



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département des Bouches du Rhône

Ville de Port de Bouc

- REVISION PRESCRITE PAR
LE CONSEIL MUNICIPAL:
le 10 Septembre 1999
- PROJET ARRETE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL :
le 26 Juin 2012
- PLU APPROUVE
le : 25 Juin 2013

RAPPORT DE PRÉSENTATION

**TOME 3 : CHOIX D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT**

2

VILLE DE PORT DE BOUC
Service Aménagement
Hôtel de ville
Cours Landrивon
13110 Port de Bouc

**SOMMAIRE**

PARTIE 1 : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	3
1 PRÉSENTATION DU P.A.D.D.	4
1.1 Renforcer la qualité urbaine et assurer la mixité sociale	6
1.2 Créer les conditions d'un redéploiement économique	6
1.3 Révéler et valoriser la qualité paysagère et le cadre de vie.....	6
1.4 Prendre en compte les risques	7
1.5 Requalifier l'espace intercommunal	7
1.6 Construire la Communauté d'Agglomération.....	8
2 EXPLICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT.....	10
2.1 Axe 1 : Renforcer la qualité urbaine et assurer la mixité sociale	10
2.1.1 Assurer la mixité de l'offre d'habitat	10
2.1.2 Renforcer la qualité urbaine.....	10
2.2 Axe 2 : Créer les conditions d'un redéploiement de l'activité économique	11
2.2.1 Préserver les espaces agricoles qui sont une composante forte du territoire au Nord	11
2.2.2 Maintenir et renforcer les activités économiques existantes : industrielles, commerciales et artisanales.....	11
2.2.3 Diversifier le tissu économique dans le domaine des loisirs, du tourisme familial et du maritime	11
2.2.4 Créer les conditions d'un redéploiement de l'activité économique et de l'emploi sur le Nord du chenal de Caronte dans le cadre de la politique communautaire	12
2.3 Axe 3 : Révéler et valoriser la qualité paysagère et le cadre de vie du territoire	12
2.3.1 Préserver et valoriser les espaces naturels	12
2.3.2 Maintenir les espaces agricoles, une composante forte du territoire au Nord.....	12
2.3.3 Mettre en valeur le littoral	13
2.4 Axe 4 : Prendre en compte les risques et les nuisances	13
3 PRISE EN COMPTE DES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	14
3.1 Prise en compte et respect des lois et normes supérieures	14
3.1.1 La loi sur l'eau	15
3.1.2 Les lois S.R.U. et Urbanisme et Habitat.....	15
3.1.3 L'ordonnance de transcription de la directive européenne 2001/42 CE	15
3.1.4 La loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique	15
3.1.5 Compatibilité du P.L.U. et de la D.T.A. des Bouches-du-Rhône : Justification de l'application de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme sur les Espaces Remarquables à l'échelle du PLU	16
3.2 Prise en compte et respect de la loi "littoral"	17
3.2.1 Textes Législatifs et Réglementaires – Concepts.....	17
3.2.2 Les dispositions de la loi littoral sur le territoire communal	18
3.2.3 Mise en œuvre de la loi littoral et projet de territoire	23
3.3 Les autres dispositions.....	43
3.3.1 Eléments de paysage et de patrimoine à protéger ou à mettre en valeur (article L123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme)	43
3.3.2 Changement de destination en zone agricole (article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme)	43
3.3.3 Les secteurs de risques naturels ou affectés par des nuisances (R123-11 du code de l'urbanisme)	43



3.3.4	Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (L.123-1 du C.U) et à la réalisation des objectifs de mixité sociale (L.123-2b du C.U)	48
3.3.5	Les servitudes d'utilité publique	49
4	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD	50
PARTIE 2 : EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT		
5	LES ZONES URBAINES « U »	55
5.1	Zone UA – Agglomération très dense – Centre ville	55
5.1.1	Caractéristiques de la zone	55
5.1.2	Limitations à l'usage du sol	55
5.2	Zone UB – Quartiers d'habitat collectif	56
5.2.1	Caractéristiques de la zone	56
5.2.2	Limitations à l'usage du sol	56
5.3	Zone UC – Quartiers d'habitat résidentiel dense	57
5.3.1	Caractéristiques de la zone	57
5.3.2	Limitations à l'usage du sol	57
5.4	Zone UD – Quartiers d'habitat résidentiel	57
5.4.1	Caractéristiques de la zone	57
5.4.2	Limitations à l'usage du sol	58
5.5	Zone UE – Zones à vocation d'activités économiques	58
5.5.1	Caractéristiques de la zone	58
5.5.2	Limitations à l'usage du sol	59
5.6	Zone UT – Zone urbaine de développement touristique	59
5.6.1	Caractéristiques de la zone	59
5.6.2	Limitations à l'usage du sol	60
6	LES ZONES A URBANISER « AU »	61
6.1	Zone AU – Zone à urbaniser non règlementée	61
6.1.1	Caractéristiques de la zone	61
6.2	Zone AUH – Zone à urbaniser règlementée à vocation d'habitat	61
6.2.1	Caractéristiques de la zone	61
6.2.2	Limitations à l'usage du sol	62
7	LA ZONE AGRICOLE « A »	63
7.1	Zone A – Zone agricole	63
7.1.1	Caractéristiques de la zone	63
7.1.2	Limitations à l'usage du sol	63
8	LES ZONES NATURELLES « N »	65
8.1	Zone N – Zone naturelle	65
8.1.1	Caractéristiques de la zone	65
8.1.2	Limitations à l'usage du sol	65
PARTIE 3 : EVALUATION		
9	TABLEAU DE ZONAGE	68
10	EVOLUTION POS/PLU	69



PARTIE 1 : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



1 PRÉSENTATION DU P.A.D.D.

Depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) dont le contenu est explicité à l'article R.123-3. Illustration de l'ambition politique de la Commune, le P.A.D.D. précise les axes et les orientations d'aménagement retenues pour les 10 années à venir dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1. La loi « Solidarité et Renouveau Urbain » du 13 décembre 2000 a redéfini le contenu des P.L.U. en faisant prévaloir une logique d'aménagement et a enjoint les communes et groupements intercommunaux à exprimer un projet urbain et d'aménagement cohérent sur la totalité du territoire communal dans le respect des objectifs du développement durable.

Le P.A.D.D. définit ainsi les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire exprimant ainsi les fondements et les orientations de la collectivité à moyen et long terme, ses objectifs de développement.

Il expose de façon simple et synthétique les grands axes du « projet urbain » qui exprime un projet d'aménagement cohérent sur l'ensemble du territoire et répond aux objectifs suivants :

- Assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation du centre urbain tout en étant économe des espaces naturels ;
- Préserver des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- Sauvegarder des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat,
- Assurer le développement des activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics dans la perspective d'amélioration des performances énergétiques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- Préserver la biodiversité, les écosystèmes, les espaces verts, les continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- Viser à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à assurer la maîtrise de l'énergie et la production énergétique, la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles,

La ville de Port de Bouc a été confrontée dès les années 60-70 aux difficultés liées aux bouleversements économiques de la fermeture des chantiers navals et de l'industrialisation de Fos.



Dès les années 80, une politique globale de développement a été engagée au travers d'un projet de reconquête urbaine en concertation avec les acteurs locaux et la population.

Cette stratégie qui s'est inscrite dans la politique de la ville impulsée par l'Etat, sans attendre les dispositions de la loi S.R.U., a visé à mettre en œuvre un projet urbain global et partenarial axé sur :

- La restructuration du tissu urbain au centre ville et dans les quartiers d'habitat social (création d'une armature urbaine et d'un centre ville sur les friches industrielles en relation avec les quartiers) ;
- La mise en œuvre d'une mutation économique avec la mise en valeur du potentiel maritime et littoral (port, pêche, agroalimentaire, loisirs) ;
- Le développement d'une politique d'accompagnement social et d'équipement afin d'améliorer les conditions de vie et le cadre de vie des habitants.

Le projet urbain, défini au début des années 80, a ainsi été le support cohérent de quinze années d'interventions publiques, tant dans les domaines de la requalification urbaine que de l'économique ou du social.

Cette expérience d'aménagement durable s'inscrit cependant dans un contexte de paupérisation et d'aggravation des fractures territoriales à l'Ouest de l'Etang de Berre et atteint aujourd'hui ses limites du fait des mutations de l'appareil de production et de la recomposition globale de l'agglomération marseillaise.

Si l'Ouest de l'Etang de Berre, est un territoire producteur de richesses pour toute l'Aire Métropolitaine Marseillaise, un fragile équilibre s'est établi entre les différentes communes avec de fortes disparités sociales et économiques, et une interdépendance croissante du fait des migrations alternantes, des déplacements de populations pour des motifs résidentiels, des habitudes de consommation et de loisirs.

Au sein de cet ensemble, Port de Bouc est progressivement devenue l'une des communes d'accueil pour les populations les plus démunies en raison de l'importance de son parc social et de la concurrence des autres formes d'habitat dans les communes voisines.

La définition d'un projet urbain port de boucain, dont les axes stratégiques sont exprimés dans le présent document, renvoie donc nécessairement au devenir global des communes de l'Ouest de l'Etang de Berre et au-delà de l'Aire Métropolitaine Marseillaise.

Le nouveau positionnement de Port de Bouc dans l'Ouest de l'Etang de Berre est donc à imaginer et à construire à plusieurs échelles de territoire (D.T.A., S.C.O.T., P.L.H.).

Dans une perspective globale de maintien de son statut résidentiel et urbain, la commune a adopté une stratégie de développement qui s'articule autour de 6 grands axes, qui font référence au renouvellement urbain, au respect des grands équilibres, à la qualité de l'environnement et du cadre de vie, à la prise en compte des risques. Son projet d'aménagement prend également en compte la requalification de l'espace intercommunal et sa participation à la construction de la communauté d'agglomération.



1.1 Renforcer la qualité urbaine et assurer la mixité sociale

Cet objectif affiché vise à renforcer la cohésion et l'équilibre sur l'ensemble du territoire. Il s'inscrit dans la poursuite de la stratégie de reconquête urbaine engagée par la ville et enclenche une nouvelle étape qui est celle de la diversification de l'offre d'habitat au travers de la recomposition urbaine et de la mise en œuvre de l'urbanisation sur des zones qui lui sont destinées.

Il s'agit également de développer la qualité urbaine qui participe au cadre de vie des citoyens et au développement durable :

- par des aménagements urbains en centre ville et dans les quartiers ;
- par la réalisation du remodelage de la R.N. 568 qui permet de désenclaver les quartiers, d'améliorer l'accès au centre ville et ainsi de s'inscrire dans une démarche de requalification urbaine, voire au-delà de renouvellement urbain à l'échelle intercommunale.

1.2 Créer les conditions d'un redéploiement économique

Après la fermeture des chantiers navals et les bouleversements économiques des années 70 liés à l'industrialisation de Fos, la ville s'est retrouvée confrontée à une grave crise financière et urbaine.

Une stratégie globale de développement a été mise en œuvre avec un repositionnement économique visant à mettre en valeur le potentiel maritime : activités liées à la plaisance, à la pêche, aux loisirs et au tourisme.

Aujourd'hui, il s'agit :

- d'une part, de renforcer les activités économiques : industrielles, commerciales et artisanales dans les zones d'activités existantes tout en poursuivant la diversification du tissu économique dans le domaine des loisirs, du maritime, et du tourisme familial.
- d'autre part, de créer les conditions d'un redéploiement de l'activité économique et de l'emploi dans le cadre de la politique communautaire de la CAPM sur le secteur du chenal de Caronte.

1.3 Révéler et valoriser la qualité paysagère et le cadre de vie

Si le territoire de Port de Bouc n'est souvent identifié que comme un espace urbain habité, la commune dispose d'un linéaire côtier conséquent entre Martigues et Fos sur Mer largement ouvert sur le golfe de Fos.

Le Nord du territoire bien préservé jouxte la grande unité paysagère des Etangs, (étang du Pourra), qui se prolonge sur la commune par les zones naturelles du plateau de Castillon, et les collines de la Mérindole.

L'identité du territoire port de boucain se réfère à ses espaces collinaires et littoraux qui sont autant de motifs paysagers caractéristiques. Il en est ainsi des éléments de la vie maritime : ports, barques, chalutiers, plages, canal.

La partie Nord-Est est occupée par de vastes espaces agricoles, qui participent à la composition du territoire et à la qualité de l'environnement urbain, et qui seront préservés. La Directive



Territoriale d'Aménagement (DTA) a, par ailleurs, remarqué cet espace comme une coupure d'urbanisation garante de la protection des potentialités agronomiques ou biologiques.

La valorisation du paysage sera mise en œuvre par l'aménagement d'espaces verts de détente et de loisirs au Nord du territoire à proximité des zones d'habitat, le long des berges du canal, et au Sud avec la promenade maritime.

Au centre ville et dans les quartiers, la création et l'aménagement d'espaces publics seront poursuivis et contribueront à l'embellissement urbain.

Le remodelage de la R.N. 568 dans sa traversée du territoire est également un élément fort de la requalification paysagère de Port de Bouc.

1.4 Prendre en compte les risques

L'ensemble du territoire est soumis à des risques naturels et technologiques qui impactent les zones urbanisées. Le PADD est l'occasion de prendre en compte les risques et les nuisances et vis-à-vis des habitants comme des espaces naturels et agricoles par un zonage adapté mais aussi en prévoyant les dispositions et/ou les aménagements nécessaires à la prévention, la sécurité, l'entretien (voir tomes 1 et 2 du rapport de présentation, règlement - article 1 et annexe 6).

1.5 Requalifier l'espace intercommunal

Les faubourgs des villes de Martigues et de Port de Bouc ont fini par constituer une urbanisation continue, hétérogène, et qui l'un comme l'autre se sont densifiées alors que l'Etat procédait d'autorité à la transformation de la RN 568 en une véritable section autoroutière en pleine ville, sans n'aucunement se préoccuper des effets de cette coupure sur le développement social de ces quartiers écartelés.

La rive nord du chenal offre aujourd'hui des potentialités d'aménagement et de développement. Les relations entre les quartiers et particulièrement les déplacements Nord/Sud sont peu aisés en raison de la coupure que constitue la RN568.

A terme la commune peut envisager des requalifications indispensables pour ce secteur celles-ci étant dépendantes de circonstance dont le contrôle lui échappe (contournement, devenir Azur Chimie, PPRT...).

La commune doit néanmoins prendre en compte des orientations fondamentales pour le devenir de Port de Bouc mais également pour toute la communauté d'Agglomération.

- Prolonger l'A55 et participer à la requalification de la RN568 et à la restructuration urbaine intercommunale
- Requalifier les friches industrielles de Caronte
- Aménager le Boulevard Maritime, liaison privilégiée des centres de Martigues et Port de Bouc.



1.6 Construire la Communauté d'Agglomération

Constituée des communes de Martigues, Port de Bouc et St Mitre les Remparts, la Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues (CAPM) représente en 2009 environ 70 000 habitants.

Martigues réunit le plus large spectre d'activités des Bouches du Rhône : la grande industrie, les PME des zones d'activités, le commerce, le tourisme, l'agriculture et la pêche ainsi que les services et les TPE d'une ville moyenne au cœur d'un environnement industriel. Port de Bouc et St Mitre complète l'armature économique avec une vocation maritime affirmée sur les bassins Ouest du port Marseille Fos et le commerce.

La pétrochimie de Lavera et les installations de Port de Bouc de part et d'autre du Chenal de Caronte, induisent dans le contexte économique local leur part de fragilité et de risque.

La gestion du foncier implique la prise en compte de ces risques et les perspectives d'évolution de ces industries.

En matière d'habitat, c'est bien l'ensemble de la CAPM qui doit avant tout conserver des possibilités diversifiées d'y résider.

Sur Martigues, l'action foncière permet encore d'assumer cette vocation d'accueil. A Port de Bouc et sur un territoire plus restreint, l'action foncière devrait poursuivre aujourd'hui des objectifs de diversification sociale en rapport avec un parc de logements sociaux qui s'était développé au regard de l'industrialisation de FOS.

Les territoires agricoles ainsi que le littoral des trois communes constituent des éléments très valorisants pour le cadre de vie et les loisirs de la population, par rapport à une grande industrie souvent « mangeuse » de paysage.

Le foncier qui en constitue le support, réclame une attention particulière, avec un objectif impérieux de pérennisation de l'activité agricole, seule alternative à la prise en charge des coûts de gestion par la collectivité.

La CAPM et les trois communes qui en sont le support, ainsi que d'autres institutions sont souvent déjà propriétaires des espaces sur lesquels elles transcrivent leurs politiques d'accueil des populations et des activités, ou celles touchant le cadre de vie.

Ce sont donc ces 5 grands enjeux de la CAPM, à l'évidence tributaires d'une politique foncière dynamique, clairvoyante et raisonnée, qui doivent être préfigurés sinon intégrés dans les objectifs du PLU de Port de Bouc.

- Affirmer dans le cadre du SCOT le rôle essentiel des communes de l'Ouest de l'Etang de Berre au travers d'une cohésion de territoire,
- Assumer la réalité communautaire en matière d'aménagement et de développement économique,
- Assumer la réalité communautaire en matière d'habitat,
- Programmer les grands équipements publics du futur dans un schéma de déplacement adapté,
- Mettre en valeur et fédérer le patrimoine naturel et culturel du territoire communautaire.



L'objet du projet urbain est bien de poursuivre la remise à niveau de toute la commune au-delà des difficultés de tel quartier ou de telle catégorie de population, avec les enjeux suivants :

- **porter à son terme le processus de requalification urbaine et architecturale du parc de logement et de répondre à la demande résidentielle,**
- **poursuivre la politique de mixité des types d'habitat et assurer l'accès au logement,**
- **pérenniser et diversifier l'activité économique,**
- **achever la reconquête du paysage urbain, préserver et valoriser l'environnement naturel dans le respect des grands équilibres,**
- **maintenir l'effort pour améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants.**

L'ensemble des informations relevées par le diagnostic du territoire montre que le renouveau est engagé et dépasse le cadre et la seule compétence communale. Les traces durables d'un passé urbain et industriel original sont encore à corriger.

L'enjeu des prochaines années sera pour Port de Bouc, de prendre sa place en tant que quatrième commune la plus peuplée de l'Ouest de l'Etang de Berre et de participer à la construction de la nouvelle organisation durable du territoire à l'Ouest de l'Aire Métropolitaine Marseillaise.



2 EXPLICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

2.1 Axe 1 : Renforcer la qualité urbaine et assurer la mixité sociale

2.1.1 Assurer la mixité de l'offre d'habitat

Favoriser le maintien de la population sur le territoire et l'agglomération :

Afin de maintenir la population et de dynamiser l'attractivité démographique, il s'agit aujourd'hui de poursuivre la requalification de l'habitat existant et de produire une nouvelle offre de logements diversifiés pour répondre à la demande notamment de logement individuel (rééquilibrage du parc existant) au travers de nouvelles opérations urbaines.

- Poursuivre la réhabilitation du parc locatif social
- Intervenir sur le parc privé ancien du centre-ville
- Accélérer le renouvellement urbain du centre-ville
- Développer la qualité du cadre de vie habité

Adapter le parc de logements aux besoins divers de l'habitat :

C'est dans cette perspective que la commune a engagé avec tous les acteurs de la ville, son projet de reconquête urbaine, en cohérence avec le P.L.H. qui se traduit dans son projet de développement diversifié de l'offre d'habitat dans les quartiers qui concentrent les logements locatifs sociaux ou leur proximité :

- Diversifier l'habitat et rééquilibrer l'offre : les Comtes et Les Aigues Douces notamment, pour assurer la mixité sociale du parc de logements ;
- Développer de nouvelles opérations urbaines en utilisant les terrains disponibles au centre ville et en continuité de l'urbanisation existante : Centre Ville, le Quai de la liberté, les Hauts de Saint Jean ;
- Des logements, activités et espaces publics de part et d'autre du boulevard urbain dans le cadre de la requalification de la RN568.

2.1.2 Renforcer la qualité urbaine

Compléter les équipements et les services

- Améliorer l'offre en équipements (gendarmerie, caserne de pompiers et cimetière) ;
- Développer les transports en commun (train et bus) et favoriser les modes doux de déplacement.

Projeter la requalification de la R.N. 568, de ses abords et le contournement routier

- Créer un boulevard urbain dans le cadre de la requalification de la RN568 et de ses abords avec de part et d'autre des équipements, des services et des espaces publics en



relation avec les quartiers proches existants et futurs et leurs équipements : Saint-Jean, Amarantes, Milan Sud, la Grand' Colle, les Hauts de Saint Jean...

- Rétablir les parcours Nord – Sud (avenue Maurice Thorez), qui traversent la ville, « raccorder » l'espace habité, rétablir les continuités paysagères de l'anneau turquoise : des collines à la mer.

2.2 Axe 2 : Créer les conditions d'un redéploiement de l'activité économique

La commune de Port de Bouc qui s'inscrit dans le cadre de la politique communautaire de la CAPM, a mis en œuvre une politique de reconversion économique, de diversification de l'activité qui doit être maintenue et accrue.

2.2.1 Préserver les espaces agricoles qui sont une composante forte du territoire au Nord

La commune de Port de Bouc souhaite préserver et valoriser les espaces agricoles situés au Nord-Est du territoire et les quelques exploitations qui y siègent. Outre leur contribution à la qualité du paysage et de l'environnement ces grandes entités de terres agricoles représentent un enjeu économique : la filière agricole est bien représentée à Plan Fossan.

2.2.2 Maintenir et renforcer les activités économiques existantes : industrielles, commerciales et artisanales

- Requalifier la zone de la Grand'Colle ;
- Favoriser les activités commerciales dans le centre ville, la Respélido ;
- Favoriser l'implantation d'activités économiques et de services dans le secteur du futur boulevard urbain - RN568 - au potentiel attractif.

2.2.3 Diversifier le tissu économique dans le domaine des loisirs, du tourisme familial et du maritime

- Poursuivre la mise en valeur des espaces du littoral : port de plaisance, promenade littorale, plages, base nautique, des berges du canal, jusqu'aux collines de la Mérindole et plateau de Castillon dans le respect des sites et des paysages ;
- Développer l'hébergement de plein air et hôtelier : camping, hôtellerie ;
- Développer les activités de loisirs et de plein air en bord de mer en relation avec les équipements existants (plages, base nautique, camping) ou futurs ;
- Poursuivre les activités éducatives et de découverte depuis la Mérindole et le plateau de Castillon jusqu'au bord de mer : parcours piétons, valorisation du patrimoine archéologique.



2.2.4 Créer les conditions d'un redéploiement de l'activité économique et de l'emploi sur le Nord du chenal de Caronte dans le cadre de la politique communautaire

- Mettre en place une stratégie de reconquête des friches industrielles et une réhabilitation des sols ;
- Valoriser et aménager le secteur situé au Nord du chenal de Caronte dans le cadre de la stratégie de développement économique communautaire avec le souci d'une prise en compte de l'environnement et du développement durable ;
- Prendre en compte dans l'aménagement : la levée du périmètre Sévés (Azur Chimie), le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de Lavéra, la dépollution des sols, le pluvial.

2.3 Axe 3 : Révéler et valoriser la qualité paysagère et le cadre de vie du territoire

Dans le respect des grands équilibres et au titre de l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme (Loi Littoral), la protection actuellement existante au P.O.S. (ND) est maintenue notamment sur la partie Nord du territoire. Il convient de protéger l'environnement de l'étang du Pourra, du plateau de Castillon, des collines de la Mérindole, de la Grand' Colle et de Carcaras, des Arcades et les vastes espaces agricoles.

2.3.1 Préserver et valoriser les espaces naturels

- **Maintien et valorisation des espaces naturels du Nord du territoire : secteur des étangs - Saint Blaise, Castillon**

Seuls des aménagements légers concernant la découverte de ces milieux (chemins piétons, mobiliers d'accueil et d'information du public), leur entretien et leur sécurité y sont prévus.

Dans certains secteurs des aménagements liés aux loisirs, à la découverte de l'environnement naturel et archéologique pourront être envisagés (exemple : ferme pédagogique).

- **Valorisation de l'anneau turquoise : des continuités à retrouver depuis les collines jusqu'au littoral**

La séquence « verte » Ouest, assurera une continuité de la trame verte depuis la Mérindole et une ouverture vers le canal et la mer. Cet aménagement ménagera la possibilité de parcours piétons continus avec un franchissement du canal et de la voie ferrée (passerelle) jusqu'au littoral et ses équipements nautiques.

2.3.2 Maintenir les espaces agricoles, une composante forte du territoire au Nord

- **Un enjeu écologique comme de biodiversité**

Dans le cadre de Natura 2000 et par la mise en place de mesures Agro-environnementales, il pourrait être envisagé que les exploitants soient soutenus dans leur démarche.



▪ **Un enjeu de défense incendie**

Coupure agricole entre Saint Mitre et Martigues, située à proximité de la forêt de Castillon, le maintien de la zone de Plan Fossan permet de limiter le risque de propagation d'un incendie. Il y a donc un enjeu fort de défense incendie.

2.3.3 Mettre en valeur le littoral

- Maintenir en zone naturelle de protection stricte au P.L.U. des secteurs « naturels » du littoral ;
- Poursuivre la valorisation du littoral et de la Presqu'île avec l'aménagement des plages et du boulevard littoral ;
- Mise en place de « VILLE-LITTORALE » en poursuivant les aménagements de loisirs de plein air de bord de mer (plages, base nautique,...).

2.4 Axe 4 : Prendre en compte les risques et les nuisances

De manière générale, la commune veillera à ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, ce qui sera mis en œuvre dans le règlement et dans les nouveaux documents graphiques du P.L.U.

- Prendre en compte le ruissellement pluvial périurbain ;
- Prendre en compte le risque Incendie ;
- Prendre en compte les risques liés au sous-sol : notamment le PPRn argile et les chutes de blocs et glissement ;
- Prendre en compte le transport de matières par canalisation ;
- Maintenir la qualité de la ressource en eau, la desserte en assainissement eaux usées et pluviales.



3 PRISE EN COMPTE DES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les options d'aménagement et d'urbanisme du PADD comme leur traduction réglementaire dans le P.L.U., ont été élaborées et transcrites dans le respect des lois d'aménagement ainsi que des normes supérieures et textes réglementaires qui lui sont opposables et avec lesquels le P.L.U. doit être compatible.

3.1 Prise en compte et respect des lois et normes supérieures

Le P.L.U. a pris en compte les lois et normes supérieures codifiées dans le code de l'urbanisme, et notamment :

- La loi littoral (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986) ét ant précisé que Port de Bouc figure au nombre des communes littorales à deux titres : en tant que riveraine de la méditerranée d'une part, et de l'Etang-de-Berre (plus de 1.000 ha) d'autre part ;
- La loi sur l'eau modifiée (Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 et loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006) ;
- La loi relative à la lutte contre le bruit (Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992) ;
- La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 ;
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (Loi n° 95-101 du 2 février 1995) ;
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (Loi n°2000-614 du 15 juillet 2000) ;
- La loi SRU (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000) ;
- La loi Urbanisme et Habitat (Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003) ;
- L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, la Circulaire UHC/PA2 n°2006-16 du 6 mars 2006 ;
- La loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique ;
- La loi "ENL" portant Engagement National pour le Logement (Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006) ;
- La loi "DALO" instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (Loi n°2007-290 du 5 mars 2007) ;
- La loi "MOLLE" de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (Loi n° 2009-03 du 25 mars 2009) ;
- Les servitudes d'utilité publique instaurées par des dispositions réglementaires pour la protection des ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques ;
- La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

Le PLU est compatible avec les dispositions de la directive territoriale d'aménagement des Bouches-du-Rhône approuvée par le décret n°2007-779 du 10 mai 2007, publié au Journal Officiel du 11 mai 2007.



La commune de Port de Bouc est incluse dans le périmètre arrêté le 25 juin 2003 pour l'établissement d'un schéma de cohérence territoriale de l'Ouest Etang-de-Berre (CAPM et SAN Ouest-Provence), dont les études sont en cours d'élaboration.

3.1.1 La loi sur l'eau

En application de la loi sur l'eau, codifiée à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune a procédé par délibération n°388 du 29 septembre 2000, à la délimitation des périmètres des zones d'assainissement collectif et non collectif ainsi qu'à la délimitation des zones et à l'édiction de mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et les ruissellements urbains.

Ces éléments figurent dans les annexes du PLU.

3.1.2 Les lois S.R.U. et Urbanisme et Habitat

Le PLU respecte les trois objectifs fondamentaux que la loi SRU assigne aux documents d'urbanisme de l'Etat et des collectivités territoriales, à savoir l'obligation de déterminer les conditions permettant d'assurer : l'équilibre entre le renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers, des paysages et espaces naturels en respectant les principes du développement durable – la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat – une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des sites et paysages ainsi que la prévention des risques.

3.1.3 L'ordonnance de transcription de la directive européenne 2001/42 CE

Le PLU respecte le principe posé par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, qui dispose que « ... Les travaux et projets d'aménagement qui sont entrepris par une collectivité publique ou qui nécessitent une autorisation ou une décision d'approbation, ainsi que les documents d'urbanisme, doivent respecter les préoccupations d'environnement ... ».

De plus, l'évaluation environnementale fait partie intégrante du PLU (Circulaire UHC/PA2 n°2006-16 du 6 mars 2006 relative à l'évaluation des incidences de certains documents d'urbanisme sur l'environnement). L'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 a introduit dans le Code de l'Urbanisme les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale. Ces éléments, codifiés par le Code de l'Urbanisme aux articles L.121-10 à L.121-15, et R.121-14 à R.121-17, ont été intégrés au PLU.

3.1.4 La loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique

Si le titre III (*article 30*) de cette loi qui traite des énergies renouvelables, introduit deux nouveaux articles au sein du Code de l'Urbanisme : L.128-1 et L.128-2 qui disposent que les conseils municipaux peuvent autoriser le dépassement du coefficient d'occupation des sols « ...dans la limite de 20%... pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des éléments de production



d'énergie renouvelable... » ; L'article L.128-1 susvisé précise toutefois qu'un décret en Conseil d'Etat déterminera les critères de performance et les équipements pris en compte.

Par ailleurs, l'article 31 introduit un 21^{ème} alinéa à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que les plans locaux d'urbanisme « ... "peuvent" : 14^è Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et paysages... ».

L'introduction dans le PLU de cette possibilité d'intervention de la commune dans la politique énergétique nationale qui peut « recommander » dans son document d'urbanisme l'utilisation d'énergies renouvelables, renvoie également à la définition des caractéristiques constructives, non encore définies, auxquelles devront répondre ces nouvelles constructions, et reste prudente quant à leur impact sur la protection des sites et paysages.

Dans ces conditions, et bien que favorable au développement de l'utilisation des énergies renouvelables, la commune qui ne dispose encore d'aucun élément lui permettant d'anticiper les décrets d'application de cette loi nouvelle, ne peut que s'en tenir à une position réservée, au regard des dispositions de la loi littoral et de la sensibilité de son territoire.

3.1.5 Compatibilité du P.L.U. et de la D.T.A. des Bouches-du-Rhône : Justification de l'application de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme sur les Espaces Remarquables à l'échelle du PLU

La Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône, parue au journal officiel du 11 mai 2007, a pour objectif de définir les principes et modalités d'application de la loi Littoral sur le littoral du département : Articles L. 146-2 ; L. 146-3 ; L. 146-4 ; L.146-5 ; L.146-8 et l'article L. 146-6 (pour la protection des espaces remarquables).

Il est précisé dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône, que le principe de construction des deux cartes jointes « Orientations » et « Modalités d'application de la loi littoral » est celui de la représentation et non de la délimitation de zone : « Le principe de construction est celui de la présentation et non la délimitation de zone, les deux cartes n'ont pas vocation à définir de limite transposable à l'échelle des documents d'urbanisme locaux ».

Le PLU de Port de Bouc s'est attaché à justifier, site par site, les limites entre les différents secteurs NL et N et à préserver à l'intérieur des zones NL (et en dehors), les espaces boisés les plus significatifs en les classant en EBC. Le projet global des modifications des **EBC** a reçu un avis favorable de la Commission des Sites le 31 mai 2012. Le zonage **NL** sur la commune de Port de Bouc reprend l'unité remarquable de la D.T.A. : **la forêt de Castillon**.



3.2 Prise en compte et respect de la loi "littoral"

3.2.1 Textes Législatifs et Réglementaires – Concepts

La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 modifiée notamment par la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral a été codifiée aux articles L.146-1 à L.146-9 du Code de l'Urbanisme ; applicable sur l'ensemble du territoire des communes littorales ; elle exprime un certain nombre de principes et de concepts relativement subjectifs, codifiés en premier lieu à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme, lequel dispose que :

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. ».

La loi littoral, qui est une loi d'aménagement et ... de protection, définit par ailleurs un principe de protection "progressif" au fur et à mesure que l'on s'approche du littoral :

- **sur tout le territoire de la commune**, « ... l'extension l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité des agglomérations existantes, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ... » (art. L.146-4. I) ;
- **dans les "espaces proches du rivage"**, l'extension de l'urbanisation ne peut être que "limitée" (art. L.146-4. II) ;
- **dans la "bande des 100 mètres"**, « ... En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ... » (art. L.146-4. III).

Par ailleurs, la loi littoral impose la **préservation des sites ou paysages remarquables** ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que des espaces nécessaires au maintien **des équilibres biologiques** ou qui présentent un **intérêt écologique** (art. L.146-6).

A l'exception de la "bande des 100 mètres" seule règle quasi-objective qui vise à interdire les constructions hors des espaces urbanisés dans la bande des 100 mètres du littoral, ces principes et ces concepts ont fait l'objet, au fil du temps et selon les régions, d'interprétations diverses qui ont contribué à fragiliser les opérations d'aménagement sur le littoral, faute le plus souvent, de l'existence d'un diagnostic territorial sérieux dans le document d'urbanisme des collectivités concernées.

La jurisprudence, maintenant fixée et mieux explicitée, permet d'aborder la question de l'aménagement du littoral avec davantage de garanties.



3.2.2 Les dispositions de la loi littoral sur le territoire communal

Commune littorale, Port-de-Bouc entre dans le champ d'application de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral repris dans les articles L. 146-1 à L.146-9 du Code de l'Urbanisme et R.146-1 à R.146-4.

Le PLU, doit être compatible avec les dispositions de ladite loi et de ses décrets d'application ; il doit notamment identifier les espaces et milieux naturels à protéger (espaces remarquables issus du L.146-6) et classer en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 les espaces boisés les plus significatifs après consultation de la commission départementale des sites (article L. 146-6). Il doit également localiser les coupures d'urbanisation à respecter (article L. 146-2). De même, en l'absence de SCOT ou de justification liée à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ne peut être réalisée qu'avec accord du représentant de l'Etat après avis de la CDNPS¹, appréciant en quoi l'urbanisation envisagée en espaces proches du rivage respecte le principe d'extension limitée de l'urbanisation et l'éventuel impact de cette urbanisation sur la nature (article L. 146-4-II).

Conformément aux indications mentionnées dans le porté à connaissance de l'Etat, le projet de carte identifiant les espaces littoraux sensibles à préserver, au titre de la Loi Littoral (2002) ainsi que la DTA et sa carte relative aux modalités d'application de la loi littoral (2007), constituent les bases sur lesquelles ont été définies les différentes protections.

- EBC² et EBC significatifs au titre de la loi L.130-1 ;
- Espaces remarquables au titre du L.146-6 (NL) ;
- Coupure d'urbanisation au titre article L.146-2 ;
- Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage au titre de l'article L.146-4-II.

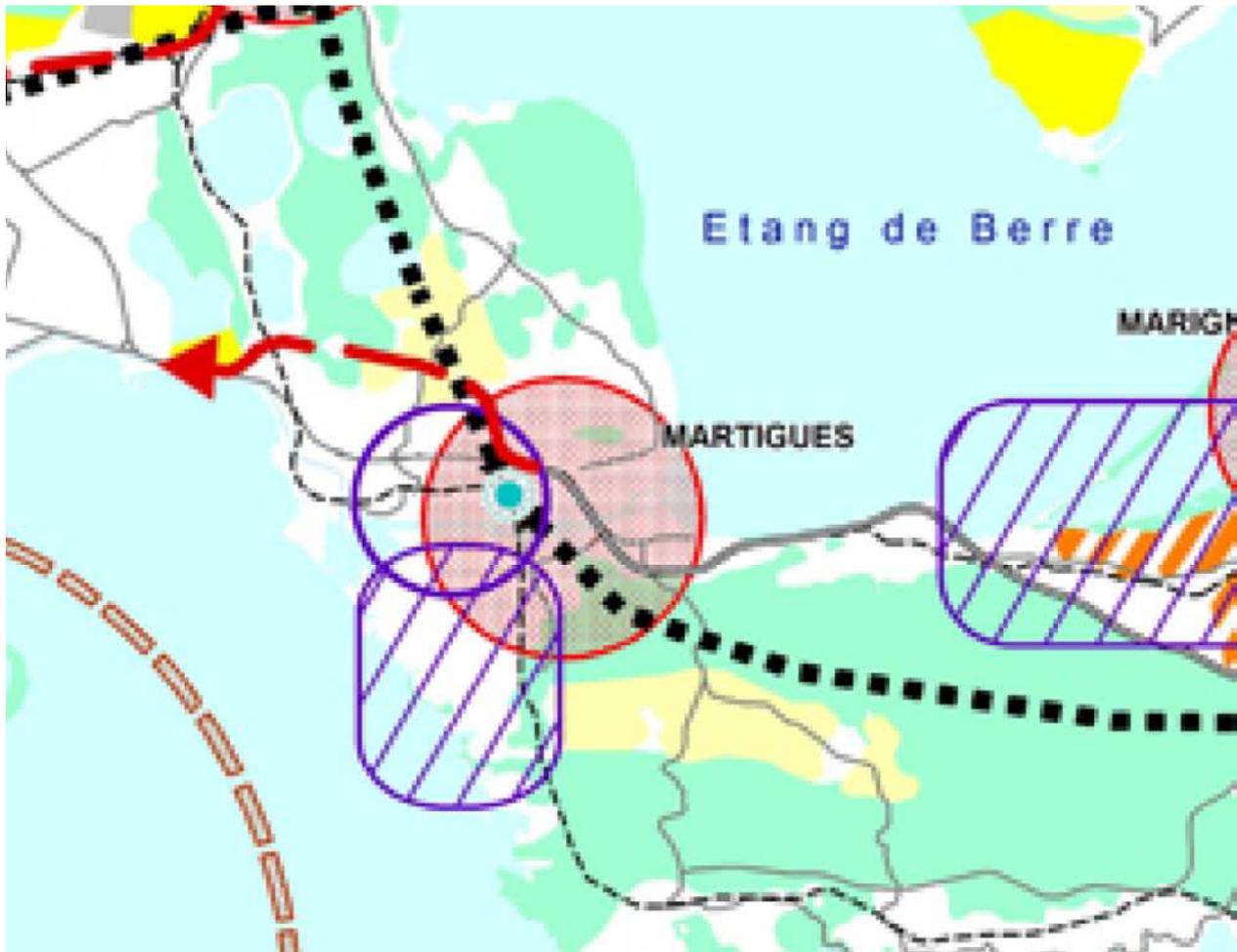
▪ **Les orientations de la DTA**

Le territoire de la commune de Port de Bouc est concerné notamment par :

- des espaces agricoles de productions spécialisées au Nord-Est, pour lesquels la DTA fixe des orientations ;
- des espaces naturels compris dans les communes littorales au Nord-Ouest, qui correspondent aux espaces remarquables du littoral de la carte relative aux modalités d'application de la loi littoral ;
- Le tracé du contournement souligné comme infrastructure routière à réaliser.

¹ Commission départementale de la nature, des sites et du paysage.

² Espace boisé classé.



ORIENTATIONS RELATIVES AU FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

-  Transport collectif : armature des réseaux à organiser
-  Principaux pôles d'échange
-  Infrastructures routières à réaliser
-  Renouveau économique
-  Développement économique
-  Secteurs à enjeux particuliers

ORIENTATIONS RELATIVES AUX ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

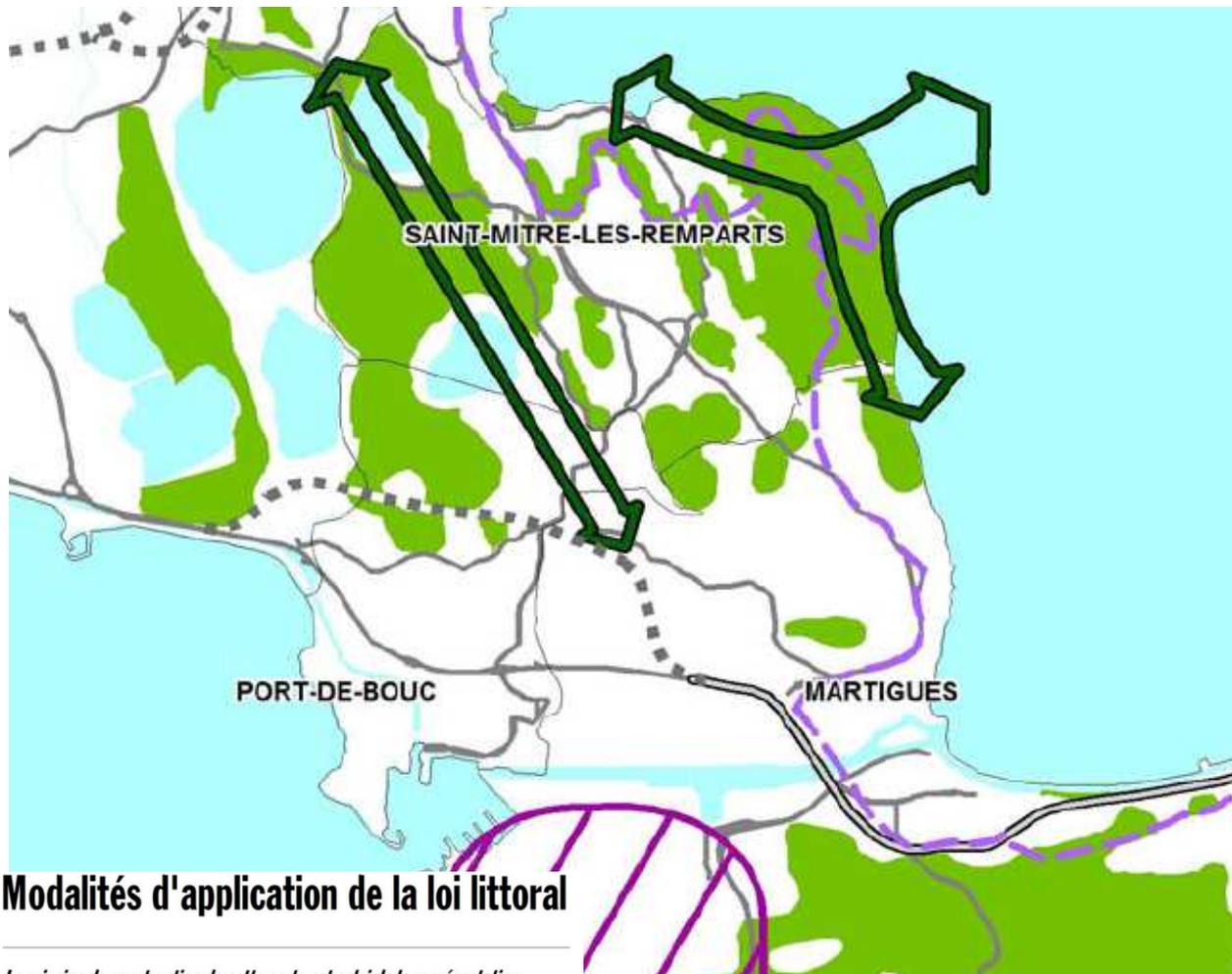
-  Espaces agricoles de production spécialisée
-  Espaces agricoles gestionnaires d'écosystèmes
-  Espaces agricoles gestionnaires périurbains
-  Espaces naturels compris dans les communes



Les modalités d'application de la loi littoral

Le territoire de Port de Bouc est concerné par :

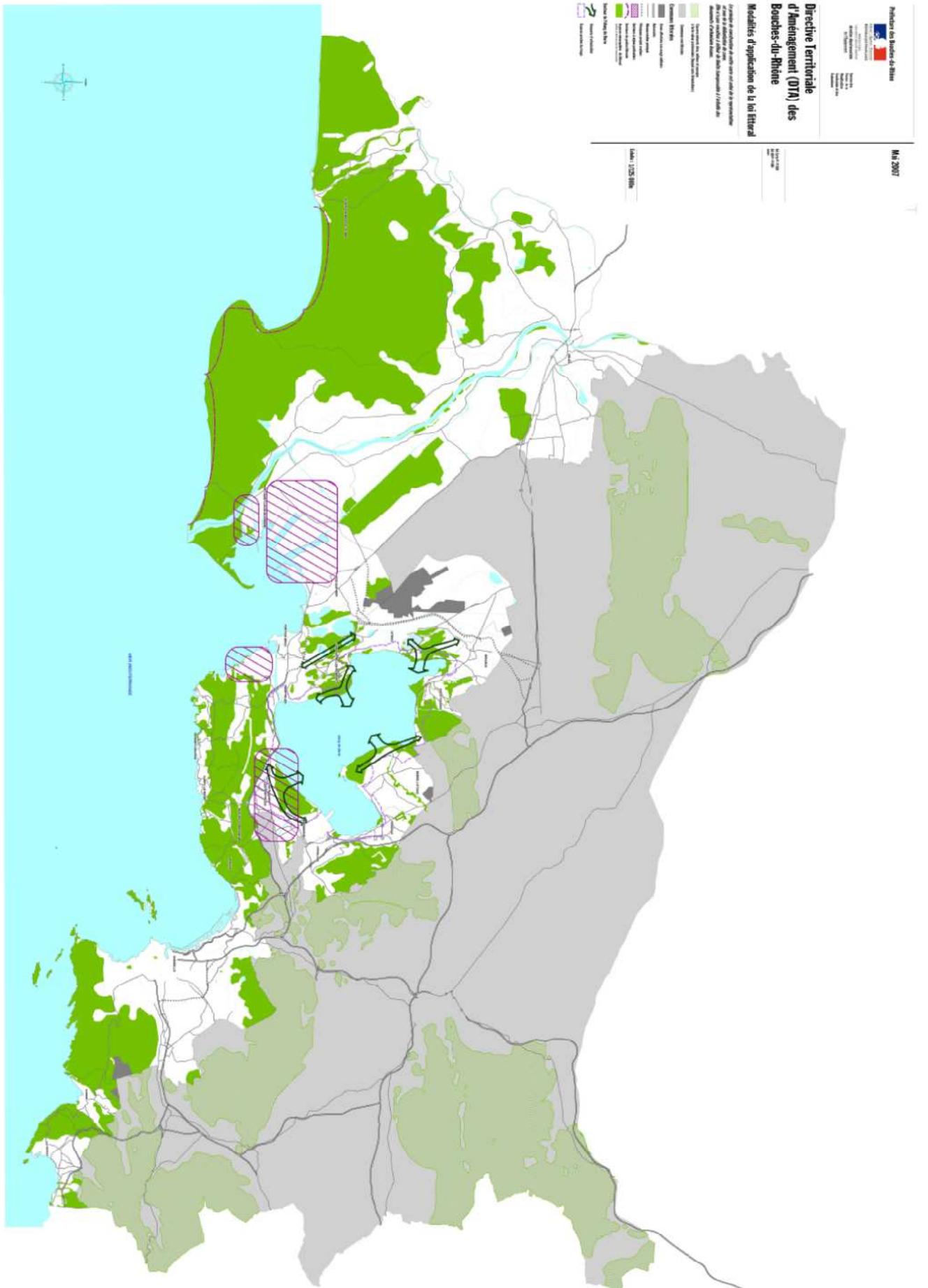
- Une coupure d'urbanisation au nord-est, liant l'étang du pourra et les zones agricoles
- Des espaces remarquables du littoral au nord est.



Modalités d'application de la loi littoral

*Le principe de construction de cette carte est celui de la représentation et non de la délimitation de zone.
Elle n'a pas vocation à définir de limite transposable à l'échelle des documents d'urbanisme locaux.*

-  Espaces naturels, sites, milieux et paysages à forte valeur patrimoniale (Rappel carte Orientations)
-  Communes non littorales
- Communes littorales**
-  Zones affectées à un usage militaire
-  Autoroutes
-  Réseau routier principal
-  Principaux projets routiers
-  Secteurs à enjeux particuliers
-  Secteurs de gestion littorale
-  Espaces remarquables du littoral (article L146-6 du code de l'urbanisme)
- Secteur de l'étang de Berre**
-  Coupures d'urbanisation
-  Espaces proches du rivage





3.2.3 Mise en œuvre de la loi littoral et projet de territoire

- a) **La détermination et la délimitation des espaces et milieux naturels à protéger au titre de l'article L.146-6 du CU (espaces remarquables= NL, et espaces boisés significatifs au titre de l'article L.130-1 du CU)**

Application réglementaire sur le territoire Port de Boucain

La délimitation des espaces et milieux naturels à protéger au titre de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme s'appuie sur la représentation réalisée par les services de l'Etat dans le cadre de la DTA arrêtée en date du 10 mai 2007.

▪ **Les espaces remarquables (NL)**

Le Code de l'Urbanisme indique que les documents d'urbanisme doivent préserver les espaces terrestres ou marins, les sites et paysages remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel et culturel, et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Les espaces remarquables identifiés dans le cadre de la DTA mettent en avant la zone des Etangs. Les analyses paysagères et de milieux naturels menées dans le rapport de présentation du PLU nous permettent de repérer plusieurs ensembles d'espaces remarquables au titre de l'article L 146-6 du CU³ qui s'appuient sur **l'intérêt paysager et les équilibres biologiques** en place.

Ces espaces remarquables doivent être protégés de toute installation, aménagement ou construction à l'exclusion des aménagements légers.

▪ **Possibilité d'inclure du bâti dans les espaces remarquables**

Bien qu'un espace remarquable au titre du L.146-6 puisse accueillir quelques bâtiments et des éléments de patrimoine culturel et littoral (phare, chapelle...), un espace urbanisé ne peut pas bénéficier de cette qualification et être protégé par les dispositions du L.146-6 du CU.

Par contre, il est à noter que les pistes DFCL, lignes électriques ou réseaux de pipelines seront inclus dans les espaces remarquables bénéficieront d'un zonage NL naturel « loi littoral ».

Aménagements légers possibles dans les espaces remarquables : Le R.146-2 détaille les aménagements légers qui peuvent être implantés en espaces remarquables, à condition que leur localisation et leur aspect :

- ne dénaturent le caractère des sites ;
- ne compromettent pas leur qualité architecturale ou paysagère ;
- ne pas portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Le règlement de la zone NL respectera les dispositions prévues par le R.146-2 du CU.

La réalisation d'une route n'étant pas qualifié d'aménagement léger par la jurisprudence, il convient de bien veiller, et conformément à la DTA, le secteur du tracé du futur contournement a été exclu des espaces remarquables NL.

³ Code de l'urbanisme



Cela a également été le cas pour la décharge et les cuves de l'OTAN, équipements situés au nord ouest de la commune.

▪ **Classement en espaces boisés significatifs**

Ces parcs et ensembles boisés existants significatifs peuvent être identifiés à l'intérieur ou en dehors des espaces remarquables identifiés et représentés sur la carte "littoral" de la DTA.

Les éléments retenus par le juge administratif pour apprécier si un espace boisé figure parmi les plus significatifs d'une commune, et qui seront donc pris en compte, sont :

- la prise en considération de l'importance et des qualités de cet espace au regard de tous les espaces boisés de la commune ;
- l'existence d'une importance intrinsèque quantitative ou qualitative du boisement considéré, qu'il soit public ou privé ;
- la configuration des lieux, et notamment la proximité immédiate d'un tissu urbanisé pouvant éventuellement miter et disqualifier le boisement considéré.

▪ **Classement en espace boisé Classé (EBC)**

- Les pistes DFCI ont été exclues du zonage des EBC ;
- Les EBC ont été supprimés sous les tracés des lignes à haute tension.

En effet, le classement en EBC est incompatible avec la servitude liée aux lignes à haute tension. (servitude I4 : transport d'électricité), en application de la circulaire ministérielle du 2 mars 1993.

- Concernant les servitudes relatives aux hydrocarbures et celles relatives aux canalisations de transport de gaz, ces canalisations ont été exclues des EBC ;
- Sont exclues des EBC et de la zone NL, les voies existantes et projetées.

Détermination des espaces remarquables (L 146-6 du Code de l'urbanisme = NL) sur le territoire communal

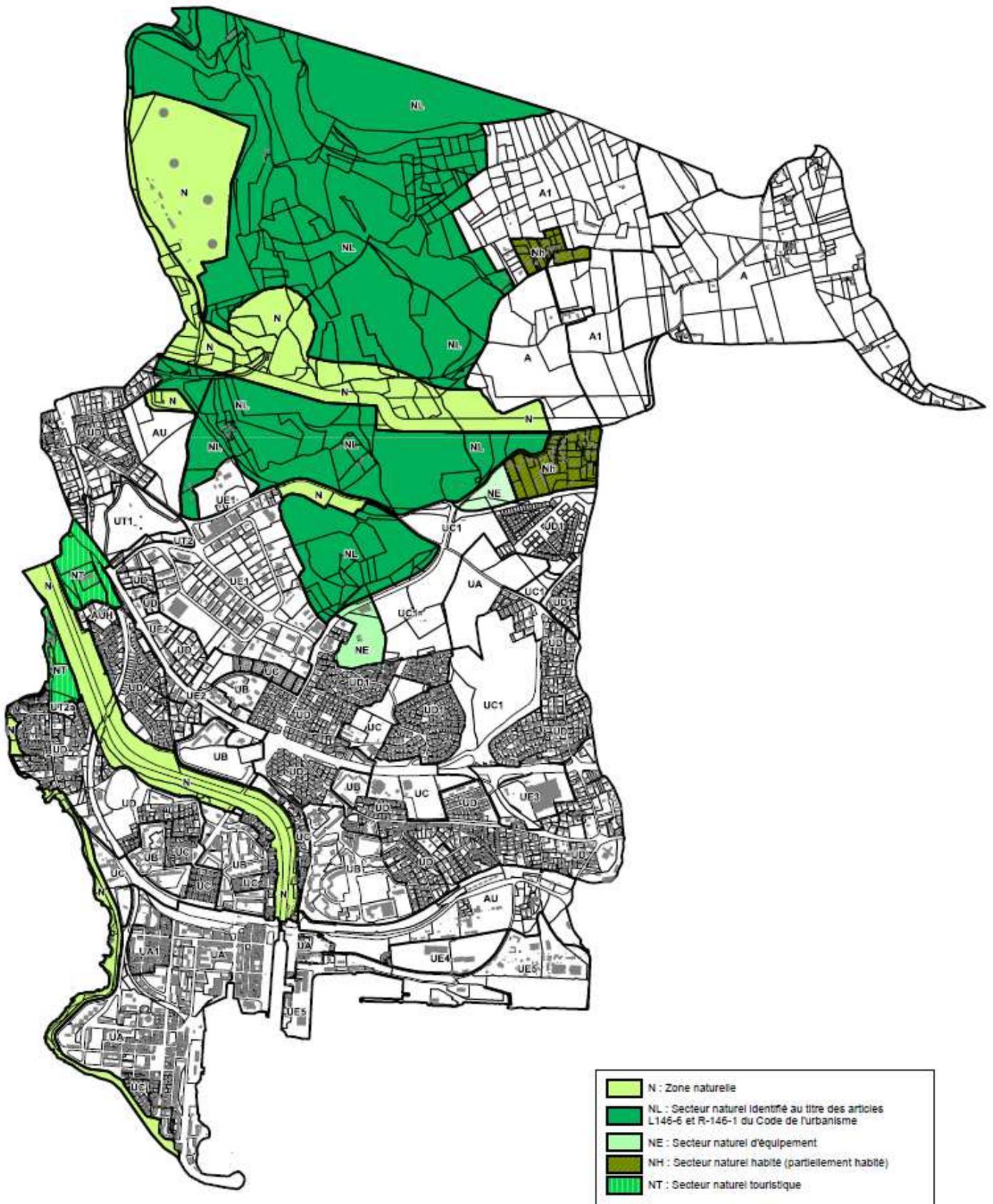
Il est proposé de classer en NL⁴ tous les espaces remarquables du littoral (art. 146-6 du CU) de la Directive territoriale d'aménagement des Bouches-du-Rhône.

De plus, le POS inscrivait déjà tout le nord de la commune en zone ND. Cette application est reprise en NL, confortant ainsi les corridors écologiques autour du futur contournement et regroupant toutes les zones protégées du site au titre de Natura 2000 avec la ZPS et des inventaires avec les ZNIEFF de type I et II.

Le coteau Ouest du vallon des Arcades, encadrant le Mas de la Mérindole est intégré aux espaces remarquables avec l'ensemble de son paysage

Sont exclues des EBC et de la zone NL, les voies existantes et projetées, le passage sous les lignes hautes tension, l'ancienne décharge et la propriété de l'OTAN.

⁴ Zone naturelle « loi littoral »





Détermination des espaces boisés significatifs au titre de l'article L 146-6 du CU sur le territoire communal

Le POS de 1980 encore appliqué aujourd'hui a repéré des EBC, notamment sur et dans les franges urbaines. Ces espaces protégés depuis longtemps ont pris de l'envergure et les végétaux de la force. Bien qu'ils ne soient pas toujours repérés comme des enjeux forts au niveau de l'étude environnementale, et les pratiques humaines certains ont pris une importance capitale, notamment dont celui de la Grand' Colle. Il est donc proposé, parmi les EBC existants, de le retenir comme espaces boisés significatifs, ainsi qu'il était remarqué dans le porté à connaissance de l'Etat en 2002.

Ensemble boisé « la Grand'Colle Est » : Cet ensemble boisé le plus important en surface est le plus inclus dans la zone urbanisée. Il sépare visuellement et fonctionnellement la zone industrielle de la zone des lotissements de la Bergerie et de Saint Jean. De par sa proximité avec des zones d'habitations denses et sa desserte aisée (il est bordé par des routes départementales) il constitue une véritable zone de promenade, de loisirs pour les citadins et nécessite donc d'être protégé.

D'une altimétrie voisinant les 60 m pour les sommets, il forme la ligne de crête boisée de la ville. Suite au contournement et à la réorganisation des circulations qui en découlent pour la ville, il constituera l'aspect qualitatif de l'entrée de ville, après lequel on pourra découvrir le paysage de la ville descendant à la mer.

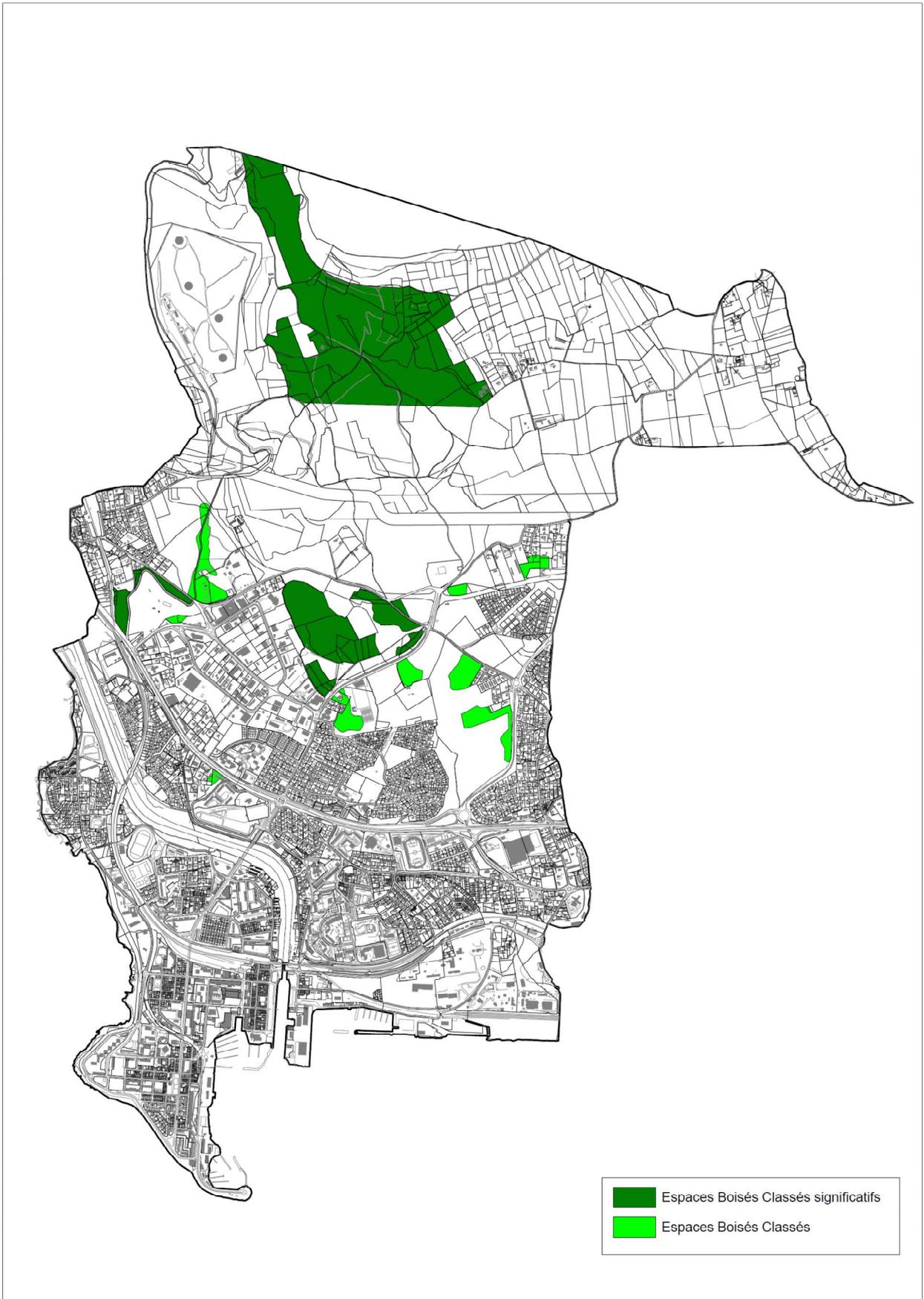
Là ou dans le POS, les EBC avaient vraiment des formes complexes, rapprochées les unes des autres sur la transcription sur les anciens plans papier du POS, il est proposé de les unifier car depuis le temps, les vides ont été comblés par la végétation environnante et leur vectorisation pour réaliser les plans nécessite un positionnement des limites précis, qui ne trouve pas de raison d'être aujourd'hui dans ce découpage.

Sont exclues des EBC et de la zone NL, les voies existantes et projetées.

Détermination des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du CU mais non significatifs au titre du L 146-6 du CU.

Tous les Espaces Boisés Classés existants seront classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme mis à part celui du camping en activité de la Mérindole. Ce dernier montrant peut d'intérêt floristique d'après l'étude environnementale, mais de grandes qualités du point de vue paysage, sera protégé au titre de l'article 123-1-5-7 du CU, ce qui devrait permettre la continuité de l'activité tout en en protégeant la principale qualité : la pinède.

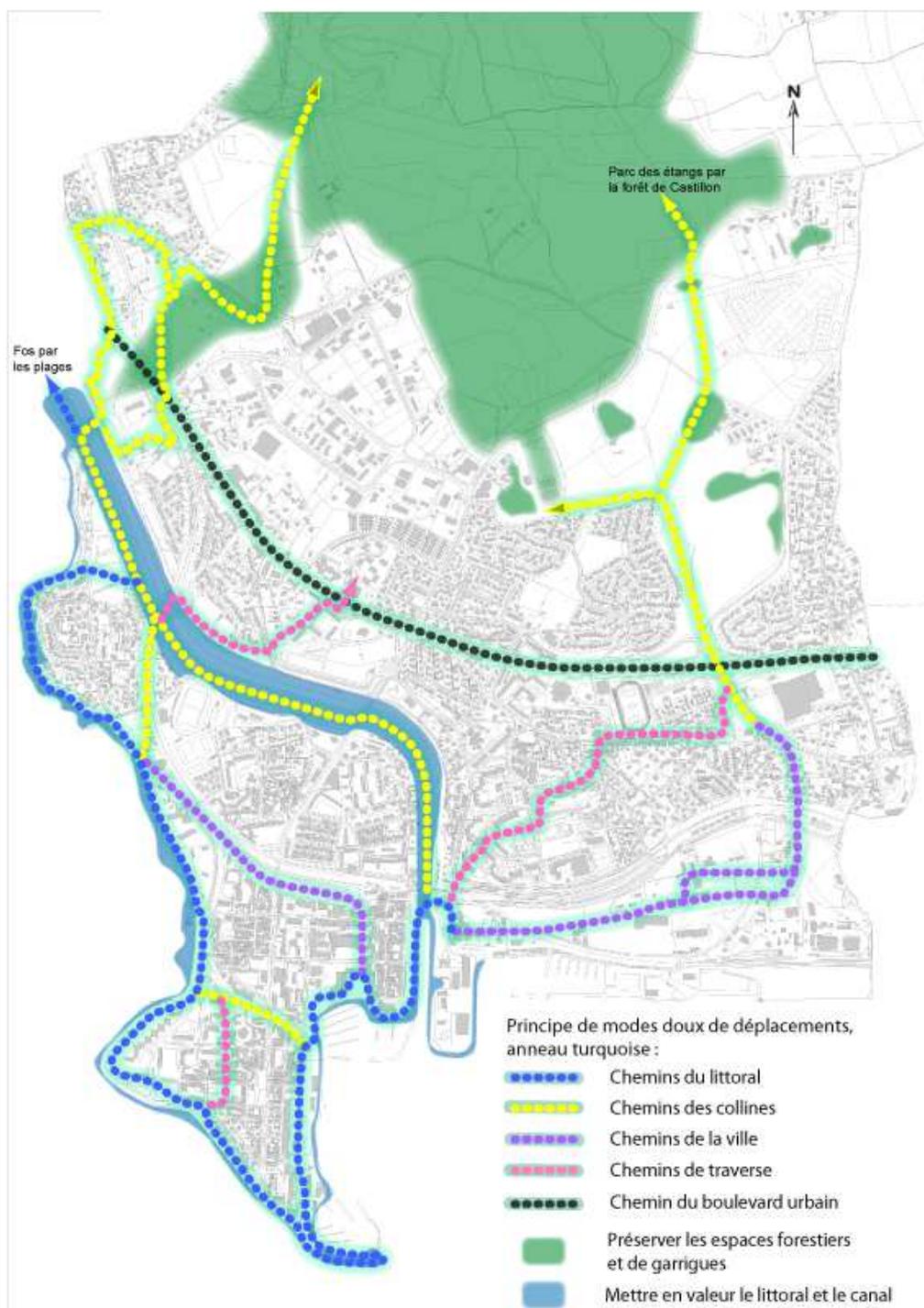
Par ailleurs, là ou dans le POS, les EBC avaient vraiment des formes complexes, rapprochées les unes des autres sur les plans initiaux du POS, il est proposé de les unifier car depuis la date d'élaboration du POS en 1988, les vides ont été comblés par la végétation environnante et leur vectorisation pour réaliser les nouveaux plans nécessite un positionnement des limites précis, qui ne trouve pas de raison d'être aujourd'hui dans ce découpage.

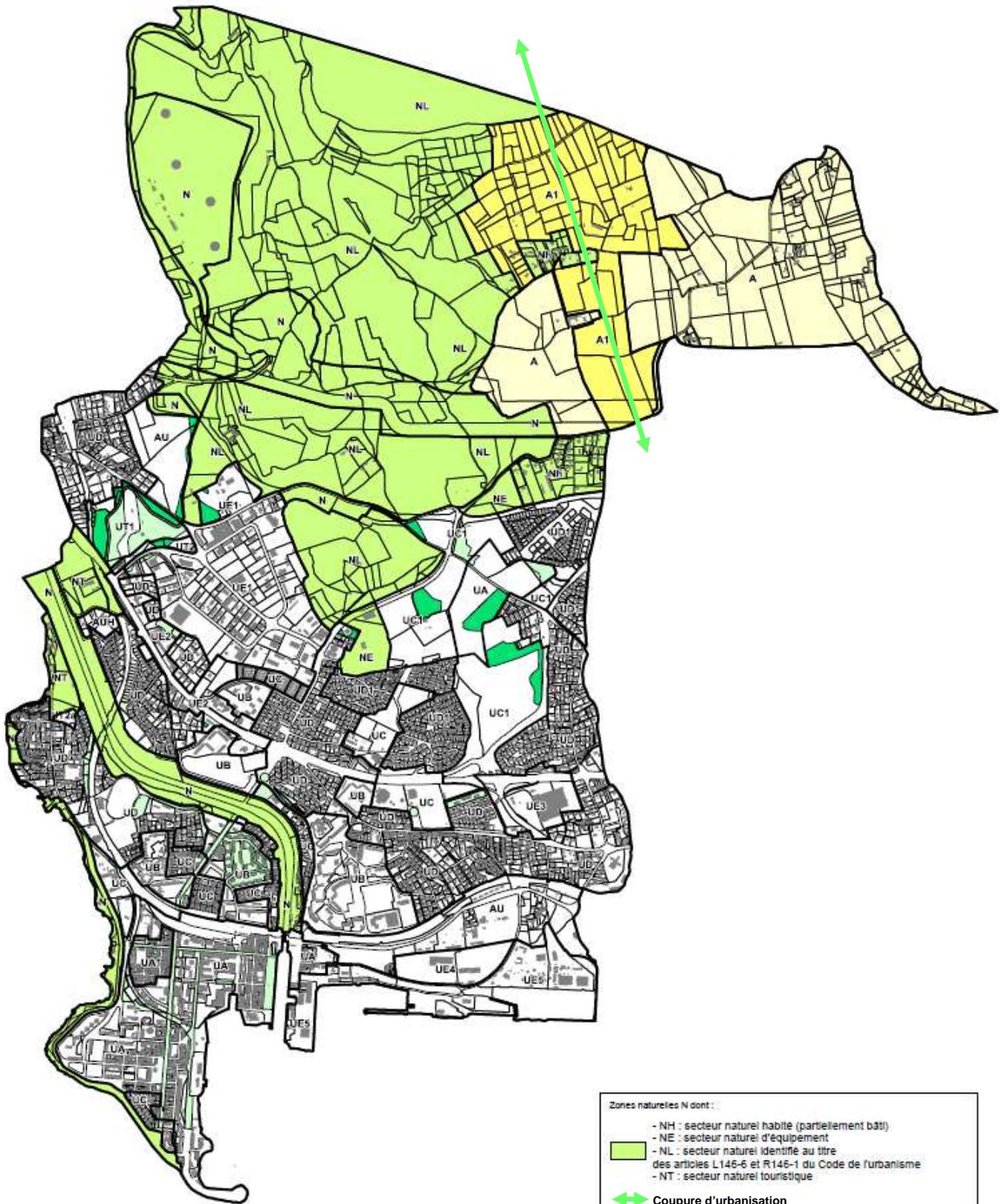




Déclinaison des différents outils réglementaires pour œuvrer au projet de territoire

Le projet de ville a tenu compte des espaces naturels, des réglementations existantes et confirme les divers statuts dans son projet de PADD. L'anneau turquoise relie les zones NL avec les EBC ou les éléments remarquables, et crée une grande circulation douce qui profite à tous les habitants, permet l'entretien, et propose une circulation autre





Zones naturelles N dont :

- NH : secteur naturel habité (partiellement bâti)
- NE : secteur naturel d'équipement
- NL : secteur naturel identifié au titre des articles L146-6 et R146-1 du Code de l'urbanisme
- NT : secteur naturel touristique

↔ Coupure d'urbanisation

- Zone agricole stricte (protégée)
- Zone agricole
- EBC et EBC significatifs
- Eléments du paysage identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme



b) La détermination et la délimitation des coupures d'urbanisation

Rappel réglementaire appliqué au territoire Port de Boucain

Le PLU a pour obligation de prévoir des coupures d'urbanisation, conformément au L.146-2 du Code de l'urbanisme. Ce sont des espaces naturels ni urbanisés ni aménagés, qui doivent être de taille suffisante ou significative par rapport à leur environnement, entre deux parties urbanisées. L'existence de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation.

Ces coupures ne doivent pas nécessairement être situées à proximité de la mer, elles peuvent être perpendiculaires au rivage ou éloignées de celui-ci. Aucune urbanisation nouvelle ne peut être autorisée à l'intérieur de celle-ci, hormis les structures d'accueil légères ainsi que des zones de loisirs ou de pratique sportive, dans la mesure où les aménagements n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux). Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux peuvent y être autorisés sous réserve de ne pas compromettre la protection de la zone.

Lorsque la coupure concerne un espace agricole et est classé en A, le règlement devra être plus restrictif que sur le reste du territoire communal : il devra notamment interdire les exploitations agricoles nouvelles. En revanche, les exploitations existantes dans les coupures pourront faire l'objet d'une évolution dans le respect des autres dispositions de la loi.

Le changement de destination des constructions situées dans les coupures d'urbanisation est possible s'il ne remet pas en cause le caractère naturel de la zone et s'il est compatible avec la vocation générale du zonage.

Le rapport de présentation doit motiver la localisation et la dimension des coupures d'urbanisation. Le PADD doit faire apparaître le principe et la localisation des coupures d'urbanisation. Elles doivent être classées en espace naturel ou agricole préservé. La vocation de l'espace concerné (agricole, paysager ou de loisirs) est à préciser dans le PLU et il doit clairement être identifié comme ayant la vocation de coupure d'urbanisation de la zone.

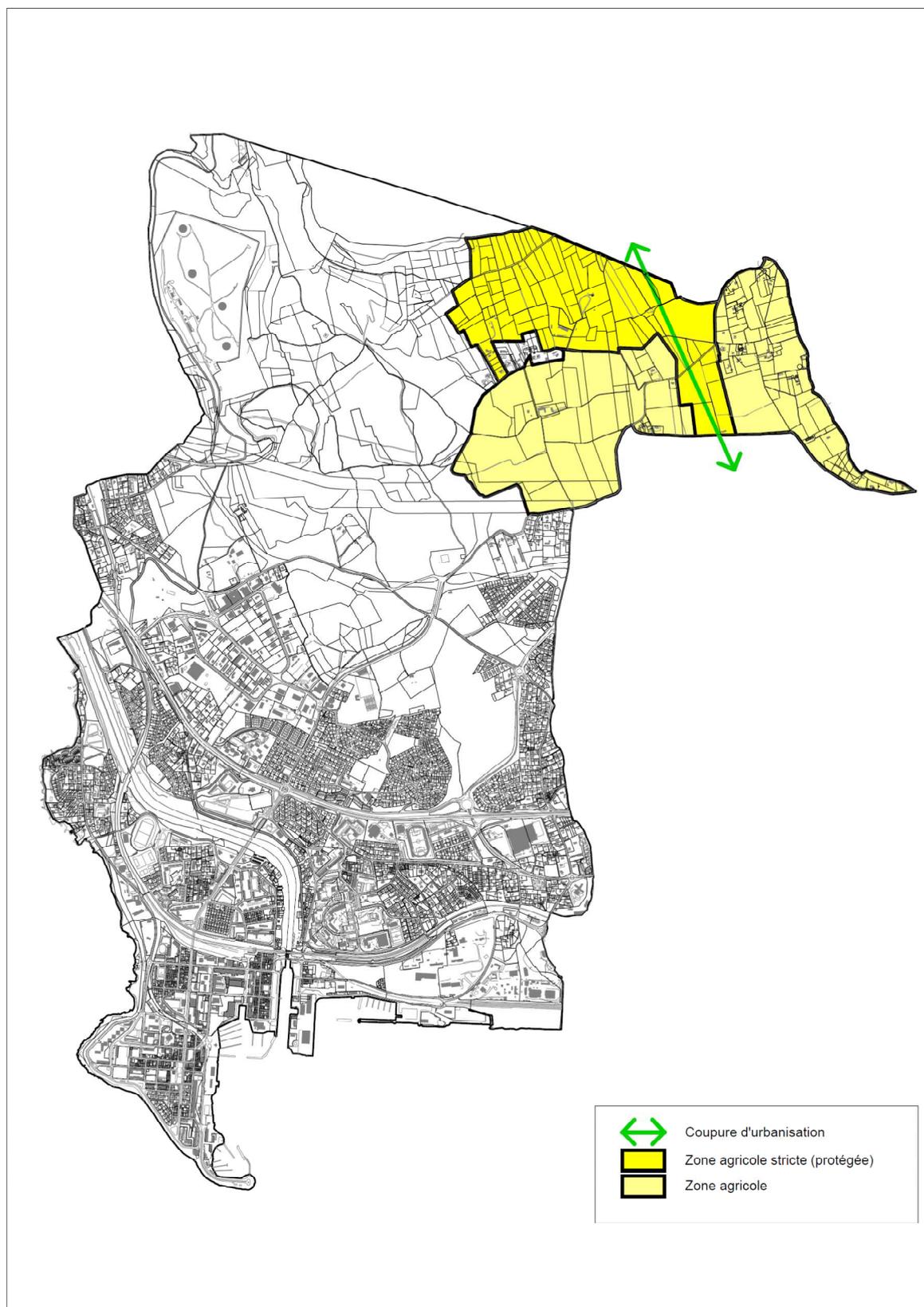
La coupure d'urbanisation de la DTA impacte la partie Nord Est de la commune :

« Entre Martigues et Saint-Mitre-les-Remparts, par la préservation des secteurs agricoles, notamment celui de Plan Fossan qui se prolonge sur Port de Bouc, ainsi qu'aux abords de la RD 5, conformément aux orientations fixées pour les espaces agricoles de production spécialisée ».

En plus de préciser les limites et de préserver la coupure prévue par la DTA, la commune de Port de Bouc a choisi de protéger également la zone au niveau de la Mérindole, en formalisant une coupure paysagère afin de préserver le lien entre le massif et la mer.

Une coupure d'urbanisation à l'Est de la commune, au titre de la loi littoral

En application de la « loi littoral », en cohérence avec le zonage actuel du POS et les fonctionnalités effectives du terrain, il est proposé de conforter cette coupure urbaine par un zonage agricole stricte A1.





c) La détermination et la délimitation des Espaces Proches du Rivage

Contexte réglementaire définissant « les espaces proches du rivage »

Le Code de l'urbanisme, dans son article L.146-6-II, prévoit une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces considérés comme étant proches du rivage. La démarche d'analyse en vue de la détermination des espaces proches du rivage, relève d'une approche multicritère et plus particulièrement d'une appréciation qualitative qui tient compte du particularisme du rivage.

- **la délimitation des espaces proches du rivage et l'extension limitée de l'urbanisation dans ces mêmes espaces.**

Pour définir les espaces proches du rivage, plusieurs critères sont à combiner :

- la distance des terrains par rapport au rivage, qui tient compte des éléments du relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime,
- la co-visibilité entre ces terrains et la mer, qu'elle soit appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres,
- les caractéristiques de l'espace (urbanisé ou non) séparant la zone concernée du rivage.

D'autres éléments peuvent également être pris en compte : le relief, le type d'espace (naturel ou agricole), les écosystèmes présents... Une coupure forte du relief (ligne de crête) ou relevant d'une infrastructure transport peut constituer la limite d'un espace proche.

L'identification des espaces proches du rivage doit faire l'objet d'un soin tout particulier, ils doivent être délimités graphiquement dans le PLU, leur délimitation étant justifiée dans le rapport de présentation.

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée. Cette disposition s'applique dans les zones urbanisées et non urbanisées, avec un régime juridique plus restrictif : outre de devoir être développée en continuité des agglomérations et villages existants, l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

Plusieurs critères permettent de juger qu'une extension est limitée :

- l'importance des constructions envisagées, les opérations d'urbanisation ne devant pas être surdimensionnées ;
- la densité qui s'apprécie essentiellement sur la base du coefficient d'occupation des sols ;
- l'implantation avec les caractéristiques du lieu d'implantation en prenant en compte la localisation, le caractère des terrains concernés et la configuration des lieux.

La destination des constructions envisagées et les caractéristiques topographiques de la partie concernée de la commune peuvent également être utilisées. Ces critères doivent s'apprécier en fonction de l'urbanisation existante. Au-delà de ces critères, il est également important de prendre en compte la qualité des espaces naturels et des écosystèmes pour organiser au mieux l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Le périmètre à prendre en compte pour apprécier le caractère limité d'une extension de l'urbanisation est au minimum celui du quartier et en fonction des caractéristiques de la commune, ce périmètre peut être plus largement étendu.

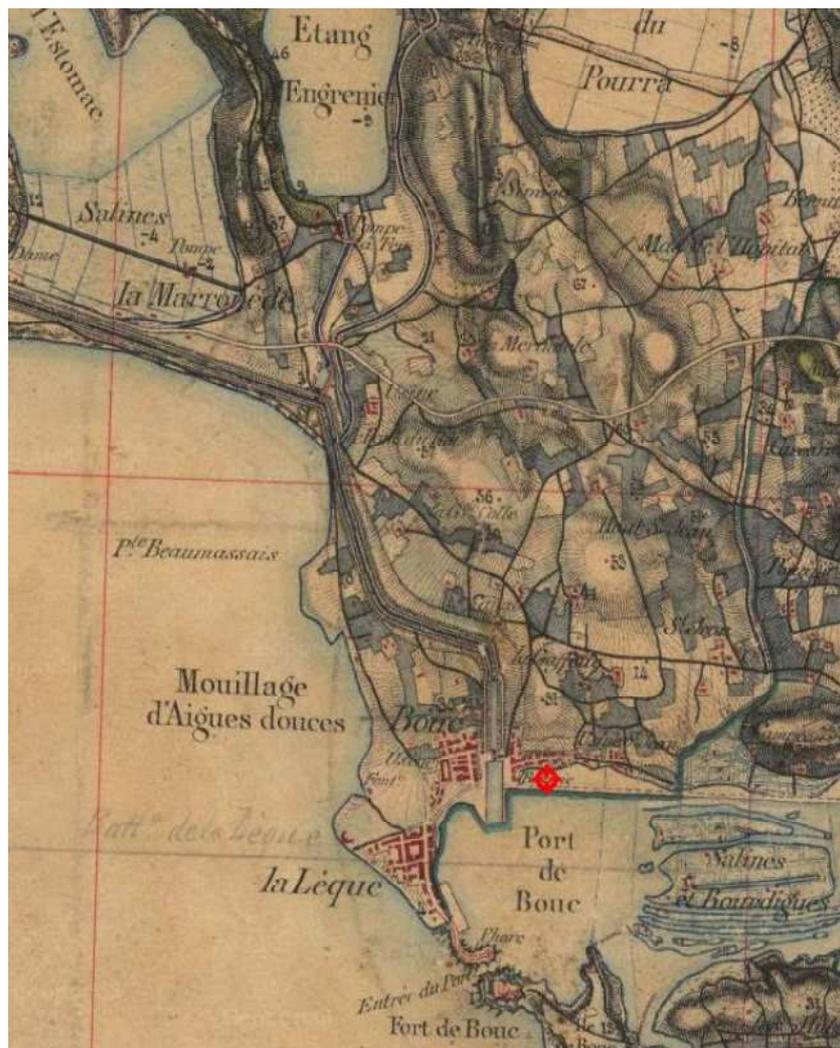
La détermination des espaces proches prend un sens lorsqu'un projet de développement de l'urbanisation est prévu. Il suppose alors de justifier que le projet s'inscrit soit à l'intérieur, soit à l'extérieur des espaces proches du rivage.

Particularités Port de Boucaine

On ne peut aborder la question de la délimitation des espaces proches du rivage Port de Boucain sans en connaître les spécificités résultant pour une partie de sa situation géographique et morphologique, et de l'histoire industrielle liée au Port de Marseille d'autre part.

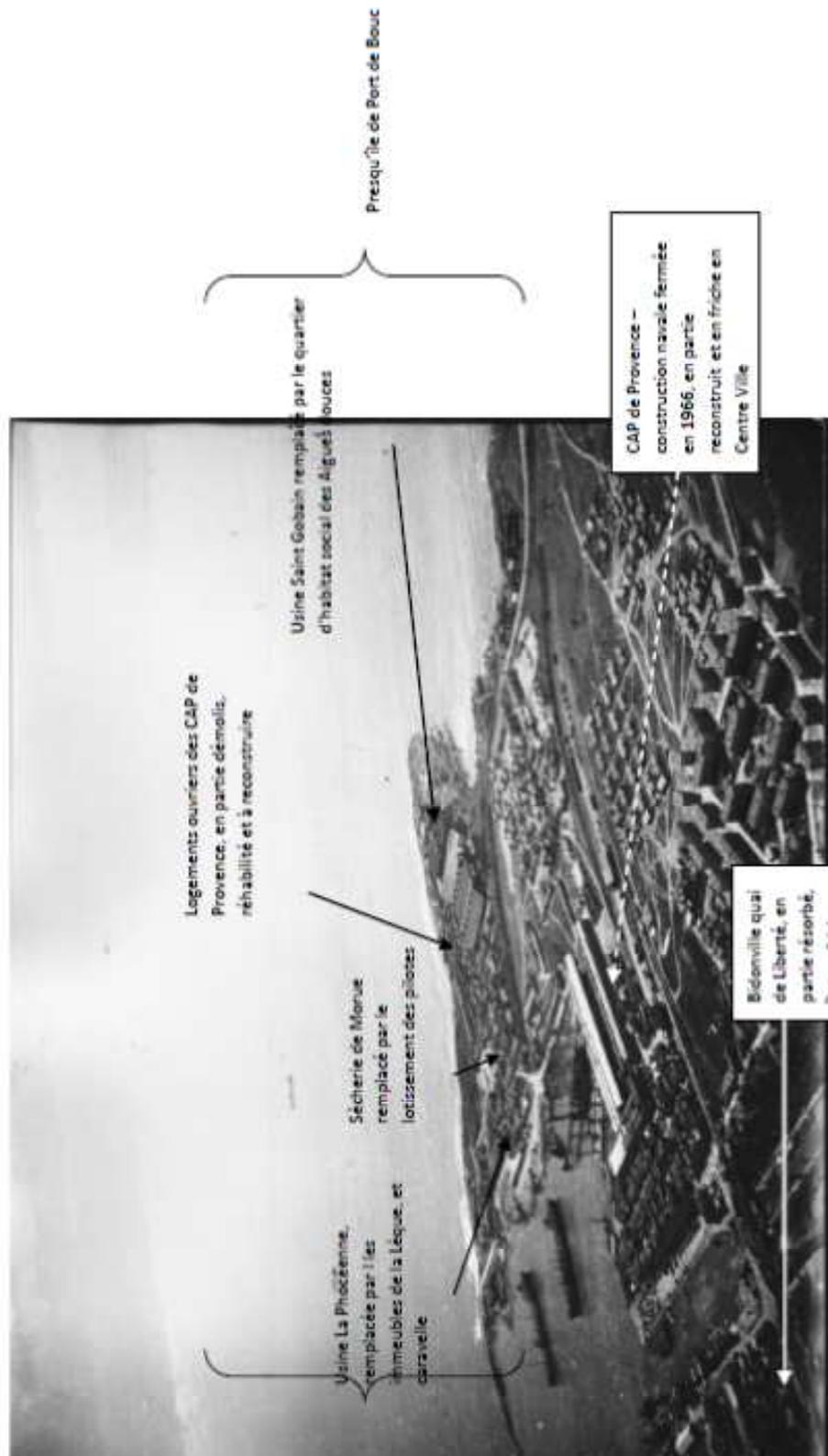
Géographiquement, il y eut peu d'habitants depuis l'antiquité sur cette lagune (le quartier de la *Lègue*) de roche qui s'enfonçait jusqu'au milieu du canal de Martigues, car il n'y avait pas d'eau douce ou presque (quartier des *Aigues Douces*). Elle était déjà aussi ventée, les marais du canal apportaient les moustiques et les sols étaient incultes.

Mais la forme rocheuse formait un abri entouré de petites collines (*Port de Boc*) aux marins entre Marseille et l'estuaire du Rhône. Aussi, dès la révolution industrielle, en marche depuis Marseille, avec les machines à vapeur, les produits des colonisations et de l'industrialisation, cet abri cerné de terre inoccupée fut vite repéré pour abriter les nouvelles industries, et les infrastructures qui l'accompagnent. Les ouvriers suivirent. Et une ville se créa et la commune le fut en 1866. Des logements ouvriers firent place aux bidonvilles entre les usines.





Petit à petit, les usines des bords à quai furent fermées et remplacées dans les années 1970 par de grands groupes de logements sociaux destinés à recevoir les futurs salariés de Fos, qui n'arrivèrent pas. La ville devint la plus pauvre du département. Grâce aux financements de la politique de la ville, et à une politique engagée, les quartiers sociaux furent réhabilités, les logements ouvriers insalubres démolis. La dernière usine a fermé en 2009 abandonnant les quais à nouveau.



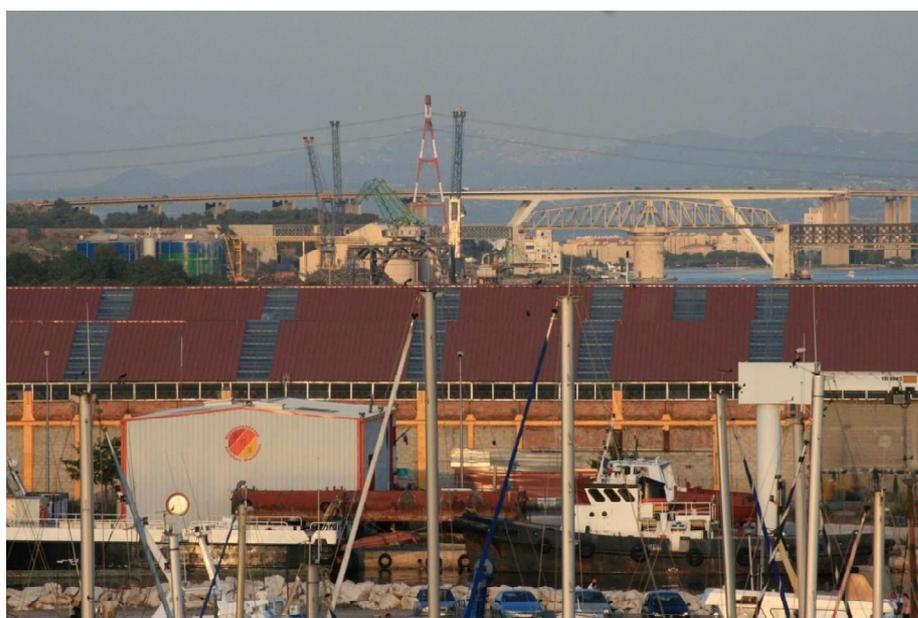




La même histoire urbaine à produit des déchirures paysagères entre les collines, pour y placer les infrastructures de transport : Le canal, la voie ferrée, la voie rapide.



Aujourd'hui, les industries sont en face, Lavera, Caronte. Avec les infrastructures récentes et des bâtiments comme navire, le paysage prend encore une autre dimension, hors échelle humaine en référence (1.8m).



Le viaduc de Martigues, la zone industrielle de Caronte, le canal d'Arles à Bouc et le pont tournant de la voie ferrée vu depuis la salle des mariages de la mairie de Port de Bouc.



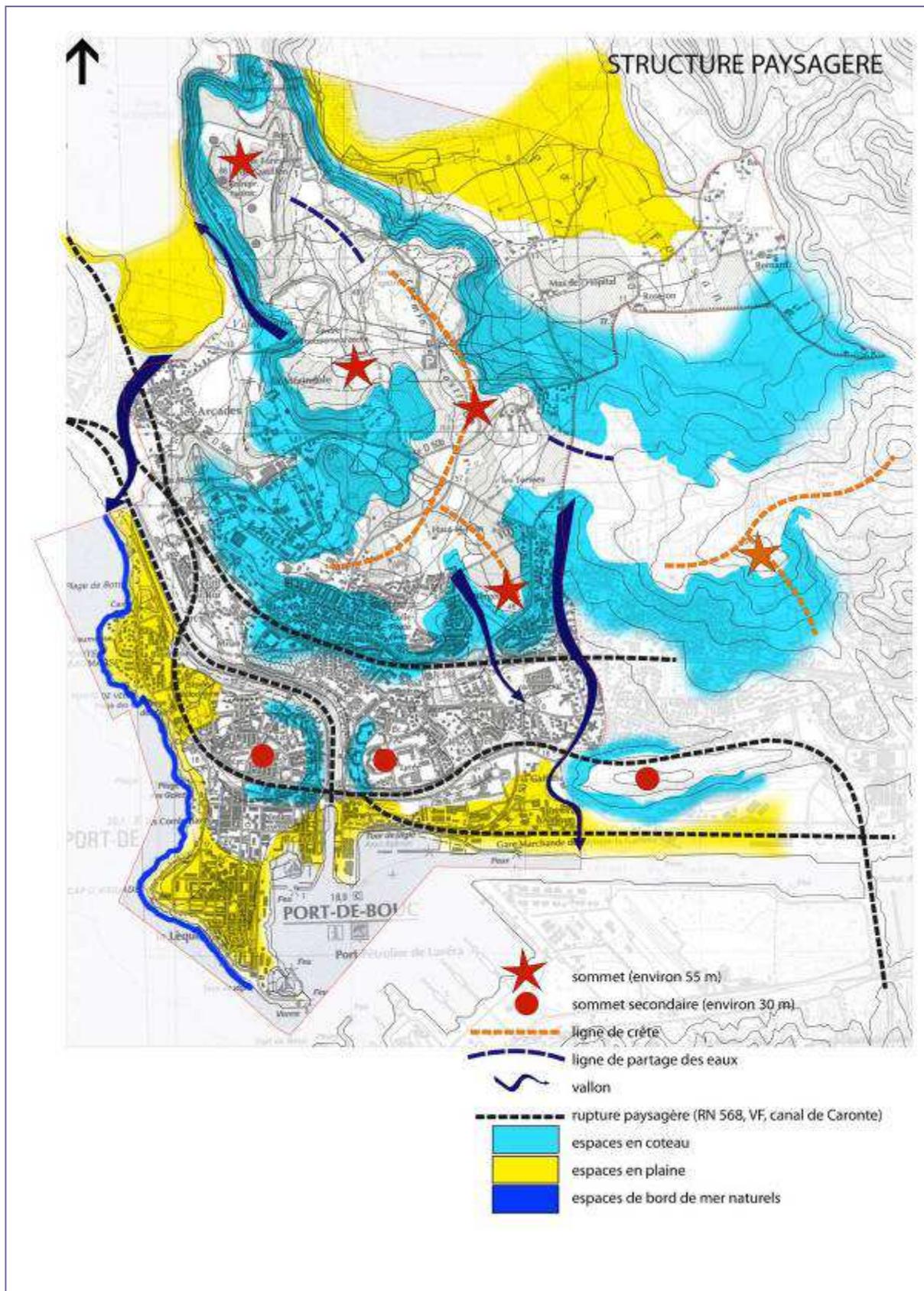
Lavéra et le quartier des Comtes vu depuis la tour de la Tranchée.

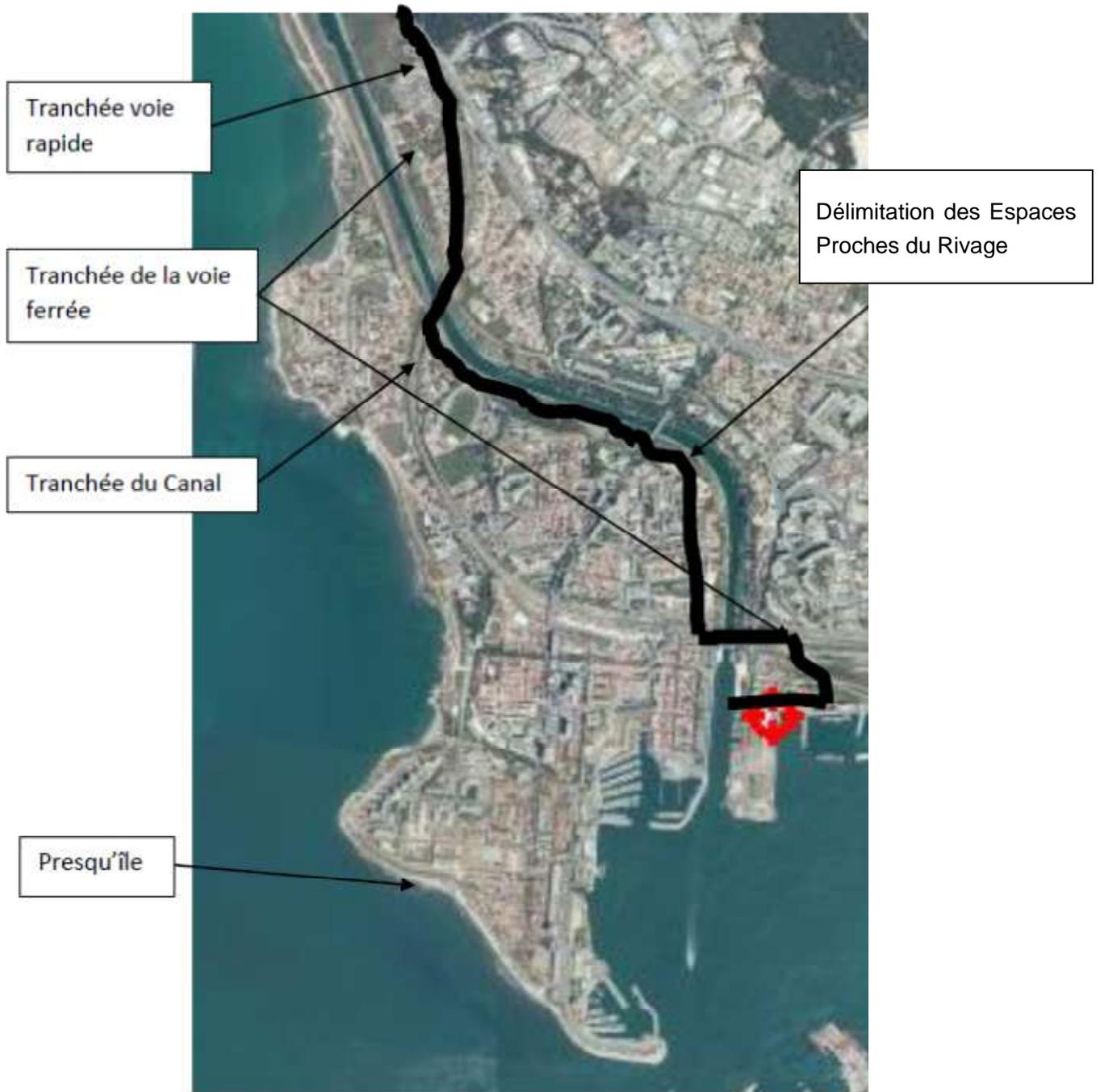
Proposition de la délimitation des espaces proches du rivage

De part l'histoire particulière de la ville, les limites proches du rivage peuvent être physiquement définies par les ouvrages d'infrastructure de transport, qui pour des raisons fonctionnelles de planéité ont bouleversé et marqué le paysage. Ainsi, vers l'ouest, la digue du canal qui soutient l'autoroute présente des talus qui masquent tout le paysage arrière. Puis, justement l'autoroute marque le pied du talus du coteau. Cette ligne d'horizon se poursuit par les berges du canal et la frondaison des arbres qui la borde. Lorsque le canal se retourne face à la mer, c'est alors le talus de la voie ferrée qui prend la relève.

La délimitation des espaces proches du rivage s'arrête, à l'Est, conformément aux critères énoncés ci-dessus, et plus particulièrement selon le critère de co-visibilité avec l'étang et la mer, et conformément à ce qui a été fait pour la commune de Martigues (côté Lavéra).

A l'Ouest, la commune de Fos sur Mer n'a pas encore procédé à la délimitation de ses espaces proches du rivage.





**Contexte réglementaire définissant « l'Extension limitée de l'urbanisation »**

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage s'apprécie en fonction notamment des critères suivants :

- La surface des opérations d'urbanisation, qui ne doivent pas être surdimensionnées ;
- La densité, la localisation des constructions et la configuration des lieux ;
- L'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation.

Il faut donc entendre par extension de l'urbanisation :

- La création d'un quartier nouveau ;
- L'extension ou le renforcement significatif de l'espace déjà urbanisé ;
- La modification de façon importante des caractéristiques d'un quartier existant, en le densifiant fortement ou en augmentant la hauteur de façon sensible.

Les simples opérations de construction ne sont pas considérées comme une extension de l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain existant. Il est possible, sans que cela constitue une extension, de densifier des quartiers existants dans le respect des hauteurs et des caractéristiques des lieux : rythmes parcellaire, volumétries, typologies... La circulaire ministérielle du 14 mars 2006 précise qu'« en règle générale, le fait d'édifier une ou plusieurs constructions à l'intérieur d'une ville, d'un village ou d'un hameau ne constitue pas une extension de l'urbanisation. Cela correspond à l'évolution normale d'une ville ou d'une commune rurale. Toutefois, lorsqu'une opération de construction a pour effet de modifier fondamentalement les caractéristiques d'un quartier, en autorisant par exemple d'importants immeubles collectifs dans un secteur pavillonnaire ou en organisant, sur une friche urbaine, une opération d'aménagement dont la densité est nettement supérieure à celle du quartier environnant, cette opération doit être assimilée à une extension d'urbanisation ».

Appréciation du caractère limité d'une extension d'urbanisation : les critères à retenir sont :

- l'importance de l'agglomération où se situe l'opération : on doit respecter une certaine proportion entre l'urbanisation sur laquelle se greffe l'opération et l'opération elle-même et, par exemple, on pourrait créer une ZAC d'une centaine de maisons en continuité avec un quartier de ville, mais pas à partir d'un village d'une vingtaine de maisons ;
- le caractère du secteur où se situe l'opération : si la partie agglomérée de la commune jouxte, dans la zone la plus proche du rivage, un secteur entièrement naturel ou agricole, il est préférable d'éviter de prévoir dans ce secteur une urbanisation nouvelle ; en tout état de cause, une extension d'urbanisation ne pourrait être admise que si elle demeurerait extrêmement limitée ;
- le caractère du quartier environnant : une opération plus importante pourra être admise, si le quartier environnant présente un caractère urbain et dense prononcé, par exemple, s'il s'agit de restructurer, dans une ville existante, un quartier issu d'un mitage un peu anarchique lui-même entouré de quartiers urbains plus denses et mieux organisés.



Particularité du territoire Port de Boucain Exemple de La Presqu'île

En raison de l'histoire industrielle de la Ville, la disponibilité foncière est très importante, pas sur les parcelles déjà habitées depuis l'origine qui elles, après 30 ans de POS sont arrivées à leurs limites réglementaires mais sur des îlots entiers, encore aujourd'hui en friche. Ce contexte va permettre de « recréer » un avenir pour la ville. Aussi la surface des îlots intérieurs en friche est donc la seule possibilité de préserver les espaces naturels au Nord, de requalifier la façade littorale de la ville, de permettre un redéploiement économique adapté aux capacités des habitants, en refaisant la ville sur la ville.

Par ailleurs, la ville de Port de Bouc s'est engagée après guerre, lorsque les CAP de Provence vivaient leurs belles années, dans une prospective absolument moderniste pour ses projets d'urbanisme. Ainsi, l'Avenue M. Thorez par exemple, grand axe reliant le cœur de la Ville au continent, fut accompagné de constructions hautes, tours et barres : le groupe Tassy et sa copropriété, le groupe Langevin, le Roch Rose, Le Provence... Ces hauts immeubles posés sur la ligne de crête donne une perspective toute particulière à la ville. Les projets de logements sociaux des années 70 poursuivront dans ce sens. Cette orientation a deux effets directs :

- La densité de Port de Bouc est de 1 460 hab/km². Et si le calcul utilise l'aire urbanisée (3km² sur 11 environ) on arrive à près de 6 000 hab au km². Il faudrait encore déduire les surfaces des infrastructures et nombreuses friches. Par comparaison, la densité en France est de 111 hab/km², celle du département 360, celle de Marseille 3314, et celle de Martigues de 610 hab/km². Donc Port de bouc à une aire urbaine très dense. C'est à n'en pas douter une ville en bord de mer ;
- Sur ce territoire, les petites maisons ouvrières côtoient donc les grands immeubles accentuant pour chacun leur particularisme. Les « grands » paraissent encore plus grands et les « petits » encore plus petits.

Dés les années 80, les projets s'attacheront à diminuer ces écarts en travaillant sur des hauteurs de construction intermédiaires afin de créer un épannelage harmonisant l'ensemble.

Application Port de Boucaine de l'extension limitée de l'urbanisation

Comme toutes les friches, la zone située entre le camping et le lotissement de bottai est amenée à connaître une évolution ou plutôt confirmation de sa fonction actuelle. Cela entraîne une évolution réglementaire : de zonage ND, elle passe en UT (zone urbaine à vocation de loisirs et tourisme) et un sous secteur UT1 pour partie. Le reste demeure en N (zone naturelle) ou NT en raison des résultats de l'étude environnementale.

Elle est proposée avec une partie en extension du camping, et l'autre avec un zonage UT1a permettant la mise en œuvre d'habitation de loisir et tourisme, mais dans une morphologie semblable au zonage mitoyen de lotissement, en continuité et lien avec sa forme urbaine.

Cette évolution réglementaire s'avère nécessaire pour la survie économique du camping qui nécessite un équipement minimum liée au contexte touristique qualitatif : la réalisation de sanitaires, d'équipements d'accueil, de branchements électriques aux emplacements, augmentation mesurée du nombre d'emplacements...

Aucune autre zone nouvelle n'est ouverte à l'urbanisation dans les Espaces proches du Rivage.



A l'avenir, pratiquement toutes les opérations seront pensées à l'îlot entier dans la ville existante, en terme de mixité, avec des formes bâties et urbaines s'inscrivant, ou poursuivant les îlots traditionnels.

Comme le POS l'avait déjà inscrit, à son règlement, Art 10 en UA : »La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des immeubles existants sur le même alignement d'îlot ». Aussi, tous les projets envisagés ne dérogeront pas à cette règle, même dans le PLU.

Puisqu'il s'agit même de reconstruire des îlots entiers, ceux-ci seront de la forme des îlots traditionnels, c'est-à-dire avec alignement sur les voies du pourtour, et la hauteur des façades d'îlots devra permettre un épannelage entre les deux îlots limitrophes afin de diminuer les chocs d'échelle (maisonnette ouvrière d'un niveau près d'immeuble R+8).

Les schémas d'orientations d'aménagement, précisent les orientations d'urbanisation de chaque secteur.



3.3 Les autres dispositions

3.3.1 Eléments de paysage et de patrimoine à protéger ou à mettre en valeur (article L123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme)

Au titre de l'article L123-1.7 précité, les P.L.U. peuvent « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.* »

Ont été identifiés de façon plus précise dans le cadre du P.L.U., les éléments de paysage, qui par leur richesse intrinsèque, leur histoire ou leur originalité, participent significativement à l'identité de la ville, de ses quartiers, hameaux et grands paysages qui font partie intégrante du projet de ville.

Cette identification implique la mise en œuvre d'un mécanisme de contrôle dans le cadre du permis de démolir.

S'il évolue en permanence, le paysage est aussi un lieu de mémoire, il est indissociablement lié aux occupations humaines successives qui l'ont marqué. D'intérêt public, de responsabilité individuelle et collective, il participe largement à la qualité de vie et au cadre de vie.

Il était donc essentiel que les éléments du paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, fassent l'objet d'un diagnostic spécifique (*indiqués aux documents graphiques et listés au rapport de présentation*) et donnent lieu dans le P.L.U. à des mesures réglementaires propres à satisfaire ces objectifs de préservation et de mise en valeur.

3.3.2 Changement de destination en zone agricole (article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme)

D'après l'article L.123-3.1 précité, « *dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.* »

Ont été identifiés au document graphique du P.L.U. (*cf. pièce n°4*), 2 bâtiments en zone agricole, qui par leur intérêt architectural ou patrimonial participent à l'identité de la ville, de ses quartiers, hameaux et grands paysages qui font partie intégrante du projet de ville.

3.3.3 Les secteurs de risques naturels ou affectés par des nuisances (R123-11 du code de l'urbanisme)

LES RISQUES NATURELS

▪ Séisme

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes



(articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Les nouvelles règles de construction parasismiques ainsi que le nouveau zonage sismique (qui modifient les articles 563-1 à 8 du Code de l'Environnement) entreront en vigueur à compter du 1er mai 2011.

La commune de Port de Bouc est en zone de sismicité 3, c'est-à-dire modérée. Par conséquent et conformément à l'article R431-16 du code de l'urbanisme, le dossier 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 dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R 111-38 du code de la construction et de l'habitation.

▪ **Mouvement de terrain – « chute de blocs et glissement »**

Dans l'étude de cartographie régionale réalisée en 2005-2007 ainsi que celle concernant la prise en compte des risques liés aux falaises côtières réalisée en 2004-2006 par le Bureau de recherches Géologiques et Minières (BRGM) deux types de phénomènes ont été recensés :

- **Éboulement** : Les éboulements sont des phénomènes rapides ou événementiels mobilisant des éléments rocheux plus ou moins homogènes avec peu de déformation préalable d'une pente abrupte jusqu'à une zone de dépôt. Les secteurs de chutes de blocs sont localisés sur le littoral ouest de la commune au niveau de la plage des Bottai ainsi que celle des Galets. Par conséquent sur ce secteur la zone UT1a a été classée en NT.
- **Glissement** : Il correspond au déplacement de terrains meubles ou rocheux le long d'une surface de rupture. Le secteur exposé au glissement concerne la berge du canal au nord du passage du chemin de fer.

Des études de stabilité doivent être effectuées sur les secteurs concernés et des dispositions doivent être mises en œuvre pour s'assurer d'une mise en sécurité des sites vis-à-vis des personnes et des biens éventuels (*cf. annexe 6-12*).

▪ **Le risque retrait - gonflement des argiles**

La commune a bénéficié de 4 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle depuis 1990.

Depuis, une étude d'aléa a été réalisée par le BRGM en 2004 sur l'ensemble des communes des Bouches du Rhône. Ce zonage a fait l'objet d'un **Plan de Prévention des Risques naturels « retrait-gonflement » des argiles**, approuvé le 8 février 2010, qui couvre le territoire de Port de Bouc et dont les prescriptions réglementaires s'imposent (*cf. annexe 6.1.2*).

▪ **Inondation**

Le territoire n'est pas concerné par un PPRi.



La connaissance du risque hydraulique résulte de l'établissement, par le Préfet des Bouches du Rhône, de l'Atlas départemental des zones inondables érigés en projet d'intérêt général, complété par des études réalisées pour le compte de la commune, ayant permis de préciser et d'affiner les risques liés notamment aux crues centennales.

Le schéma directeur des eaux pluviales pour ce qui concerne l'aléa inondation a confirmé l'absence de zones à enjeu sur la commune en s'appuyant sur les événements pluvieux majeurs et sur l'approche hydrogéomorphologique de l'atlas départemental des zones inondables (*cf. ARTELIA 2012 et annexe 6-2-3*).

Quatre emplacements réservés ont été créés pour la réalisation de bassins de rétention pluviale: Saint-Jean (n°60), Campagne du Roy (n°61), Sud Gafette (n°62) et Vallon de Saint Jean/RN568 (n°63).

▪ Incendies et feux de forêt

Les espaces naturels et les zones boisées représentent une partie importante du territoire communal. Ces zones boisées sont situées au niveau du massif des Etangs.

Le climat méditerranéen, la position par rapport au vent dominant et la présence de végétaux particulièrement combustible (garrigue, pinède) induisent des aléas « feux de forêt » relativement important.

Afin de limiter les risques induits par les feux de forêt, une réglementation locale a été mise en place :

- arrêté préfectoral n°1271 du 7/05/2003 réglementant le débroussaillage dans les espaces sensibles du département,
- arrêté préfectoral n°1272 du 7/05/2003 réglementant l'emploi du feu et le brûlage de végétaux,
- arrêté préfectoral n°1273 du 7/05/2003 interdisant le passage et la circulation dans les espaces sensibles du département,
- arrêté préfectoral n°2007163 du 29/01/2007 réglementant le débroussaillage dans les espaces sensibles du département,
- arrêté préfectoral n°2007389 du 19/02/2007 réglementant l'emploi du feu
- arrêté préfectoral n°2008127 du 6/05/2008 réglementant l'accès dans les espaces sensibles du département.

Le massif des étangs fait l'objet d'une gestion intercommunale via le PIDAF (Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier).

Le PIDAF est un document de planification relatif à l'aménagement des massifs forestiers en vue de prévenir les risques d'incendies et de lutter contre eux de manière efficace. Les zones portant obligation de débroussaillage et de maintien en l'état sont définies, pour le département des Bouches du Rhône, par l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2007.

Le choix retenu d'urbaniser de nouveaux espaces devra dès lors s'accompagner de mesures de prévention, de protection et de sauvegarde pris en fonction du niveau de l'aléa et de la nature des constructions (projetées ou existantes).



▪ **Risque climatique**

Les vents violents et tempêtes n'ont pas été identifiés au niveau départemental comme un risque majeur. Une attitude vigilante est cependant recommandée au niveau du DRM⁵.

Un arrêté préfectoral de catastrophes naturelles de type « tempête » a d'ailleurs été pris en 1982 sur la commune.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

▪ **Le risque industriel**

Le risque industriel est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement. Il peut se développer dans chaque établissement dangereux. Les installations les plus dangereuses dites SEVESO sont assujetties à une réglementation spécifique (loi de juillet 1987).

On distingue les installations de haut seuil des installations de bas seuil selon les quantités et la dangerosité des matières manipulées et stockées.

Le **risque industriel** est bien présent sur le territoire communal :

- des canalisations de transports de matières : gaz, hydrocarbures, produits chimiques ;
- la proximité du complexe industriel de Lavéra qui regroupe 11 établissements SEVESO, dont 9 de seuil haut.

Le territoire était concerné par le PPRt Azur Chimie qui a été abrogé par arrêté préfectoral en date du 4 octobre 2010 en relation avec la cessation d'activité. Ceci devrait induire la suppression des périmètres (POS) inscrivant le secteur nord chenal Caronte dans une nouvelle dynamique urbaine de requalification à vocation d'habitat et d'activités économiques.

Le PPRt de Lavéra lié aux implantations industrielles situées sur la commune de Martigues est en cours d'élaboration.

▪ **Risque « transport de matières dangereuses »**

Le transport des matières dangereuses représente un risque potentiel lié aux possibilités de réactions physiques et/ou chimiques des matières transportées en cas d'incident (perte de confinement, dégradation de la structure de transport...).

Le pôle pétrochimique Berre-Fos-Martigues est un lieu d'échange intense de marchandises dangereuses (notamment les hydrocarbures).

Quatre modes de transports sont utilisés pour le TMD (par ordre d'importance) : les canalisations (pipe-line), le transport maritime, les wagons citernes et les citernes routières.

⁵ Dossier des risques majeurs.



La commune est traversée notamment au Nord et à l'Ouest de son territoire par des pipe-lines : hydrocarbures, produits chimiques, gaz...

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions réglementaires à respecter dans ces zones :

Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP pouvant recevoir plus de 100 personnes	Proscrire les constructions et extensions d'immeubles de grande hauteur ainsi que les ERP relevant de catégories 1 à 3	Prendre l'attache de l'exploitant pour définir les mesures compensatoires permettant un projet urbain avec une densité compatible avec les risques

En conséquence sur l'ensemble du territoire, il convient d'être attentif à la bonne prise en compte du risque « Transports de matières dangereuses par canalisations » et de veiller à la bonne application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, au regard des indications mentionnées précédemment.

Concernant plus particulièrement la zone allant de la plage du Bottai au quartier des Arcades, il conviendra, en raison de la présence d'un couloir de canalisations le long du canal « d'Arles à Bouc », de consulter les différents transporteurs lors de l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme.

POLLUTIONS ET NUISANCES

▪ La préservation de la qualité de l'air

Les actions du P.L.U. sont destinées à protéger et à améliorer la qualité de l'air et poursuivent l'objectif de développement durable.

La pollution atmosphérique est surtout présente dans l'environnement des grandes villes et des centres industriels, souvent confondus dans un même processus de développement, et les éléments climatiques peuvent être significatifs dans la production et la répartition spatiale des émissions polluantes.

La commune de Port de Bouc est soumise à un transit routier important et supporte de nombreuses activités industrielles. L'analyse des émissions atmosphériques polluantes représente donc un enjeu majeur vis-à-vis de l'environnement et de la santé publique (*Source : AIFOBEP - QUALITÉ DE L'AIR région de l'étang de Berre et de l'ouest des Bouches-du-Rhône - Bilan 2010*).

▪ La préservation de la qualité des eaux

La commune de Port de Bouc est marquée par une forte présence de l'eau. En effet, elle est se développe aux entrées du Chenal de Caronte qui relie l'Etang de Berre à la mer Méditerranée et du Canal de navigation en provenance de Fos-sur-Mer, et est bordée au Sud par la mer Méditerranée (Golfe de Fos et Côte Bleue).

Les actions du P.L.U. sont destinées à protéger et à améliorer la qualité des différentes ressources et poursuivent l'objectif de développement durable.



▪ L'assainissement des eaux usées et pluviales

La Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues regroupe les villes de Martigues, Port-de-Bouc et Saint-Mitre-les-Remparts, pour une population totale de 66 000 habitants. Le service d'assainissement collectif est entièrement géré en Régie.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 fait obligation aux communes de définir les zones d'assainissement collectif et non collectif. Ce choix s'effectue en fonction des enjeux environnementaux et du coût du raccordement au réseau collectif. La définition de ces zones oblige la collectivité à inscrire l'assainissement dans une démarche prospective d'aménagement du territoire. Les plans de zonage ont été réalisés et approuvés lors du conseil municipal du 21 janvier 1999. Cependant une révision du zonage d'assainissement est en cours d'élaboration.

Concernant les eaux pluviales, compétence communale, la commune s'est dotée d'un schéma directeur des eaux pluviales, annexé au PLU (*annexe n°2.3*).

▪ La gestion des déchets : le Service public de collecte et d'élimination des déchets ménagers

Créée le 1^{er} janvier 2001, la Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues a pris comme compétence optionnelle la collecte et le traitement des ordures ménagères. Les compétences d'enlèvement des déchets ménagers assimilés (type encombrants et déchets verts) sont restées de la compétence des communes :

- la CAPM assure la collecte des ordures ménagères et la collecte sélective ;
- la CAPM assure le traitement de l'ensemble des déchets ménagers et assimilés des trois villes ;
- la Ville de Port-de-Bouc assure la collecte des déchets verts, des encombrants ainsi que l'ensemble des déchets de la voirie (balayage, etc.).

Avec le SIVOM puis la Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues, les villes de Martigues, Port-de-Bouc et Saint-Mitre-les-Remparts ont regroupé leurs compétences pour gérer au mieux leurs déchets ménagers.

3.3.4 Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (L.123-1 du C.U) et à la réalisation des objectifs de mixité sociale (L.123-2b du C.U)

D'après l'article L123-1.8, le P.L.U. peut « *fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts* ». Ces emplacements réservés apparaissent sur les documents graphiques. Leur liste est insérée au document graphique. Cette liste précise leur destination ainsi que les collectivités qui en sont les bénéficiaires (Département, Commune de Port-de-Bouc).



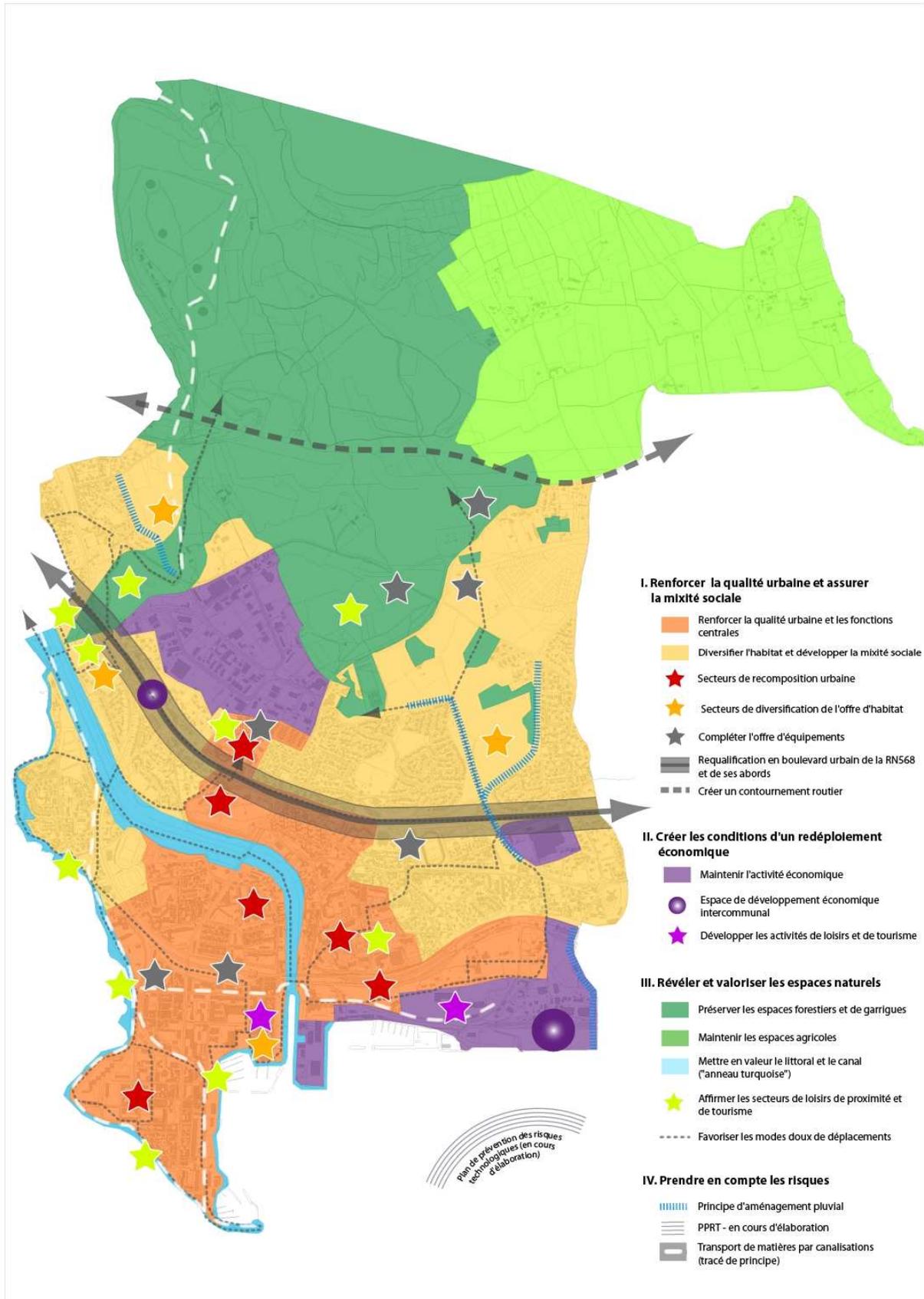
3.3.5 Les servitudes d'utilité publique

La commune de Port de Bouc est concernée par des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Celles ci, selon les dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme, sont annexées au PLU (*cf. annexe 6.1*) :

- A2 : Servitudes pour la pose de des canalisations souterraines d'irrigation ;
- A5 : Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement ;
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques
- EL9 : Servitudes de passage des piétons sur le littoral ;
- I1 : Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression ;
- I1bis : servitudes relatives à la construction et à l'exploitation des pipe-lines par la SOTRAP ;
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques ;
- I5 : Servitudes relatives aux canalisations de transport de produits chimiques ;
- Int1 : Servitudes au voisinage des cimetières ;
- PM1 : Servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles ;
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques ;
- PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat ;
- PT3 : servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques ;
- T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer ;
- T4 : Servitudes aéronautiques de balisage des aérodromes civils et militaires ;
- T5 : Servitudes aéronautique de dégagement des aérodromes civils et militaires.

4 TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Schéma du P.A.D.D.





OBJECTIFS ET CHOIX DU P.A.D.D.	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE P.L.U
AXE 1 : RENFORCER LA QUALITE URBAINE ET ASSURER LA MIXITE SOCIALE	
<p>Assurer la mixité de l'offre d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le maintien de la population - Adapter le parc de logements aux besoins 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REGLEMENT ⇒ <u>Rééquilibrer l'offre d'habitat en faveur de l'habitat individuel et de l'accession</u> compte tenu d'une offre majoritairement collective et sociale : définition de densités, de hauteur, de formes urbaines dans les secteurs de transition et de contact avec les zones agricoles : <i>articles 9, 10, 11 et 14.</i> ▪ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ⇒ <u>Mise en place d'orientations d'aménagement à vocation principale d'habitat.</u>
<p>Renforcer la qualité urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter les équipements et services - Projeter la requalification de la RN 568 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ZONAGE ⇒ <u>Classement en UA</u> du Centre-ville très dense. ⇒ <u>Classement en UB</u> des quartiers d'habitat collectif. ⇒ <u>Classement en UC</u> des quartiers d'habitat résidentiel dense. ⇒ <u>Classement en UD</u> des quartiers d'habitat résidentiel. ▪ REGLEMENT ⇒ <u>Fixer des prescriptions particulières</u> : définition de densités, de hauteur, de formes urbaines dans les secteurs de transition et de contact avec les zones agricoles : <i>articles 9, 10, 11 et 14.</i> ⇒ <u>Institution de servitudes pour créer des emplacements réservés</u> portés au document graphique en vue de la réalisation des voiries et d'équipements nécessaires au titre de l'art L123-2c. ▪ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT <u>Mise en place d'une orientation d'aménagement sur le secteur de la RN 568.</u>
AXE 2 : CREER LES CONDITIONS D'UN REDEPLOIEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE	
<p>Préserver les espaces agricoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ZONAGE ⇒ <u>Classement en A</u> de d'un secteur de Plan Fossan occupé par des exploitants agricoles : la zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles support d'une activité économique de production. Seules y sont autorisées sous conditions les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole dont l'activité de production est principale. ⇒ <u>Classement en zone agricole stricte A1</u> d'une partie de la zone agricole afin de conserver une coupure d'urbanisation et ainsi être en cohérence avec les objectifs de la DTA..



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REGLEMENT ⇒ Le règlement s'attachera à traiter les alignements (<i>art 6</i>), les densités (<i>art 9 et 14</i>), les hauteurs (<i>art 10</i>), les façades, l'aspect extérieur des constructions (<i>art 11</i>) et le traitement des espaces attenants (<i>art 12 et 13</i>). ⇒ Art L123-3.1 : identification des bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
<p>Diversifier le tissu économique</p> <p>Maintenir et renforcer les activités économiques existantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ZONAGE ⇒ <u>Classement en UE</u> de zones à vocation d'activités économiques. ⇒ <u>Classement en UT</u> de zones urbaines de développement touristique. ▪ REGLEMENT ⇒ <u>Les constructions à usage commercial et artisanal sont autorisées en zone U afin de permettre le développement du commerce et des activités de proximité.</u> ▪ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ⇒ <u>Mise en place d'une orientation d'aménagement sur le secteur du chenal de Caronte</u>
<p>Créer les conditions d'un redéploiement de l'activité économique et de l'emploi sur le Nord du chenal de Caronte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ⇒ <u>Mise en place d'une orientation d'aménagement sur le secteur du chenal de Caronte</u>
AXE 3 : REVELER ET VALORISER LA QUALITE PAYSAGERE ET LE CADRE DE VIE DU TERRITOIRE	
<p>Préserver et valoriser les espaces naturels</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ZONAGE ⇒ <u>Classement en zone naturelle N</u> d'une grande partie du Nord du territoire communal qui constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent. ⇒ <u>Classement en zone agricole stricte A1</u> d'une partie de la zone agricole afin de conserver une coupure d'urbanisation et ainsi être en cohérence avec les objectifs de la DTA.
<p>Maintenir les espaces agricoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ZONAGE ⇒ <u>Classement en zone agricole A</u> des secteurs situés à au Nord-Est de la commune : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles support d'une activité économique de production. Seules y sont autorisées les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole.



	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ <u>Classement en zone agricole stricte A1</u> de certains secteurs de Plan Fossan : secteurs agricoles dédiés à la protection stricte des potentialités agronomiques biologiques et économiques des sols et à la mise en œuvre de la production agricole. ⇒ Art L.123-3.1 : identification des bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
<p>Mettre en valeur le littoral</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ZONAGE ⇒ <u>Classement en zone agricole stricte A1</u> des secteurs compris entre les zones U et les zones N périphériques. ⇒ <u>Classement en zone naturelle N</u> de la zone située à l'Ouest du territoire communal qui constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments qui le composent. ▪ REGLEMENT ⇒ Le règlement s'attachera à traiter les alignements (<i>art 6</i>), les densités (<i>art 9 et 14</i>), les hauteurs (<i>art 10</i>), les façades, l'aspect extérieur des constructions (<i>art 11</i>) et le traitement des espaces attenants (<i>art 12 et 13</i>). ▪ Art L.123-1.7 : repérage et prise en compte dans les documents graphiques et le règlement des éléments du paysage et espaces remarquables à préserver. ▪ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ▪ <u>Mise en place d'une orientation d'aménagement autour de « l'anneau turquoise ».</u>
AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES	
<p>Prendre en compte les risques naturels et technologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ZONAGE ⇒ Création aux documents graphiques des secteurs soumis aux mouvements de terrains « retrait-gonflement des argiles » et « chutes de blocs-glisement » ▪ REGLEMENT ⇒ Prise en compte du PPRN mouvements de terrains « retrait-gonflement des argiles » et du risque « chutes de blocs et glissement », séisme (<i>art. 1</i>) dans les zones concernées. ⇒ Restrictions concernant les installations classées en zone A (<i>art. 1</i>). ⇒ Prise en compte du risque de transport de matières dangereuses dans les zones U, AU et N (<i>art. 1</i>).



**PARTIE 2 : EXPOSE DES
MOTIFS DE LA
DELIMITATION DES ZONES
ET DES REGLES QUI Y
SONT APPLICABLES ET DES
ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT**



5 LES ZONES URBAINES « U »

Selon les dispositions de l'article R123-5 du Code de l'urbanisme, les zones urbaines sont dénommées « zones U ». Dans le présent P.L.U., sont classés en zones « U », les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine se compose de cinq zones : UA, UC, UD, et UE qui se distinguent par des dispositions spécifiques concernant principalement la vocation, l'implantation, la densité des constructions autorisées, les hauteurs maximales autorisées et le coefficient d'occupation des sols.

5.1 Zone UA – Agglomération très dense – Centre ville

5.1.1 Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone de centre ville située au Sud du territoire communal en bord de mer qui correspond aux secteurs historiques d'implantation urbaine (Combattants, Turenne-Albert Rey, Ouest République, Cours Landrивon, secteur des anciens chantiers navals...) objets d'une reconquête urbaine autour du port, sur la presqu'île de la Lèque et le quai de la Liberté. La zone UA se caractérise en premier lieu par une diversité urbaine, où cohabitent un habitat dense et diversifié composé de maisons de ville, de petits et grands collectifs dont la morphologie est diversifiée, d'activités économiques, d'équipements publics (hôtel de ville, théâtre...)

Le tissu urbain qui s'est composé au fil des siècles s'oppose souvent aux opérations des trente dernières années, tant au niveau de la dimension que de la forme ; il alterne une trame urbaine organisée sur des parcelles de petite taille organisé en îlots entièrement bâtis mais aussi de grandes opérations de collectifs, ce tissu présente le plus souvent une continuité des façades sur rue.

La zone UA comprend un secteur UA1 correspondant au quartier historique de Port de Bouc.

L'ensemble de cette zone représente environ 76 ha, soit 6 % du territoire communal.

5.1.2 Limitations à l'usage du sol

Cette zone 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.

Le règlement de la zone UA vise à conserver les spécificités et le caractère du centre-ville en matière de forme urbaine particulièrement par le biais des articles 6, 7, 10 et 11. Les activités peu compatibles avec l'habitat y sont proscrites. En revanche, les commerces et équipements collectifs y sont admis.

Afin de favoriser la densité, le COS et l'emprise au sol ne sont pas réglementés dans la zone UA ; les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'implantation et de hauteur.

Les hauteurs maximales autorisées sont de 12 m à l'égout du toit et de 15 m pour la hauteur totale (excepté dans le secteur UA1). Dans le secteur UA1, la hauteur est sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une



hauteur à l'égout du toit de 12 m (DOUZE METRES). Pour la façade sur voie, cette hauteur à l'égout du toit s'applique en tout point de la façade.

En outre, pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale à l'égout du toit est de 18 m.

L'aspect extérieur des constructions dans cette zone de centre-ville est soumis à des prescriptions architecturales particulières en matière de façades, toitures, matériaux et revêtements, clôtures, antennes.

Dans les secteurs soumis au PPRN mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2. Dans les secteurs de transports de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9.

5.2 Zone UB – Quartiers d'habitat collectif

5.2.1 Caractéristiques de la zone

Quartiers d'habitat de forte densité apparente, les zones UB sont caractérisées par la présence de grandes unités de logements collectifs, locatifs ou en copropriété, construits pour la plupart afin de répondre à une crise conjoncturelle du logement dans les années 1960 - 70. Ils correspondent à une logique de développement en rupture avec la ville traditionnelle, soumise à la clarification des fonctions, à la spécialisation et au zonage, dictée par les opportunités foncières. Cette urbanisation, n'a pas toujours été accompagnée initialement par les infrastructures, les équipements publics et les services que la population attendait. Depuis plusieurs années, ces quartiers font l'objet d'une politique de la ville qui a permis de compléter l'offre en services et en équipements.

L'ensemble de cette zone représente environ 48 ha, soit 4 % du territoire communal.

5.2.2 Limitations à l'usage du sol

Cette zone est affectée principalement à l'habitation sous forme de logements collectifs 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. Les activités peu compatibles avec l'habitat y sont proscrites. En revanche, les commerces et équipements collectifs y sont admis.

L'emprise au sol n'est pas réglementée. Le COS est fixé à 1.

L'aspect extérieur des constructions dans cette zone de centre-ville est soumis à des prescriptions architecturales particulières en matière de façades, toitures, matériaux et revêtements, clôtures, antennes.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs soumis au PPRN mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2. Dans les secteurs de transports de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9.



5.3 Zone UC – Quartiers d'habitat résidentiel dense

5.3.1 Caractéristiques de la zone

Les zones urbaines UC concernent des quartiers à dominante d'habitat individuel. Répartis sur l'ensemble du territoire communal, le tissu urbain s'organise de façon continue selon des densités moyennes à fortes.

Les constructions s'inscrivent généralement dans un parcellaire de petite taille, la partie libre du terrain étant occupée par des jardins perceptibles depuis les voies et rues environnantes. La zone UC est principalement dédiée à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

La zone UC comprend un secteur UC1 moins dense.

L'ensemble de cette zone représente environ 80 ha, soit 7 % du territoire communal.

5.3.2 Limitations à l'usage du sol

Les constructions sont généralement édifiées en recul de la voie (4m) ; le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

L'aspect extérieur des constructions dans cette est soumis à des prescriptions architecturales particulières en matière de façades, toitures, matériaux et revêtements, clôtures, antennes.

L'emprise au sol n'est pas réglementée. Le COS de la zone UC est fixé à 0,80 pour l'habitat et 1,20 pour les autres constructions et dans le secteur UC1 à 0,50 pour l'habitat et 0,75 pour les autres constructions.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur totale.

Dans les secteurs soumis au PPRN mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2. Dans les secteurs de transports de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9.

5.4 Zone UD – Quartiers d'habitat résidentiel

5.4.1 Caractéristiques de la zone

Les zones urbaines UD concernent des quartiers à dominante d'habitat individuel répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions s'inscrivent généralement dans un tissu discontinu favorisant l'habitat individuel et dans lequel le parcellaire de taille moyenne laisse une place importante aux jardins qui sont proportionnellement plus importants qu'ailleurs et participent à la qualité du cadre de vie des



quartiers. La faible hauteur des constructions assez bien intégrées au relief, associée à une densité généralement limitée, marque la transition entre les tissus urbains plus denses et les zones naturelles et agricoles. Ces zones sont affectées principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

La zone UD comprend un **secteur UD1** moins dense.

L'ensemble de cette zone représente environ 158 ha, soit 14 % du territoire communal.

5.4.2 Limitations à l'usage du sol

Les constructions sont généralement édifiées en recul de la voie (4m) ; le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

L'aspect extérieur des constructions dans cette zone est soumis à des prescriptions architecturales particulières en matière de façades, toitures, matériaux et revêtements, clôtures, antennes.

L'emprise au sol n'est pas règlementée. Le COS est fixé à 0,40 pour l'habitat et 0,60 pour les autres constructions en secteur UD et 0,30 pour l'habitat et 0,60 pour les autres constructions en UD1.

Les hauteurs maximales autorisées sont de 7 m à l'égout du toit et de 9 m pour la hauteur totale.

Dans les secteurs soumis au PPRN mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2. Dans les secteurs de transports de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9.

5.5 Zone UE – Zones à vocation d'activités économiques

5.5.1 Caractéristiques de la zone

Les zones UE sont des zones urbanisées dédiées aux activités économiques: industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services ainsi qu'aux activités maritimes et de plaisance. Ces activités économiques se situent à la Grand'Colle, le long de la RN568, à Saint Jean, le long du chenal de Caronte (reconquête de friches industrielles).

Ces zones d'activités s'inscrivent dans un processus de réorganisation, de requalification et de redéploiement de l'activité économique dans un contexte communal et intercommunal.

La zone Nord chenal de Caronte (UE4, UE6) est concernée par une orientation d'aménagement.

L'ensemble de cette zone représente environ 108 ha, soit 9 % du territoire communal.

La zone UE comprend cinq secteurs :

- **Le secteur UE1 :**

Ce secteur, qui correspond à la zone d'activités économiques de La Grand'Colle, est principalement affecté aux activités industrielles non polluantes et artisanales.



. **Le secteur UE2 :**

Ce secteur, qui correspond à la zone d'activités économiques intercommunale le long de la RN 568, futur boulevard urbain, est principalement affecté aux activités commerciales, artisanales et aux services.

. **Le secteur UE3 :**

Ce secteur, qui correspond à la zone d'activités de Saint Jean, est principalement affecté aux activités commerciales et aux services.

. **Le secteur UE4 :**

Ce secteur, qui correspond à la partie la plus au Nord de la zone d'activités économiques du Chenal de Caronte, est principalement affecté aux activités économiques artisanales et tertiaires non polluantes.

. **Le secteur UE5 :**

Ce secteur, qui correspond à la partie la plus au Sud de la zone d'activités économiques du Chenal de Caronte, est principalement affecté aux activités économiques non polluantes liées au maritime.

5.5.2 Limitations à l'usage du sol

Les constructions sont généralement édifiées en recul de la voie (5 m) ; le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

L'aspect extérieur des constructions dans cette zone est soumis à des prescriptions architecturales particulières en matière de façades, toitures, matériaux et revêtements, clôtures, antennes.

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de l'emprise foncière. Le COS n'est pas règlementé.

La hauteur maximale de construction à l'égout du toit ne peut dépasser 15 m. Toutefois, pour les éléments de superstructures techniques (silos, cuves de stockage, portiques, installations de levage,...) nécessaires à l'activité des hauteurs supérieures peuvent être admises.

Dans les secteurs soumis au PPRN mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2. Dans les secteurs de transports de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9.

5.6 Zone UT – Zone urbaine de développement touristique

5.6.1 Caractéristiques de la zone

Les zones urbaines UT englobent des territoires déjà urbanisés, situées au Sud du territoire communal, sur le littoral Méditerranéen de la Côte Bleue, généralement caractérisées par un bâti peu dense, de faible hauteur et bien intégré au relief.

Dans ces quartiers coexistent des formes multiples et diversifiées d'hébergement de loisirs combinant campings, résidences de tourisme et résidences secondaires, ainsi que des activités touristiques et balnéaires traditionnelles, hôtels, restaurants, commerces, clubs de loisirs, et aussi des équipements publics à caractère sanitaire ou de sécurité publique.



Les zones UT sont principalement dédiées aux activités touristiques et de loisirs sous toutes leurs formes et aux activités commerciales ou de services qui leurs sont liées.

La Zone UT est divisée en 2 secteurs, lesquels comportent chacun un sous-secteur :

- . **Un secteur UT1** spécialement destinée à l'hébergement léger camping et caravanage ;
- . **Un secteur UT2** à destination d'hébergement hôtelier, résidence de tourisme ou d'équipement de loisirs pouvant être accompagnés de commerces ;
 - ⇒ **Un sous secteur UT2a** situé à Bottai.

L'ensemble de cette zone représente environ 11 ha, soit 1 % du territoire communal.

5.6.2 Limitations à l'usage du sol

Les constructions sont généralement édifiées en recul de la voie (4 m) ; le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

L'aspect extérieur des constructions dans cette zone est soumis à des prescriptions architecturales particulières en matière de façades, toitures, matériaux et revêtements, clôtures, antennes.

L'emprise au sol n'est pas règlementée. Le COS est fixé à 0,15 en UT1 et 0,25 en UT2.

Excepté dans le secteur UT2, la hauteur maximale des unités d'hébergement ne peut excéder 3 m de hauteur totale ; cependant pour les équipements collectifs cette hauteur pourra être portée à 6 m maximum de hauteur totale sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

Dans le secteur UT2, excepté dans le sous-secteur UT2a, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m de hauteur totale. Dans le sous-secteur UT2a, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 9 m de hauteur totale.

Dans les secteurs soumis au PPRN mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2. Dans les secteurs de transports de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9.

Dans les secteurs de transports de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9, notamment pour ce qui concerne les projets de construction, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public (de la première à la troisième catégorie et de plus de cent personnes).



6 LES ZONES A URBANISER « AU »

Selon les dispositions de l'article R.123-6, les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Dans le présent P.L.U., sont classés en zones « AU » les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

L'ensemble de cette zone représente environ 37 ha, soit 3 % du territoire communal.

6.1 Zone AU – Zone à urbaniser non réglementée

6.1.1 Caractéristiques de la zone

La zone AU est une zone d'urbanisation future stricte, non réglementée, pour laquelle une vocation d'habitat a déjà été définie.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

L'ensemble de cette zone représente environ 36 ha, soit 3 % du territoire communal.

6.2 Zone AUH – Zone à urbaniser réglementée à vocation d'habitat

6.2.1 Caractéristiques de la zone

La zone AUH est une zone à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation, mais dans laquelle les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

La délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol sont subordonnées à la réalisation préalable des équipements et réseaux.

La construction ne peut y être admise que sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble d'une taille minimale de deux hectares.

L'ensemble de cette zone représente environ 2 ha, soit 0,2 % du territoire communal.



6.2.2 Limitations à l'usage du sol

Les constructions sont généralement édifiées en recul de la voie (4 m) ; le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

L'aspect extérieur des constructions dans cette zone est soumis à des prescriptions architecturales particulières en matière de façades, toitures, matériaux et revêtements, clôtures, antennes.

L'emprise au sol n'est pas règlementée. Le COS est fixé à 0,30.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit et 9 m de hauteur totale.

Dans les secteurs soumis au PPRN mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2. Dans les secteurs de transports de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9.

Dans les secteurs de transports de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9, notamment pour ce qui concerne les projets de construction, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public (de la première à la troisième catégorie et de plus de cent personnes).



7 LA ZONE AGRICOLE « A »

Selon les dispositions de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

7.1 Zone A – Zone agricole

7.1.1 Caractéristiques de la zone

La zone A délimite les grands territoires agricoles de Plan Fossan, disposant de forts potentiels biologiques, agronomiques et économiques.

Ces zones de production représentent, au-delà de la réalité purement économique des diverses activités agricoles qui y sont exercées, un grand intérêt paysager. A ce double titre, ces zones sont strictement protégées, et toute construction nouvelle non nécessaire à l'activité agricole, y est proscrite.

Les objectifs du PLU visent à protéger et à permettre le développement de l'activité agricole dans les territoires concernés, et par conséquent, à autoriser les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, au sein de laquelle l'activité est principale. Cette nécessité doit être appréhendée et justifiée au regard de la création, du développement et (ou) de l'équilibre économique de l'exploitation agricole considérée.

Elle comporte **un secteur A1**, issu de la coupure d'urbanisation imposée par la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône (D.T.A.) lequel est dédié à la protection stricte des potentialités agronomiques biologiques et économiques des sols et à la mise en œuvre de la production agricole.

L'ensemble de cette zone représente environ 189 ha, soit 16 % du territoire communal.

7.1.2 Limitations à l'usage du sol

Dans l'ensemble de la zone A, seules y sont autorisées sous conditions les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole dont l'activité de production est principale. Sont également autorisées dans la zone A, excepté le secteur A1 agricole strict, 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 bâtiments agricoles, en raison d'un intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, identifiés dans les documents graphiques.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 9 m de hauteur totale pour l'habitat et 10 m de hauteur totale pour les autres constructions. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitations possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.



L'emprise au sol maximale et le COS ne sont pas réglementés.

Les installations classées ne sont autorisées que sous condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier et de ne pas générer de risque ni de nuisances pour les populations avoisinantes.

Au titre de l'article L123-3.1 du Code de l'urbanisme, 2 bâtiments agricoles ont été repérés aux documents graphiques. En raison de leur intérêt architectural, ces mas pourront faire l'objet d'un changement de destination. Ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.



8 LES ZONES NATURELLES « N »

Selon les dispositions de l'article R.123-8 : « *les zones naturelles et forestières sont dites « N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.* »

8.1 Zone N – Zone naturelle

8.1.1 Caractéristiques de la zone

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle 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 **4 secteurs spécifiques** régis par des dispositions réglementaires particulières :

- **Le secteur NE** est dédié aux équipements publics à condition toutefois, de répondre à des critères stricts d'insertion paysagère et environnementale.
- **Le secteur NH** correspond à une partie de la zone N présentant un grand intérêt paysager, mais qui est déjà partiellement bâti ; dans ce secteur de taille et de capacité d'accueil très limitées, répondant à des critères stricts d'insertion paysagère et environnementale—seules sont autorisées les extensions de l'habitat existant.
- **Le secteur NL** correspond aux espaces, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral de la commune, identifiés au titre des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme ; les territoires concernés sont strictement protégés à ce titre.
- **Le secteur NT**, de superficie et de capacité d'accueil très limitées, est dédié à recevoir des opérations et installations d'hébergement collectif de loisirs, de type PRL (Parcs Résidentiels de Loisirs) à condition toutefois, de répondre à des critères stricts d'insertion paysagère et environnementale et à une surface minimale d'opération.

L'ensemble de cette zone représente environ 429 ha, soit 37 % du territoire communal.

8.1.2 Limitations à l'usage du sol

Toutes constructions, activités, équipement public ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs non mentionnés ci-après sont interdits.



Sont notamment autorisés sous conditions (excepté dans le secteur NL) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou équipements d'intérêt collectif 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 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.

Sont également autorisés dans le secteur NE :

- Les équipements publics ;
- Les cimetières.

Sont également autorisés dans le secteur NH :

- L'extension en une seule fois des constructions existantes à usage d'habitations, sous certaines conditions.

Sont également autorisés dans le secteur NL :

- Les travaux et aménagements ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux, ainsi que ceux qui sont nécessaires à leur gestion, dans les conditions définies aux 2ème et 3ème alinéas de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme.

Sont également autorisés dans le secteur NT :

- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ainsi que les terrains de camping dans les limites définies par les articles N-3 à N-14 suivants, et à condition de justifier, notamment pour les structures d'accueil et de services collectifs, d'une insertion paysagère et environnementale.

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur NT, l'emprise au sol maximale n'est pas réglementée. Dans le secteur NT, l'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Le COS n'est pas réglementé.

La hauteur autorisée des constructions en Zone N ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 9 m de hauteur totale. En outre, toute extension ne doit pas dénaturer le site et doit être intégrée à l'environnement.

Dans les secteurs soumis au PPRN mouvement de terrains « retrait et gonflement des argiles », les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.1.2. Dans les secteurs de transports de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe 6.9.



PARTIE 3 : EVALUATION

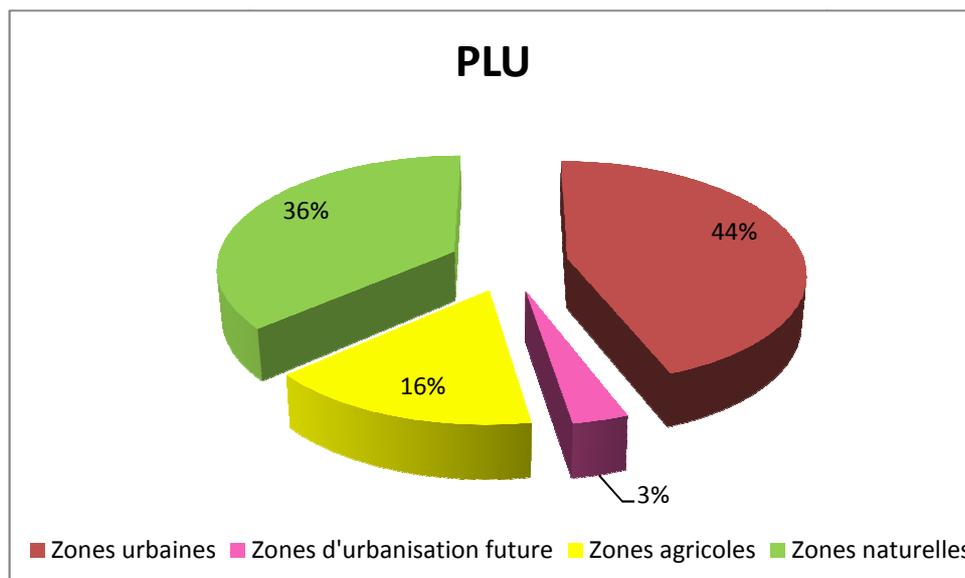
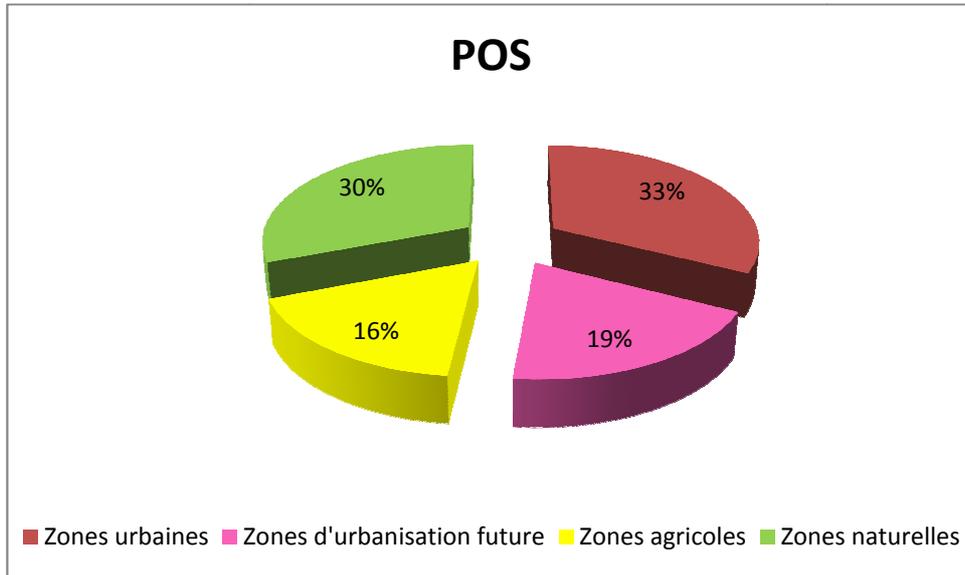
**9 TABLEAU DE ZONAGE**

Le P.L.U. découpe le territoire en plusieurs zones distinctes :

ZONE	DEFINITION DU ZONAGE	SURFACE EN HA	PART EN %
ZONE URBAINE		512,62	43,9%
UA	Centre urbain	71,81	6,2%
UA1	Quartier historique	4,04	0,3%
UB	Quartiers d'habitat collectif	48,43	4,1%
UC	Quartiers d'habitat résidentiel dense	36,53	3,1%
UC1	Quartiers d'habitat résidentiel dense - Haut de St Jean	43,42	3,7%
UD	Quartiers d'habitat résidentiel	157,87	13,5%
UD1	Quartiers d'habitat résidentiel moins dense	34,75	3,0%
UE	Zone affectée aux activités économiques	108,40	9,3%
UE1	La Grand Colle : activités industrielles et artisanales	49,21	4,2%
UE2	Zone d'activités intercommunale le long de la RD568 : activités commerciales, artisanales et tertiaires	13,44	1,2%
UE3	Zone commerciale : activités commerciales, et tertiaires	10,20	0,9%
UE4	Zone du Chenal de Caronte : activités artisanales et tertiaires	7,37	0,6%
UE5	Zone du Chenal de Caronte : activités industrielles non polluantes, artisanales et tertiaires	28,18	2,4%
UT	Zones à vocation touristique	11,41	1,0%
UT1	Zones d'hébergement léger (camping-caravannage)	9,22	0,8%
UT2	Zones de développement touristique	2,19	0,2%
ZONES D'URBANISATION FUTURE		37,38	3,2%
AUH	Zone d'urbanisation future non réglementée – Urbanisation soumise à une modification du PLU	1,78	0,2%
AU	Zone d'urbanisation future non réglementée – Urbanisation soumise à une modification du PLU	35,60	3,0%
ZONES AGRICOLES		188,75	16,2%
A	Agriculture	188,75	16,2%
A	Zone agricole	119,23	10,2%
A1	Secteur agricole de protection stricte	69,52	6,0%
ZONES NATURELLES		428,66	36,7%
N	Zone naturelle	428,66	36,7%
N	Zones naturelles	124,27	10,6%
NH	Zones naturelles partiellement bâties	14,14	1,2%
NE	Zones naturelles d'équipement	8,60	0,7%
NL	Zones naturelles identifiées au titre des articles L146-6 et R46-1 du Code de l'urbanisme	269,97	23,1%
NT	Zones naturelles touristiques	11,69	1,0%
TOTAL		1 167,42	100,0%



10 EVOLUTION POS/PLU





ZONAGE DU POS

