

# P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Département des Bouches du Rhône

Ville de Port de Bouc

### MODIFICATION N°2 PROJET

- REVISION PRESCRITE PAR LE  
CONSEIL MUNICIPAL :  
le 10 Septembre 1999
- PROJET ARRETE PAR LE CONSEIL  
MUNICIPAL :  
le 26 Juin 2012
- PLU APPROUVE PAR LE  
CONSEIL MUNICIPAL :  
le 25 Juin 2013
- MODIFICATION N°1 DU PLU  
APPROUVEE PAR LE  
CONSEIL MUNICIPAL :  
le 17 Novembre 2016
- MODIFICATION N°2 DU PLU  
APPROUVEE PAR LE  
CONSEIL MUNICIPAL :  
le

### NOTICE DE PRÉSENTATION

2



# SOMMAIRE

|                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION.....</b>                                                        | <b>4</b>  |
| <b>2 JUSTIFICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT .....</b> | <b>8</b>  |
| <b>3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT .....</b>                        | <b>18</b> |
| <b>4 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DISPOSITIONS D'URBANISME.....</b>                          | <b>31</b> |
| <b>5. EVOLUTION DES ZONES.....</b>                                                                        | <b>40</b> |

## 1 EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Port de Bouc a été approuvé en date du 25 juin 2013 par délibération du Conseil Municipal.

Il a fait l'objet d'une première modification approuvée en date du 17 novembre 2016 par délibération du Conseil Municipal.

L'objet de cette seconde modification porte sur les zones AU et UE5 du Nord du Chenal de Caronte, en continuité Est du centre ville et des zones urbanisées et sur laquelle a été préétablie une orientation d'aménagement.

L'objectif est de permettre à la Ville de poursuivre le renouvellement urbain engagé depuis de nombreuses années sur le centre ville et la diversification de l'offre de logements en créant un secteur UC sur une partie de la zone AU située dans le secteur du chenal de Caronte.

Cette modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat.

L'aménagement du site a fait l'objet d'une étude d'« Assistance d'ingénierie environnementale et réglementaire pour l'aménagement de la friche industrielle de Caronte » réalisée en 2015, dont le périmètre englobait plus largement l'ensemble du secteur Nord Chenal Caronte. L'étude a abouti à la réalisation d'un schéma d'aménagement sur l'ensemble du secteur de Caronte.

Parallèlement, le règlement des zones UE5 et AU sera modifié afin de prendre en compte la pollution des sols. En effet, il a été mené par la Ville un Plan de Gestion des impacts sur le sous-sol en relation avec l'ancienne activité industrielle sur le site de l'« Ancienne usine Azur Chimie et parcelles cadastrales 167 à 174 ». Ceci fait conformément à l'arrêté préfectoral du 19 mai 2014 instituant des servitudes d'utilité publique sur l'ancien site d'exploitation de la société AZUR CHIMIE (pièce 5.1) à statut d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

En outre, il s'agit d'actualiser les servitudes d'utilité publique afin de prendre en compte :

- L'arrêt définitif d'exploitation de canalisations de transports d'hydrocarbures liquides exploitées par le Service National des Oléoducs Interalliés dans le département des Bouches-du-Rhône et l'arrêt définitif de la canalisation de transport d'Ethylène DN50 Lavéra -Port de Bouc exploitée par Total Petrochemicals (pièce 6.1) ;
- Les servitudes instituées par l'arrêté préfectoral du 19 mai 2014, sur les parcelles de l'ancien site d'exploitation de la société AZUR CHIMIE (pièce 6.1).

En conséquence, le règlement des zones UC, AU et du sous-secteur UE5 sera également modifié, afin de prendre en compte :

- La création d'un sous-secteur UC2 au Nord du chenal de Caronte ;

- Les prescriptions réglementaires relatives à la pollution des sols sur le secteur de Caronte, pour la zone AU et le secteur UE5.

Enfin, il s'agit également de préciser le classement des seules façades de l'élément de patrimoine n°19 du Château de la Gafette (article L .151-19 du code de l'urbanisme).

La présente modification n'a pas pour effet de réduire les espaces boisés classés, les zones agricoles et naturelles, les espaces forestiers. Elle ne réduit pas de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle ne comporte pas de grave risque de nuisances.

Les secteurs concernés par la présente modification sont des zones urbaines ou à urbaniser et sont situés en continuité du centre-ville. Cette modification ne remet pas en cause les grands équilibres et s'inscrit dans l'objectif d'un développement diversifié et durable de la commune en matière d'habitat.

**Ainsi, la présente modification du PLU procède :**

- **A la modification du zonage : création d'un secteur UC2 sur la partie Ouest de la zone AU actuelle de Caronte ;**
- **La précision dans la liste des éléments de patrimoine du seul classement des façades du château de la Gafette (n°19) ;**
- **A la modification du règlement des zones AU et UE5 notamment afin de prendre en compte la gestion de la pollution des sols ;**
- **A l'actualisation des servitudes d'utilité publique suite à l'arrêt définitif d'exploitation de canalisations de transports d'hydrocarbures liquides, d'éthylène et de l'arrêté préfectoral du 19 mai 2014 relatif à la pollution des sols.**

## PLAN DE SITUATION

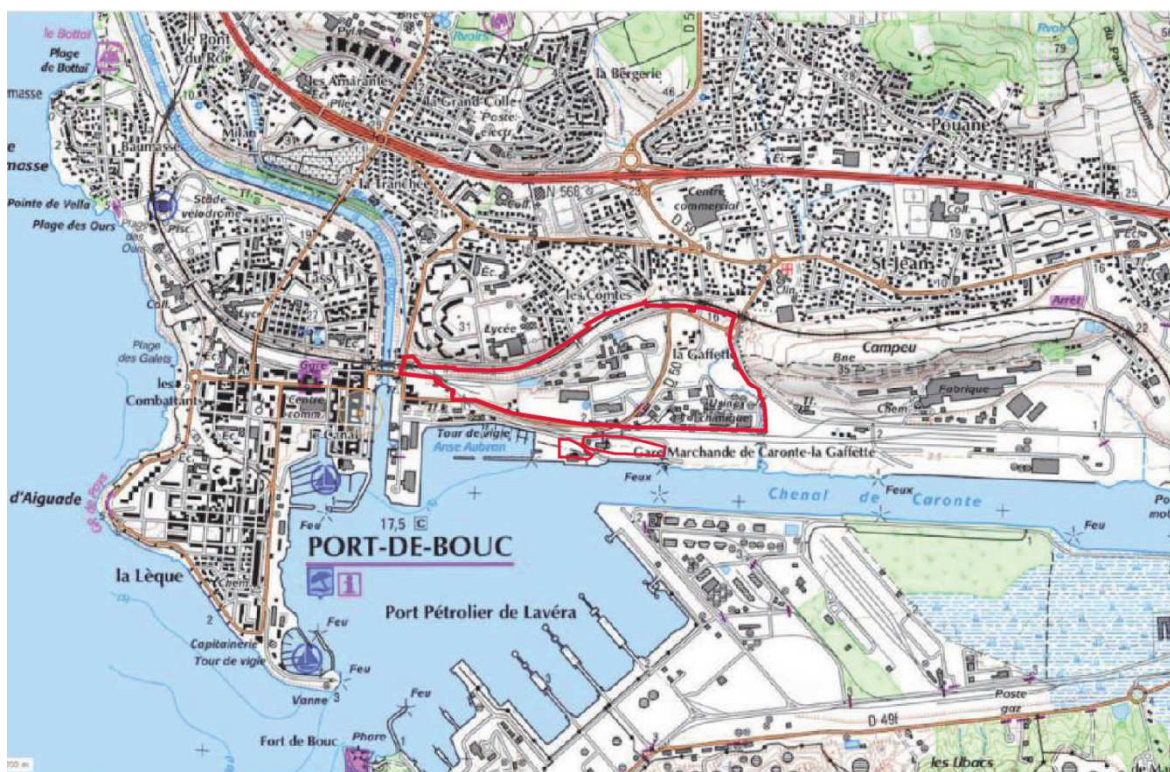


Figure 1 : Localisation du périmètre concerné par le projet de modification du PLU (source : IGN Topo 2016)



Figure 2 : Localisation du périmètre concerné par le projet de modification du PLU (source : Google Earth 2016)

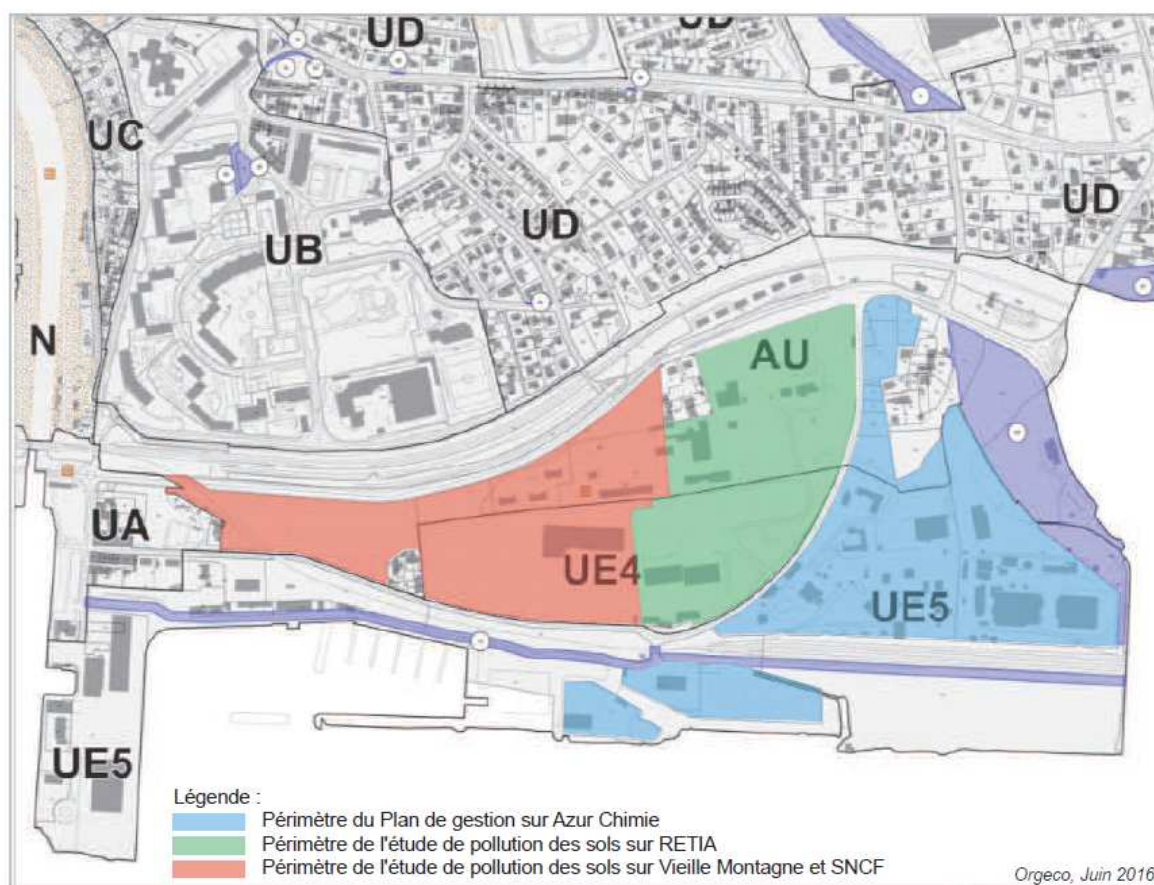


Figure 3 : Localisation des périmètres concernés par les études réalisées sur l'impact de la pollution des sols sur le secteur Nord Chenal Caronte (source : Orgeco)

## 2 JUSTIFICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT

### 2.1 Création d'un secteur UC2

Avec près de 50 hectares de superficie, l'ensemble du secteur de Caronte constitue l'une des dernières grandes friches industrielles à l'Ouest de l'Etang de Berre. Sa localisation au Nord du chenal de Caronte et au sein du territoire du Pays de Martigues intégré depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 à la Métropole Aix-Marseille Provence, entre les centres villes de Port de Bouc et de Martigues lui offre une position stratégique, en continuité de l'urbanisation existante.

Sa morphologie a été largement remaniée par les activités industrielles (talus, remblais, voies ferrées, etc.), qui ont laissé des traces visibles dans le site avec divers vestiges qu'ils soient visibles pour les bâtis (Château de la Gafette, vestiges d'Azur Chimie, réservoirs, mur, bassins, quais, etc.) et invisibles pour la pollution des sols et les servitudes liées aux risques.

Suite à la fermeture de l'usine Albemarle et la vente des terrains Kuhlmann, la Ville a acquis en 2012 près d'un tiers du foncier et souhaite aujourd'hui inscrire Caronte dans un contexte de redéploiement urbain (habitat et activités économiques non polluantes) en cohérence avec le PLU dans la perspective de la création d'une zone d'aménagement future accueillant habitat et activités économiques.

Dans un premier temps, la présente modification du PLU a pour objet de procéder à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Caronte, actuellement classé au PLU en zone AU stricte. Il s'agit ainsi de créer un secteur UC2 et d'y autoriser l'habitat tout en prenant en compte les contraintes liées à l'histoire industrielle du secteur.

Ainsi l'urbanisation du secteur prendra en compte les dispositions nécessaires à mettre en œuvre vis-à-vis de la gestion de la pollution des sols. Elle veillera en outre, à limiter la densité à 30 logements à l'hectare, afin de prendre en compte les risques industriels liés au Plan de Prévention des Risques technologiques de Lavéra en cours d'élaboration (PPRt).

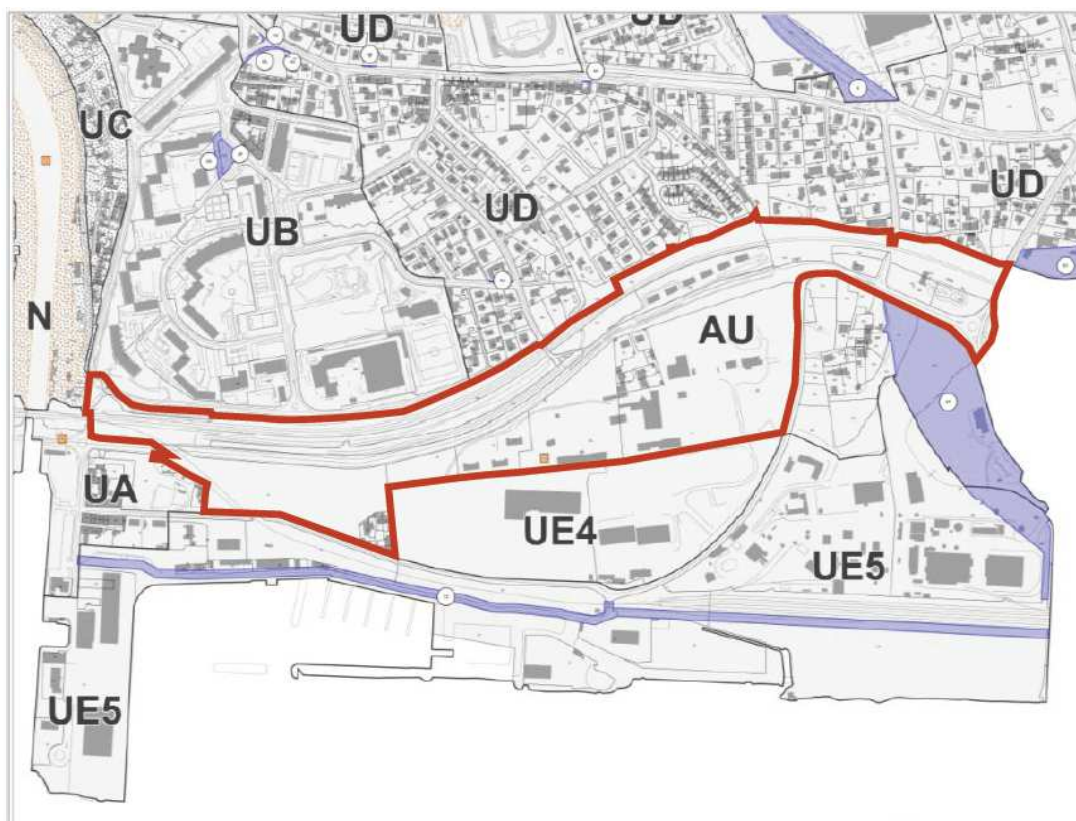


Figure 3 : Extrait de la planche 4.3 « LesComtes » du PLU approuvé (source : PLU juin 2013)

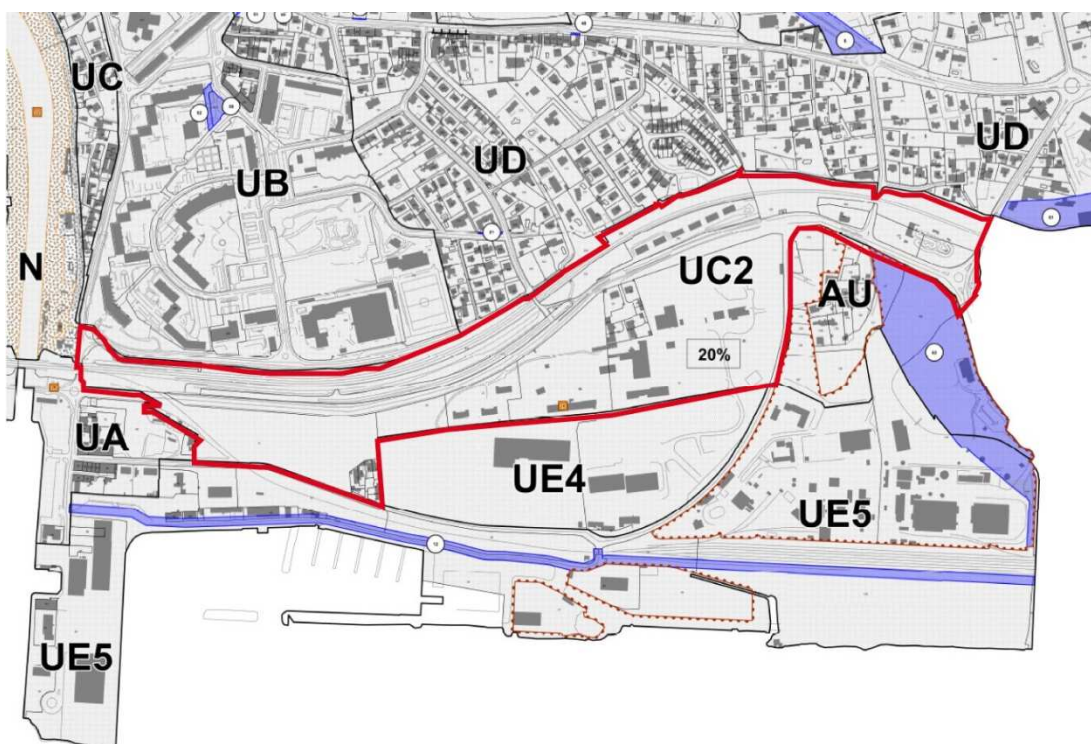


Figure 5 : Extrait de la planche 4.3 « Les Comtes » du PLU modifié

## **2.2 Actualisation des servitudes d'utilité publique**

### ***2.2.1 Arrêt définitif d'exploitation de canalisations de transports d'hydrocarbures liquides et de canalisations de transport d'éthylène***

Par courrier en date du 29 septembre 2015, monsieur le Préfet informe la Ville de l'arrêt définitif de l'exploitation de canalisations de transports d'hydrocarbures liquides par le Service National des Oléoducs Interalliés. Il convient d'actualiser la liste des servitudes d'utilité publique en procédant à la suppression de la servitude I1bis : « servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la SOTRAP » (pièce 6.1.3).

Par courrier en date du 29 avril 2014 adressé à la ville avec copie à la DREAL PACA, l'exploitant Total Petrochemicals confirme l'arrêt définitif de la canalisation de transport d'éthylène DN50 Lavéra Port de Bouc (pièce 6 .1.4).

### ***2.2.2 Arrêté préfectoral du 19 mai 2014***

Les anciennes parcelles exploitées par la société Azur Chimie, et acquises par la Ville, font l'objet de servitudes d'utilité publique, instituées par l'arrêté préfectoral du 19 mai 2014, relatives à la pollution des sols (pièce 6.2).

Ces servitudes sont destinées à assurer la protection des personnes et des biens existants et futurs. Elles ne pourront être levées qu'en cas de suppression des causes ayant rendu nécessaire leur instauration.

Tout projet d'aménagement situé dans l'emprise des parcelles visées dans le tableau ci-après devra faire l'objet, avant travaux projetés sur sol ou sous-sol, d'une étude technique préalable réalisée par un organisme spécialisé et reconnu aux frais du maître d'ouvrage des dits travaux. Cette étude devra se conformer aux méthodes instituées par les circulaires du 8 février 2007 relatives à la gestion des sites et sols pollués.

| Désignation cadastrale des parcelles |                                        |                                                                      |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Section                              | Numéros                                | Désignation de la zone                                               |
| AE                                   | 34, 36                                 | Parcelles Azur Chimie exploitées jusqu'en 2009                       |
| AE                                   | 37                                     | Parcelles Azur Chimie exploitées jusqu'en 2009                       |
| AE                                   | 137, 138, 139                          | Ancienne décharge des déchets municipaux de la ville de Port de Bouc |
| AE                                   | 140, 141                               | Parcelles Azur Chimie exploitées jusqu'en 2009                       |
| AE                                   | 144, 145                               | Parcelles Azur Chimie exploitées jusqu'en 2009                       |
| AE                                   | 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174 | Ancienne zone d'activité industrielle                                |

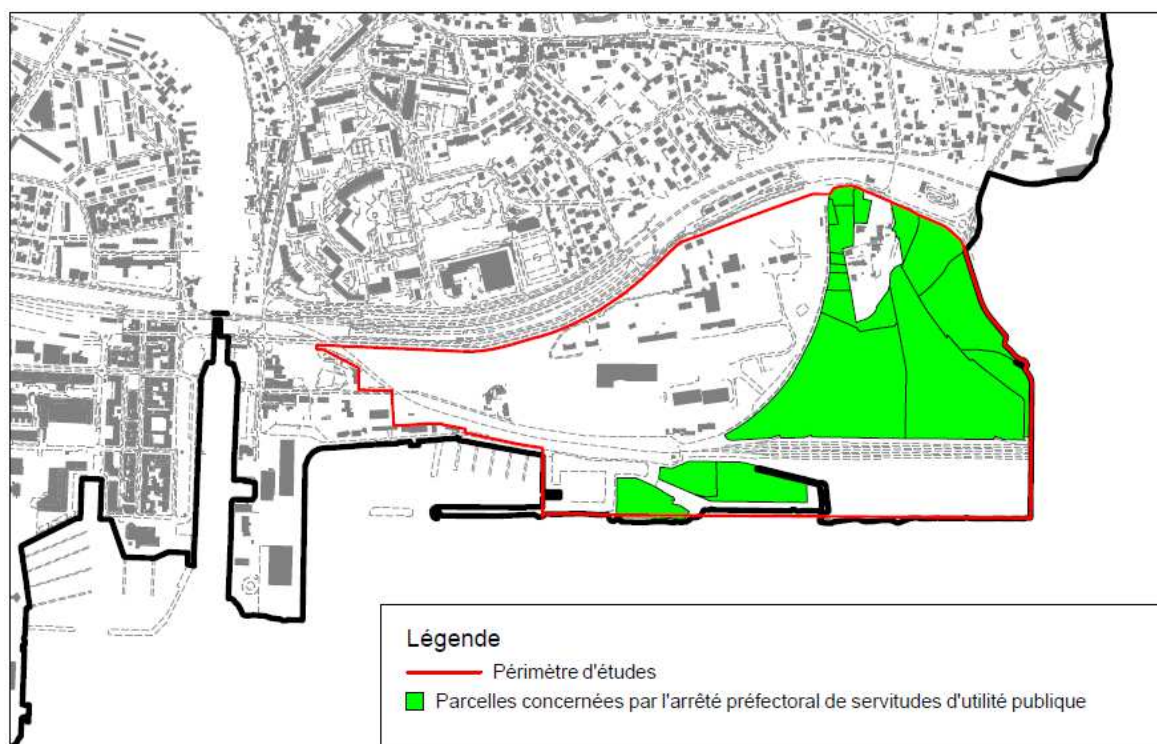


Figure 6 : Périmètre concerné par l'Arrêté préfectoral de servitude d'utilité publique du 19 mai 2014

## **2.3 Modification du zonage et du règlement**

### **2.3.1 Modification d'une partie de la zone à urbaniser (AU) de Caronte qui devient UC2 et prise en compte des prescriptions concernant le sous-sol**

La partie de la zone AU, située en bordure Sud du boulevard Pierre Sépard et en bordure Ouest de la rue Paul Lombard est modifiée afin d'y permettre la construction de logements, en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD du PLU, le SCoT et le Programme Local de l'Habitat (PLH). Cette zone sera desservie à court terme.

Ainsi, il y est créé un secteur UC2 (20,3 ha), qui a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat résidentiel, dont le tissu urbain est composé de petits collectifs. Le règlement de la zone UC est modifié en conséquence (pièce 4.2).

### ***2.3.2 Modification des règlements de la zone AU et du secteur UE5 afin de prendre en compte les servitudes d'utilité publiques (A.P. du 19 mai 2014) et le plan de gestion***

Afin de prendre en compte l'arrêté préfectoral du 19 mai 2014, instituant des servitudes d'utilité publique sur les terrains anciennement exploitées par la société AZUR CHIMIE, et les prescriptions apportées par le Plan de gestion des impacts sur le sous-sol « Ancienne usine Azur Chimie et parcelles cadastrales 167 à 172 », le règlement de la zone AU et du secteur UE5 est modifié en conséquence respectivement aux articles AU-1, AU-2, AU-4, AU-13 et UE-1, UE-2, UE-4, UE-13 (pièce 4.2).

Par ailleurs, afin de pouvoir mettre en application cette gestion de la pollution des sols, sont autorisées à l'article UE-1 les activités liées à la dépollution des sols.

## **2.4 Actualisation liste des éléments de paysage (article L.151-19 du code de l'urbanisme)**

Concernant l'élément de paysage n°19 « Château de la Gafette (Kulmann) située rue Paul Lombard, il est précisé que ce sont les façades Est et Ouest du bâtiment qui sont classées (pages 110 à 112 du rapport de présentation- Tome 1 –pièce 3).

| N° | IDENTIFICATION                            | LOCALISATION                                    | OBJET ET JUSTIFICATION DE LA PROTECTION ET/OU DE LA MISE EN VALEUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | BATIMENT - PAYSAGE - VEGETAL |
|----|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1  | <b>Statut du Christ</b>                   | Eglise notre Dame de bon voyage Rue Michel Ruiz | Classée au monument historique en 2001. Réalisée entre 1660 et 1680 en même temps que la première chapelle. Positionnée à l'origine sur la jetée en 1855, elle en est retirée en 1960 à l'occasion des travaux des pipelines. Depuis 2003, elle est abritée dans l'église actuelle Notre Dame de bon voyage.                                                         | <b>B</b>                     |
| 2  | <b>Théâtre "Le Sémaphore"</b>             | Ancien bâtiment Usine Saint Gobain              | Dernier bâtiment de l'usine Saint Gobain, XIX siècle, réhabilité en théâtre associatif par l'architecte Emile Pamart en 1989.                                                                                                                                                                                                                                        | <b>B</b>                     |
| 3  | <b>Ancienne Chapelle</b>                  | Montée Saint Joseph                             | Ancienne chapelle 1841, sacristie, presbytère, accueillant une congrégation Dominicaine et aujourd'hui les sœurs de Saint Vincent de Paul XIX siècle.                                                                                                                                                                                                                | <b>B</b>                     |
| 4  | <b>Copropriété Laparra</b>                | Rue de la République / Rue Laparra              | Ancien bâtiment lié à la vie ouvrière des CAP accueillant logements des cadres, douches du chantier. Conception remarquable, liée à la vie collective ouvrière. A partir de 1896. L'ensemble était accolé de logements des célibataires.                                                                                                                             | <b>B</b>                     |
| 5  | <b>Maison des syndicats</b>               | Rue de la République Union Locale               | Ancienne gendarmerie, bâtiment jardin et clôture à protéger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>B</b>                     |
| 6  | <b>Le Respelido</b>                       | Avenue Charles Nédelec                          | Ancienne salle de traçage des CAP Réhabilitation 1983 architecte PLANCHENAULT                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>B</b>                     |
| 7  | <b>Gare</b>                               | Avenue de la Mer                                | Façade toiture protégées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>B</b>                     |
| 8  | <b>Cinéma Le Méliès (ancienne Eglise)</b> | Rue Denis Papin                                 | Eglise du canal, inaugurée en 1881. Elle est déplacée en 1975 Rue Michel Ruiz. Le bâtiment est réhabilité par Architecte Emile PAMART en 1989 pour devenir un cinéma associatif.                                                                                                                                                                                     | <b>B</b>                     |
| 9  | <b>Pont Van Gogh (ancien pont-levis)</b>  | Cours Landrison                                 | Seul passage du canal d'Arles à Bouc pour la ville, jusqu'à la construction de l'Avenue Maurice Thores en 1966, il est le lieu de tous les enjeux lors des guerres et des afflux de transport fluviaux. Il est déplacé sur le cours Landrison (Architecte paysagiste PITCHERS) en 1990 et sert d'appontage pour les marins. Il sera remplacé par le pont Bow-string. | <b>B</b>                     |
| 10 | <b>La Jetée</b>                           | Chemin de la Jetée                              | Ouvrage d'infrastructure portuaire. A l'initiative de Bonaparte en 1794 Achevée vers 1833, selon les plans de M Bondon permet de sécuriser la passe en reliant le rocher Foucard source d'innombrables naufrages. Longue de 448 m environ. En son centre était placée la statue du christ.                                                                           | <b>B</b>                     |

|    |                                                               |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
|----|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 11 | <b>Tassy A : cité-jardin</b>                                  | Ensemble immobilier rue Danton, Robespierre, M lauze, J Ferry | Décidée en 1927 et mise en service en 1993 le projet de quartier est novateur car il propose des appartements groupés en grandes maisons au milieu de jardin planté. Cité jardin, façade toiture et environnement paysagé sont protégés.                                                                                                                                                                                                          | <b>V</b> |
| 12 | <b>Porche et façade de l'école Maternelle Josette Reibaut</b> | Rue Josette Reibaut                                           | 1910 : Porche et façade protégés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>B</b> |
| 14 | <b>Maison des Sportifs</b>                                    | Avenue de la Plage                                            | Ancienne piscine municipale, liée au vélodrome, début 1900. Lieu de la vie sociale et sportive emblématique des Port de Boucain. Construit par les ouvriers des chantiers.                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>B</b> |
| 15 | <b>Ferme de la Mérindole</b>                                  | La Mérindole                                                  | Signifié dans les textes dès 1269, comme chapelle domestique en 1778, et domaine agricole sur les cartes de 1821 à 1832. Construction la plus ancienne de la ville encore existante. A conserver dans son contexte paysagé.                                                                                                                                                                                                                       | <b>B</b> |
| 16 | <b>Capitainerie et Maison des pilotes</b>                     | Rue de la République                                          | Construite en 1972 par Gaston JAUBERT, Architecte en Chef pour la direction du Port Autonome de France en 1966. Auteur de nombreux ouvrages au caractère architectural reconnaissable par l'expression du rythme et du volume, et du béton coffré brut.                                                                                                                                                                                           | <b>B</b> |
| 17 | <b>Château de Saint Gobain</b>                                | Avenue Général Gaulle du de                                   | Edifice patronal du XIX siècle, lié à l'activité industrielle Saint Gobain. L'usine de la Presqu'île produit de 1915 à 1958 des produits chimiques dont les acides sulfuriques et divers phosphates. L'usine de la presqu'île produit de 1915 à 1958 des produits chimiques dont les acides sulfuriques et divers phosphates. Façade, toiture, portail et pinède du château et de la conciergerie à protéger.                                     | <b>B</b> |
| 18 | <b>Château Vieille Montagne</b>                               | Commune de Port-de-Bouc Avenue Pablo Néruda                   | Edifice patronal du XX siècle, lié à l'activité industrielle de la Vieille Montagne. La société des Mines et fonderies de zinc de la vieille montagne s'installe à côté de l'usine kuhlmann pour produire de l'acide sulfurique. La plus performante d'Europe                                                                                                                                                                                     | <b>B</b> |
| 19 | <b>Château de la Gafette (Kuhlmann)</b>                       | Etat service des domaines Rue Paul Lombard                    | Origine propriété Vidal, construit dans les années 1870. La famille Vidal a développé l'activité des salins sur la ville de 1793 à 1923 sur un domaine de 32 hectares, laissant place à l'usine kuhlmann par la suite. Classement des façades Est et Ouest.                                                                                                                                                                                       | <b>B</b> |
| 20 | <b>Statue des Déportés</b>                                    | Avenue Maurice Thorez, (devant le cimetière)                  | Sculpteur Francis OLIVE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>B</b> |
| 21 | <b>Monument aux Morts</b>                                     | Rue Nationale                                                 | Inauguré le 27 mai 1922, placé initialement cours Landrison et déplacée rue nationale en 1933, lieu jugé plus propice au recueillement. Ouvre de Paul Gondard.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>B</b> |
| 22 | <b>Canal d'Arles à Bouc</b>                                   |                                                               | Ouvrage d'infrastructure portuaire. Sur les traces d'un canal gallo-romain par le général Marius, qui vers 102av. JC fit creuser un canal de dérivation du bas Rhône, la "FOSSA Marina". Il fut creuser en plusieurs passe à partir de 1804; puis agrandi successivement notamment en 1922 avec la pose du pont bow-string suite à la loi du 24/10/19 approuvant un programme d'aménagement progressif du port et du canal de Marseille au Rhône. | <b>B</b> |

|    |                                                   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |
|----|---------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 23 | <b>Source des Aigues Douces</b>                   |                              | Depuis toujours. Seule source d'eau douce connue.                                                                                                                                                                                                                | <b>P</b> |
| 25 | <b>Façades du port renaissance</b>                | Port Renaissance             | Architecte Spoliéri, façade des habitations, terrasse, balustrades, toiture, vue depuis la mer.                                                                                                                                                                  | <b>B</b> |
| 26 | <b>Bâtiment municipal</b>                         | 21 Cours Landrison           | Ancien bureau administratif de l'établissement Paumé, amateurs. Fresques murales en relief, Verrière, distribution intérieure du grand hall, façade à protéger.                                                                                                  | <b>B</b> |
| 27 | <b>Bateau "le Provence"</b>                       | Avenue de la Mer             | Témoin activité maritime                                                                                                                                                                                                                                         | <b>B</b> |
| 28 | <b>Fontaine du siège des joueurs-Lavoir</b>       | Quai de la Liberté           | XIX ème siècle. Le lavoir est l'un des trois dernier de ce type construit par la municipalité suite à l'adjonction de l'eau potable en 1928 grâce à la ligne de chemin de fer PLM. Une autre bâtisse similaire existe encore sur le Lèque. A l'arrière du lavoir | <b>B</b> |
| 29 | <b>Statues Morales</b>                            | Carrefour Morales / RN 568   | Ancien ouvrier des chantiers, M Morales a terminé sa vie dans une production prolifique de sculptures monumentales en métal, illustrant son savoir-faire dans la mise en forme de cette matière et dégageant une expression très forte.                          | <b>P</b> |
| 30 | <b>Mas de l'Hôpital</b>                           | Plan Fossan                  | Bâti terrain architecturale.                                                                                                                                                                                                                                     | <b>B</b> |
| 31 | <b>Espace naturel inséré dans le tissu urbain</b> | Promenade René Cassin        |                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>V</b> |
| 32 | <b>Alignement de platanes</b>                     | Rue de la République         | Alignement de platanes remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.                                                                                                                                                            | <b>V</b> |
| 33 | <b>Alignement et groupement de pins</b>           | Avenue Thorez M.             | Alignement et groupement de sujets remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucaïn,                                                                                                                      | <b>V</b> |
| 34 | <b>Groupement de platanes</b>                     | Avenue Thorez M. et J.MILLAT | Arbres remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.                                                                                                                                                                            | <b>V</b> |
| 35 | <b>Alignement de platanes</b>                     | Rue de Turenne               | Arbres remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.                                                                                                                                                                            | <b>V</b> |
| 36 | <b>Alignement de platanes</b>                     | Rue Nicotra                  | Arbres remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.                                                                                                                                                                            | <b>V</b> |
| 37 | <b>Alignement de platanes</b>                     | Cours Landrison              | Arbres remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.                                                                                                                                                                            | <b>V</b> |
| 38 | <b>Alignements de platanes</b>                    | Cours de la Liberté          | Sujets remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.                                                                                                                                                                            | <b>V</b> |
| 39 | <b>Alignement de pins</b>                         | Avenue Général de Gaulle     | Sujet remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.                                                                                                                                                                             | <b>V</b> |
| 40 | <b>Alignements de pins</b>                        | Rue Jean Jaurès              | Sujet remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.                                                                                                                                                                             | <b>V</b> |

|    |                                                              |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |
|----|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 41 | <b>Alignements de pins</b>                                   | Rue Paul Langevin                         | Sujet remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.                                                                                                                                                                                                                    | <b>V</b> |
| 42 | <b>Groupement de pins</b>                                    | Place K. Marx                             | Groupement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,                                                                                                                                                                             | <b>V</b> |
| 43 | <b>Alignements de platanes</b>                               | Rue Tuléda et rue J. Gueste               | Alignement de platanes remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.                                                                                                                                                                                                   | <b>V</b> |
| 44 | <b>Groupement de pins</b>                                    | Devant gymnase                            | Groupement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,                                                                                                                                                                             | <b>V</b> |
| 45 | <b>Cité des Agaches</b>                                      |                                           | Témoin Habitat ouvrier                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>B</b> |
| 47 | <b>Les berges du canal</b>                                   |                                           | Ouvrage maritime et espaces des berges structurant paysage urbain                                                                                                                                                                                                                                       | <b>P</b> |
| 48 | <b>Vallat du Pont du Roy</b>                                 | Pont du Roy                               | Verts Vallon humide                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>P</b> |
| 49 | <b>Pinède de Milan Sud</b>                                   | Milan Sud                                 | Groupement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,                                                                                                                                                                             | <b>V</b> |
| 50 | <b>Jardins publics</b>                                       | Rue Joseph Milla                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>P</b> |
| 51 | <b>Espaces libres permettant des continuités écologiques</b> | Le long de la voie ferrée                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>V</b> |
| 55 | <b>Square Pascal</b>                                         | Angle Millat Thorez                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>P</b> |
| 56 | <b>Alignement de micocouliers</b>                            | Denis Papin                               | Alignement de micocouliers remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de la ville.                                                                                                                                                                                               | <b>V</b> |
| 57 | <b>Pinède de la merindole</b>                                | RN 568                                    | Groupement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,                                                                                                                                                                             | <b>V</b> |
| 58 | <b>Groupement de pins</b>                                    | Avenue des Pins                           | Groupement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,                                                                                                                                                                             | <b>V</b> |
| 59 | <b>Groupement de pins</b>                                    | Haut du coteau Z.I Grand'Colle            | Groupement de pins remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage port de boucain,                                                                                                                                                                             | <b>V</b> |
| 60 | <b>Canal de Martigues</b>                                    | Du Nord Ouest au Sud Est au SE territoire | Témoin passé agricole du territoire                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>P</b> |
| 61 | <b>Les Arcades</b>                                           | Chemin des vergers                        | Seule une arcade est visible, accolée à une maison, au sud-est du passage à niveau. La suite des arcades est incluse dans le corps de certaines maisons. Les piles, larges de 4 m et épaisses de 2, sont espacées de 6 m. Elles supportent des arcs de 3,95 m de hauteur et un tablier de 4 m de large. | <b>B</b> |
| 62 | <b>Boisement ouvert</b>                                      | Chemin des Termes                         | Boisement ouvert à forte présence d'Hélianthème à feuilles de marum.                                                                                                                                                                                                                                    | <b>V</b> |

|    |                     |                                      |                                                                                                   |   |
|----|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 63 | Garrigue / pelouses | Chemin des Termes                    | Garrigue / pelouses d'enjeu local de conservation modéré. Présence potentielle d'espèces à enjeu. | V |
| 64 | Garrigue / pelouses | Jardins de Louis Hauts de Saint Jean | Garrigue / pelouses d'enjeu local de conservation modéré. Présence potentielle d'espèces à enjeu. | V |

**La présente modification s'inscrit dans un développement durable du territoire, ne remet pas en cause les grands équilibres, ne réduit pas de protection vis-à-vis des risques de nuisances et ne modifie pas les espaces boisés classés.**

**Elle ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et naturels ni à la sauvegarde du milieu et du paysage.**

**Elle ne bouleverse pas l'économie générale du document d'urbanisme.**

## 3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT

### 3.1 En matière d'organisation spatiale

La modification du PLU concerne une partie de territoire qui constitue une friche industrielle dégradée comportant trois poches d'urbanisation constituées de logements collectifs (cité Kulhmann Les Comtes) ou individuels, soit au total une quarantaine de logements.

Le secteur concerné par la présente modification s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante à l'Ouest du centre ville et au Sud du quartier d'habitat des Comtes.

Cette modification permet de répondre aux besoins actuels et futurs des habitants de Port-de-Bouc en matière de logements, d'équipements et services avec l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU de Caronte.

Pour rappel, le secteur, concerné par la présente modification, fait l'objet d'une orientation d'aménagement au PLU, laquelle couvre plus largement le Nord du Chenal de Caronte et l'Est du centre ville, jusqu'en limite de commune de Martigues..

Plusieurs fonctions urbaines y sont prévues avec une dominante d'habitat au Nord, des activités économiques au Sud, plus spécifiquement maritimes en bord de chenal accompagnées de parcs de stationnement, de places publiques et de cheminements piétons.

Concernant plus particulièrement l'espace dédié à l'habitat, l'orientation d'aménagement prévoit qu'il y soit accueilli de l'habitat.

La création de logements y est prévue sous forme de maisons de ville/et de collectifs alternant avec des espaces paysagers et publics. L'objectif est de diversifier l'offre d'habitat actuelle en accession et en locatif. La nouvelle zone devra se développer de façon harmonieuse avec le centre ville, l'habitat existant, les activités existantes et futures mais également les éléments de patrimoine (château de la Gafette) et la morphologie des lieux.

La desserte existante au Nord depuis le Boulevard Pierre Semard et à l'Ouest depuis la rue Paul Lombard. Pourra desservir le secteur Nord dédié à l'habitat. La desserte des espaces dédiés aux activités économiques se fera par une voie à aménager plus centrale située plus au Sud.

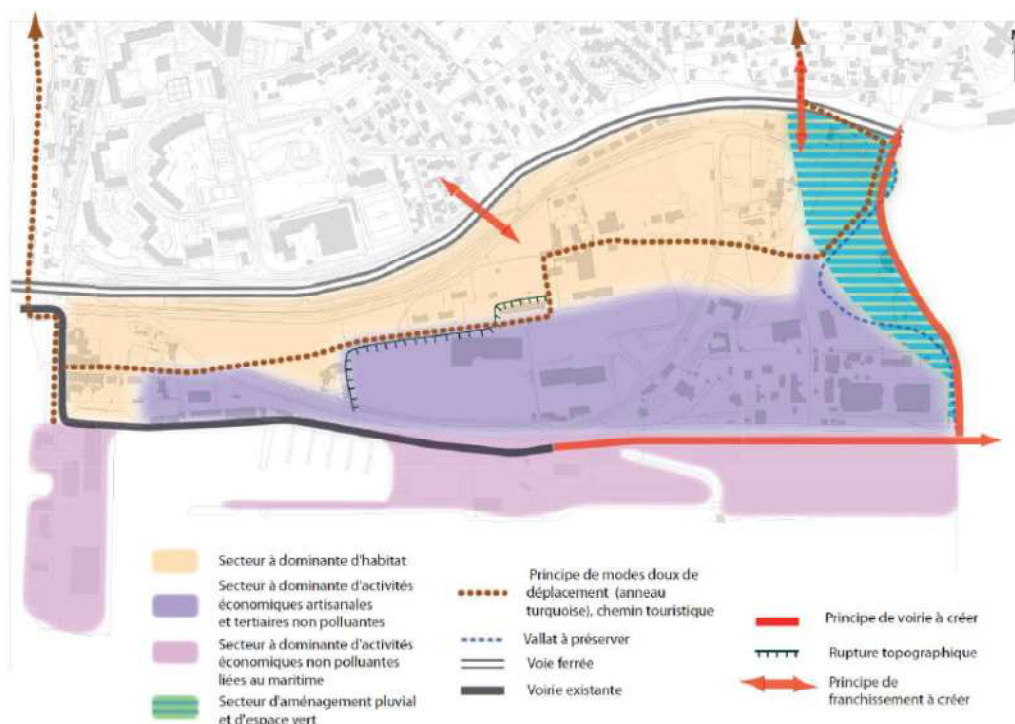


Figure 7 : Orientation d'aménagement du secteur du chenal de Caronte (source : PLU, juin 2013)

Le schéma d'aménagement, réalisé dans le cadre de l'étude d'« assistance d'ingénierie environnementale et réglementaire pour l'aménagement de la friche industrielle de Caronte à Port de Bouc », a pris appui sur un diagnostic et s'inscrit dans l'orientation d'aménagement du PLU qui prévoit sur ces secteurs une vocation d'habitat. Le Sud et l'Est du secteur sont destinés quant à eux à l'accueil d'activités économiques.

Toutefois la prise en compte des contraintes qui concernent l'aménagement du secteur a nécessité de préciser les vocations du site à la lumière des résultats issus des études réalisées. Ainsi la pollution des sols, liée à l'histoire industrielle du site, ne permet pas d'envisager la construction de logements individuels, de type individuel avec jardin. En outre le risque industriel, lié au futur Plan de Prévention du Risque Technologique de Lavéra, contraint les possibilités de densification du secteur.

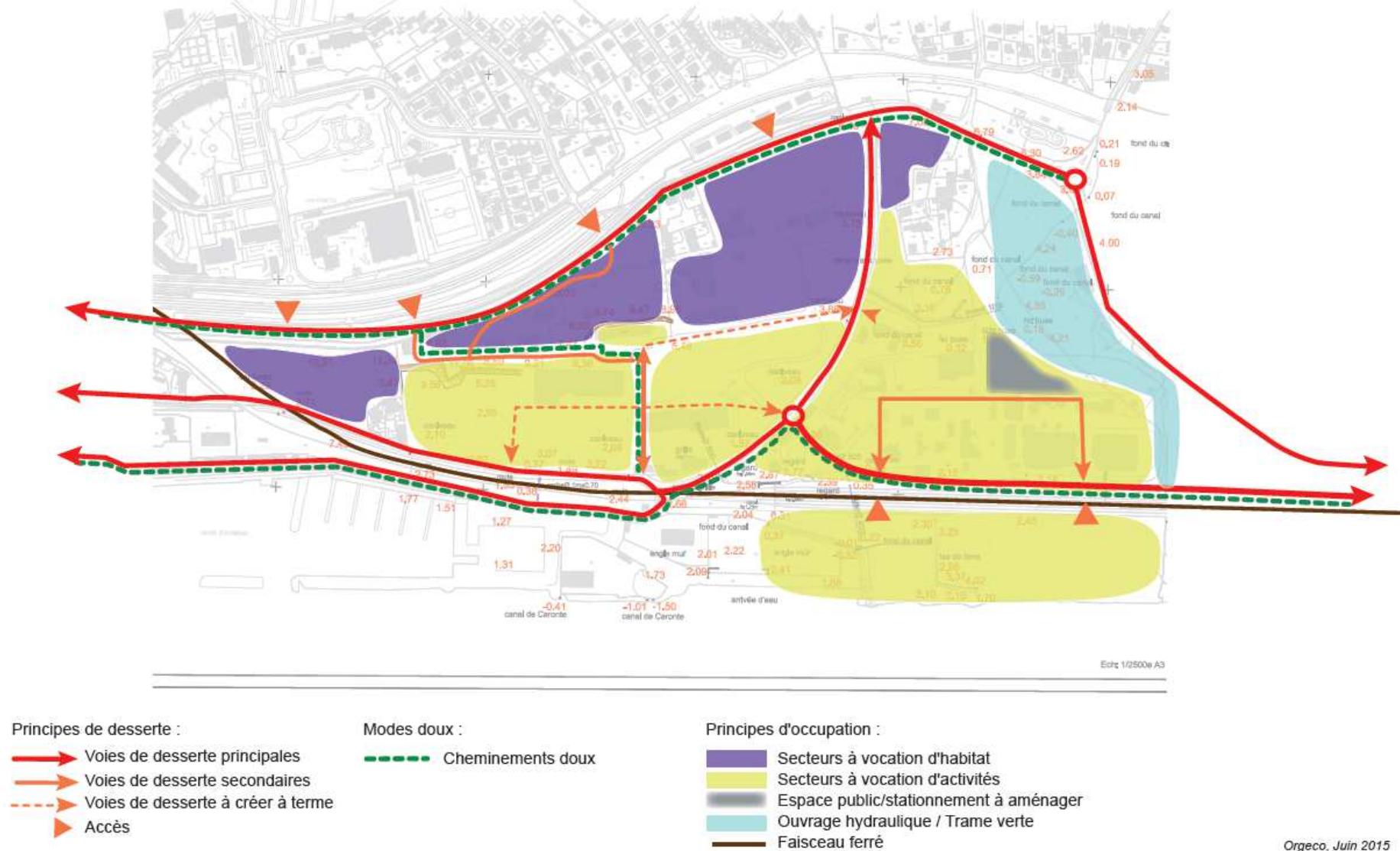


Figure 8 : Principes d'aménagement secteur Nord Caronte (source : Etude d'assistance d'ingénierie environnementale et réglementaire pour l'aménagement de la friche de Caronte à Port de Bouc, Antea, Berim, Orgeco, 2015)

### **3.2 En matière d'habitat**

En matière de constructibilité, le projet d'aménagement, issu des études préalables d'aménagement de la friche industrielle de Caronte à Port-de-Bouc, prévoit la construction de petits collectifs en R+3 maximum avec 2 places de stationnement par logement.

Le PPRT de Lavéra en cours d'élaboration conduit à imposer une densité de 30 logements à l'hectare sur le secteur, réduisant ainsi très fortement les capacités constructives du site au regard des possibilités permises par le règlement de la zone UC.

En conséquence, pour l'ensemble de la zone AU classé en zone UC2 (20,3 ha), la capacité moyenne est d'environ 570 logements, pour une surface de plancher de près de 39 900 m<sup>2</sup> (hors bâti existant).

En matière d'espaces verts et plantés, compte tenu du passé industriel du site et de la présence possible de petites zones polluées résiduelles qui n'auraient pas été identifiées, les jardins privatifs ou potagers/fruitiers ne seront pas autorisés. De même l'aménagement paysager des espaces publics veillera également à ne permettre aucune plantation en pleine terre. Seules les plantations hors sol et sans contact avec le sol seront autorisées..

### **3.3 En matière de circulation et de stationnement**



Le secteur UC2 créé est localisé le long du boulevard Pierre Sémard et à l'Ouest de la rue Paul Lombard. L'accès principal au site s'effectue actuellement depuis la RN 568 à moyen terme transformée en Boulevard Urbain (suite à la réalisation du contournement

autoroutier). Celui-ci sera ensuite desservi depuis la voie de contournement par deux échangeurs, l'un à l'Est et l'autre à l'Ouest de la ville.

Pour les « grands » échanges, l'itinéraire majeur se fera donc par :

- o La RD 568 (aujourd'hui la Sortie 16 " Centre Commercial"),
- o La RD 50 (Avenue Cément Mille),
- o La Rue du Groupe Manoukian,
- o La Rue de la Gafette.

Pour les « moyens » échanges (Martigues, Centre ville et quartiers Nord et Ouest) les itinéraires emprunteront un maillage viaire assez dense :

- En venant du Nord et de l'Est :
  - o La RD 50 (Avenue Cément Mille),
  - o le Chemin de l'Etang ou la Rue de la Gafette,
  - o La Rue du Groupe Manoukian,
  - o L'Avenue Maritime (Route de Caronte).
- En venant du Centre Ville et de l'Ouest :
  - o L'Avenue Ambroise Croizat,
  - o La Rue Antoine Bouc,
  - o Le Boulevard Pierre Semard,
  - o puis les mêmes rues, Chemin de l'étang ou Rue de la Gafette

L'ensemble du site est donc très accessible et ce depuis toutes les directions et pour tous les types d'usagers. Toutefois l'accessibilité est pénalisée par les contraintes fortes de franchissement de la voie ferrée.

La capacité de stationnement sera prévue à l'occasion de la mise en œuvre de l'urbanisation selon l'article 12 du règlement. Le stationnement enterré ne pourra être autorisé qu'après traitement de la pollution des sols sur le secteur concerné.

La desserte en transports collectifs sera à adapter, elle est actuellement assurée sur la partie nord-ouest du secteur et connectée au réseau de transports interurbains, bénéficiant de la desserte par les lignes :

- 22, ligne d'armature qui permet de relier les Aigues Douces à Figuerolles (Martigues)
- 32, ligne locale qui permet de relier le Bottai au Jardin de Louis.

Le secteur bénéficie en outre de la proximité du centre-ville et de la gare ferroviaire, située à environ 950 m à pied.

### 3.4 En matière d'assainissement et de réseaux

### 3.4.1 Eau potable

Le secteur concerné par le projet de modification est desservi par le réseau d'adduction d'eau potable, situé au niveau de la rue Paul Lombard et du boulevard Pierre Sémar, sur lequel les terrains du secteur seront raccordés.

L'ensemble des réseaux sera réalisé en conformité avec les prescriptions de la Métropole Aix-Marseille Provence.

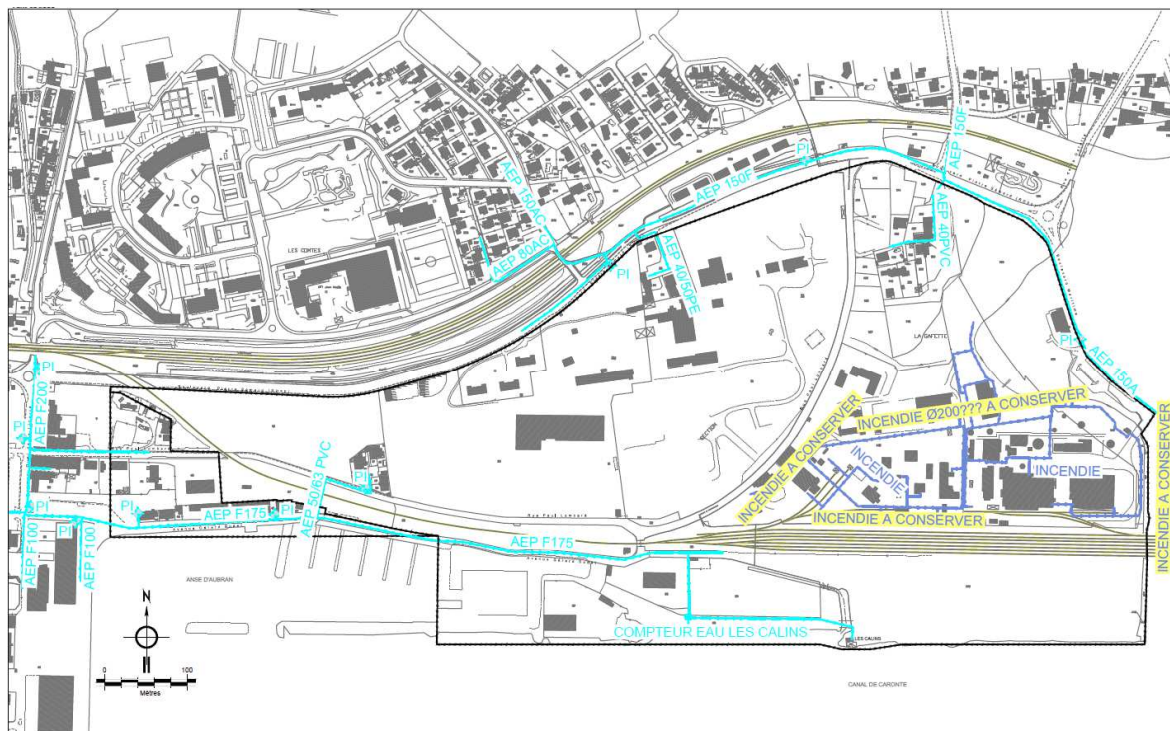


Figure 9 : Réseaux existants, eau potable – incendie (source Pays de Martiques, 2015)

### 3.4.2 Eaux usées

Une partie de la rue Paul Lombard sera équipée d'un nouveau réseau d'assainissement gravitaire. Des regards en attentes seront prévus au droit des parcelles en vue des futurs raccordements.

Dans la mesure où le réseau assainissement existant au niveau du boulevard Pierre Semard est situé beaucoup plus haut altimétriquement, le raccordement à celui-ci ne pourra pas se faire en gravitaire. Un poste de relevage sera ainsi mis en place au niveau de la Rue Paul Lombard.

Les réseaux seront conformes aux prescriptions du concessionnaire Métropole Aix-Marseille (canalisations en grès cérame, regards en PEHD...)

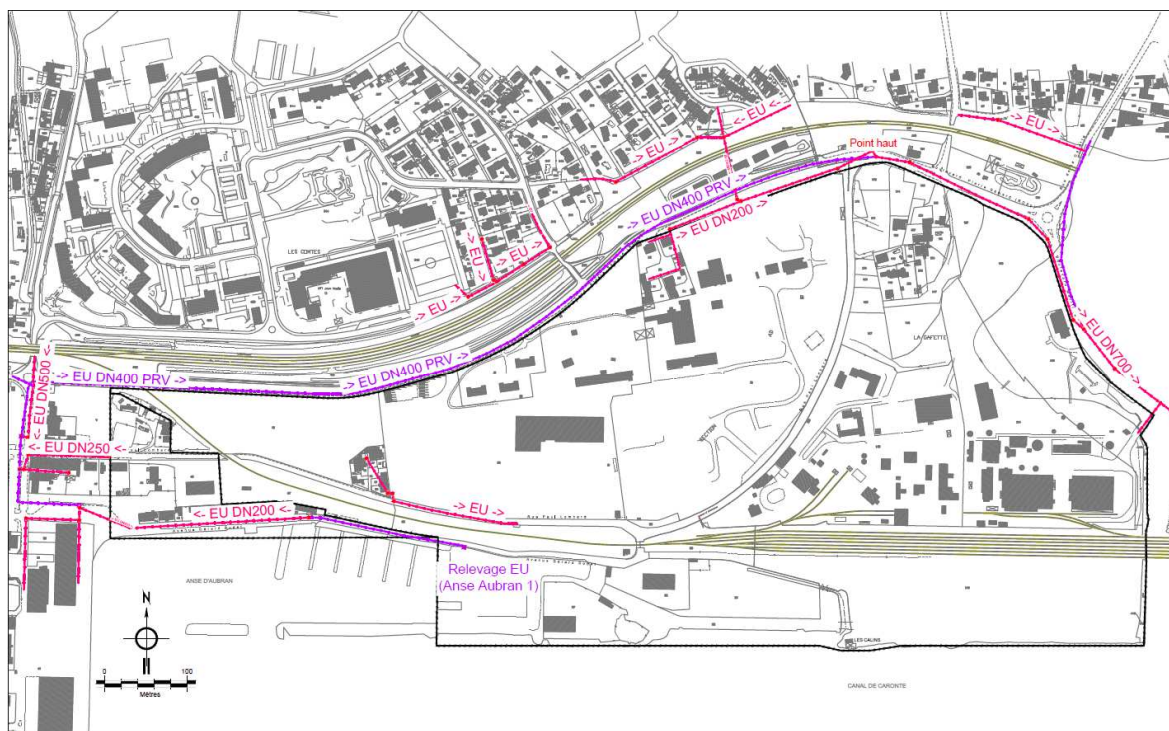


Figure 10 : Réseaux existants – Assainissement (source : Pays de Martigues, 2015)

### 3.4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation par débordement du ruisseau Saint-Jean (secteurs AU, UE5).

Les aménagements pluviaux prennent en compte :

- L'aménagement d'un exutoire pluvial supplémentaire au niveau de l'ancien canal de pompage des eaux de mer
- Le calage les planchers de constructions à la côte : 2.10 m NGF

Aucun système de rétention à la parcelle ne peut être envisagé sur le secteur compte tenu :

- Des sols pollués ;
- De la proximité de l'exutoire (Canal de Caronte) ;
- Du niveau topographique des terrains (2,20 m NGF) le long des voies ferrées.

Les voies réalisées seront équipées de canalisations et d'avaloir permettant d'assainir les secteurs. Les pentes minimums des voiries seront de 2%. Un exutoire de l'ensemble du secteur sera mis en place.

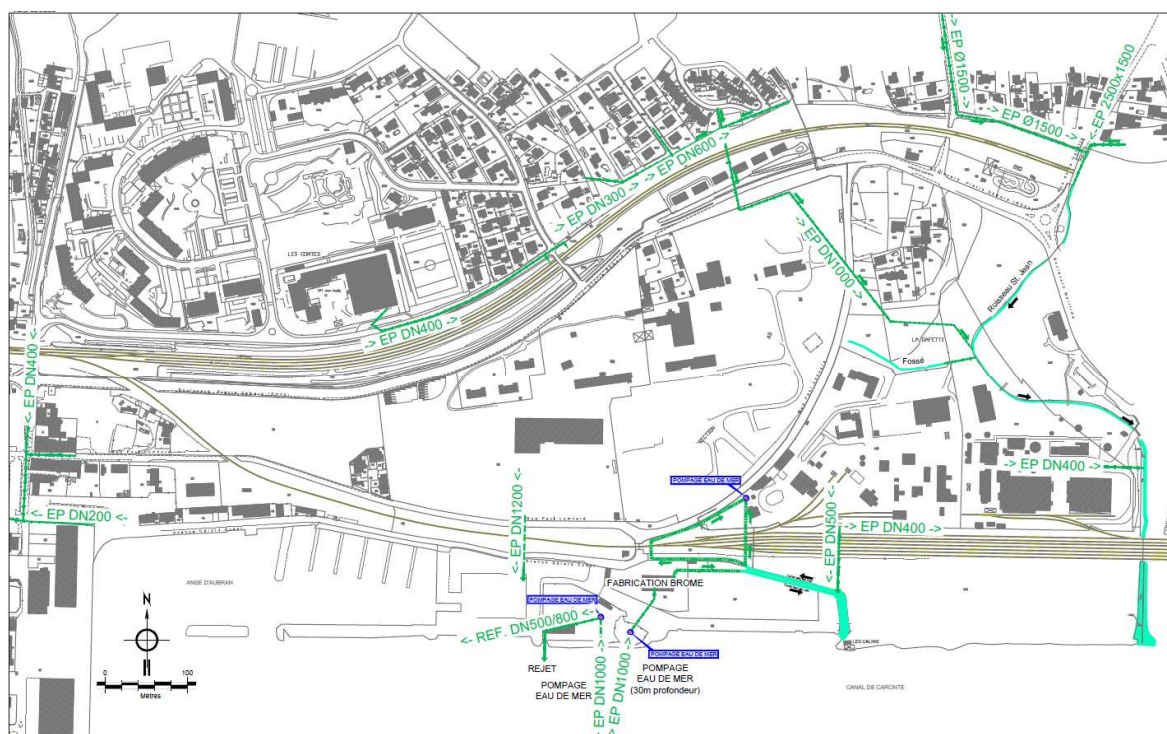


Figure 11 : Réseaux existants – Eaux pluviales (source : Pays de Martigues, 2015)

### 3.4.4 Electricité basse tension

Le réseau HTA existant est présent sur l'ensemble du périmètre du projet de modification et se compose de câble enterrés en 240 mm<sup>2</sup>. Le réseau sera maillé sur les voies de desserte interne.

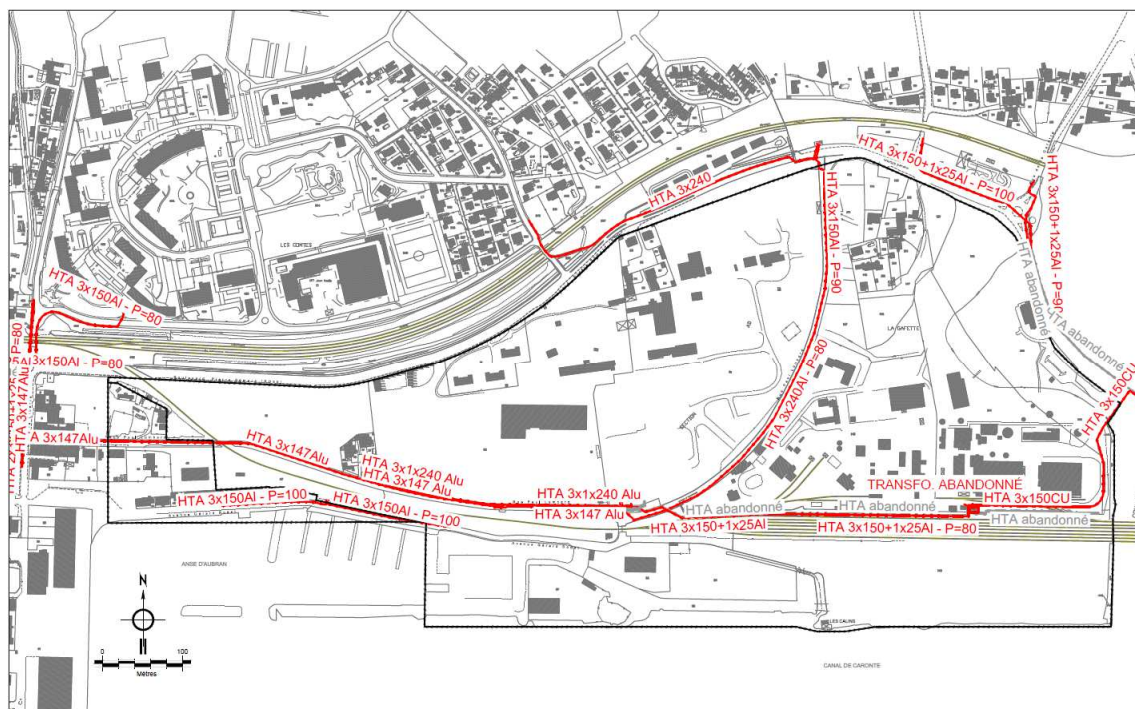


Figure 12 : Réseaux existants – HTA (source : Pays de Martigues, 2015)

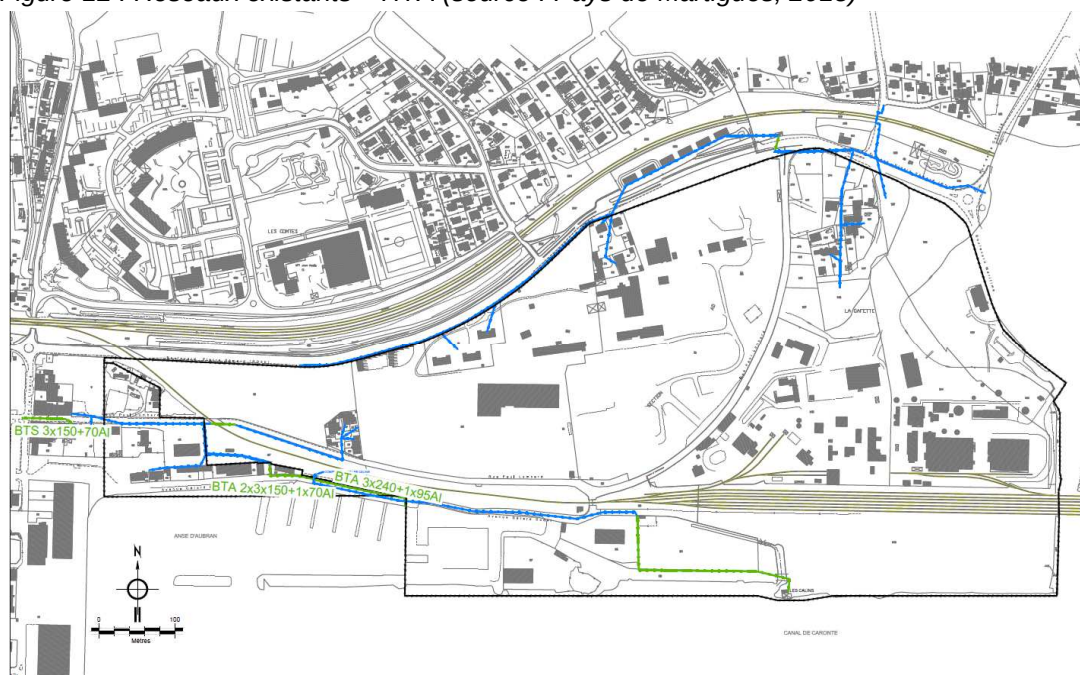


Figure 13 : Réseaux existants – Basse tension (source : Pays de Martigues, 2015)



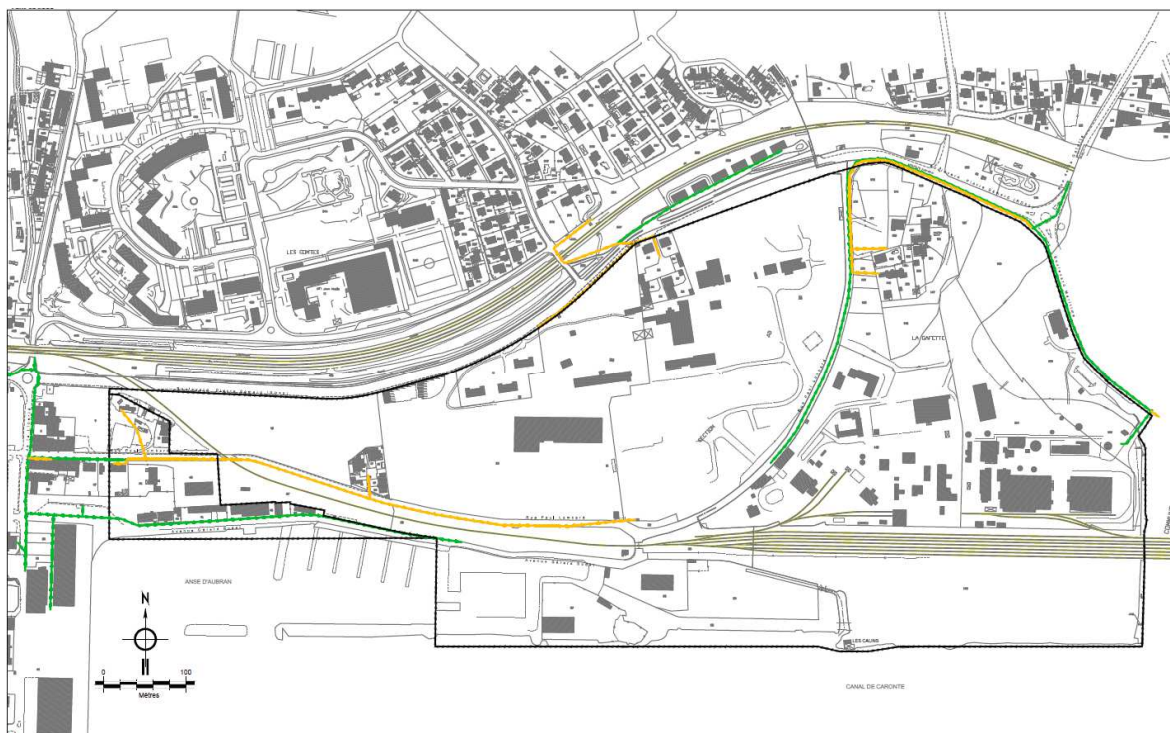


Figure 6 : Réseaux existants – Télécommunications (source : Pays de Martigues, 2015)

### **3.5 En matière de prise en compte du site, du cadre de vie et de l'environnement**

Le secteur concerné par la présente modification bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate du centre ville, du quartier des Comtes et de leurs équipements, et en surplomb du Chenal de Caronte.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU intègre la prise en compte du site et de l'environnement. Les espaces publics seront aménagés de manière à accompagner l'habitat, les équipements, commerces et services de proximité, en relation avec l'urbanisation existante.

Le projet de modification ne remet pas en cause les zones naturelles puisqu'il s'inscrit dans des secteurs de friches urbaines AU et UE. Il ne modifie pas les espaces boisés classés et prévoit des plantations hors sol dans le cadre de l'aménagement des secteurs résidentiels comme des espaces publics (voies et places).

Le Château de la Gafette, identifié au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, qui constitue un élément remarquable du paysage, est pris en compte.

Pour ce qui concerne la prise en compte des risques, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU tient compte des prescriptions liées au risque de submersion marine (PPR en cours d'élaboration) et au risque technologique (PPRT de Lavéra en cours d'élaboration).

De même la pollution des sols est prise en compte et le règlement des zones UE5 et AU intègre les prescriptions issues du plan de gestion Azur chimie.

Des restrictions d'usage sont toutefois préconisées dans les sous secteurs UC2 et UE4 :

- Par mesure de précaution, compte tenu du passé industriel du site et la présence possible de petites zones polluées qui n'auraient pas été identifiées, la présence de jardins individuels est interdite. Seuls la réalisation d'analyses complémentaires de vérification de la qualité des sols, au droit même des futurs jardins envisagés et de calculs de risques spécifiques permettront de déroger à cette interdiction ;
- L'utilisation de l'eau souterraine est interdite.

En matière d'environnement naturel, le secteur concerné par la présente modification n'est pas concerné par une zone de protection « Natura 2000 » ou un périmètre d'inventaire d'une Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF). Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 2,5 kms au Nord du territoire communal.

*Directive Oiseaux - Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR9312015 « Etangs entre Istres et Fos » - 1 225 ha*

*Enclavée entre sites industriels et agglomérations urbaines, la ZPS FR9312015 « Etangs entre Istres et Fos » est composée d'un ensemble de basses collines entre lesquelles s'intercalent plusieurs zones humides (étangs et salins) de taille et d'aspect divers, ainsi que quelques parcelles à vocation agricole. La présence de cette mosaïque d'habitats permet la coexistence d'une avifaune aquatique et d'une avifaune méditerranéenne xérophile. Ainsi, le site accueille près de 200 espèces d'oiseaux dont 44 espèces d'intérêt communautaire avec notamment des oiseaux inféodés aux zones humides (Grèbes huppé et castagneux, Flamant rose, Canard plongeur, passereaux palludicoles, ardéidés, laridés) attirés par ce secteur situé entre la mer et l'étang de Berre. Enfin, plusieurs espèces dont la Nette rousse, l'Autour des palombes, l'Hirondelle rousseline et la Huppe fasciée nichent hors du périmètre mais fréquentent le site pour s'alimenter notamment durant la période de reproduction.*

Le secteur ne comporte pas les caractéristiques naturelles du site Natura 2000 recensées ci-dessus. Il s'inscrit en effet dans une zone de friches industrielles urbanisées. Il s'agit d'un milieu ouvert non boisé. Il n'est pas situé en altitude et est éloigné des étangs et salins. Ainsi le terrain concerné par le projet ne présente pas les conditions propices aux espèces floristiques et faunistiques abritées par le site Natura 2000 « Etangs entre Istres et Fos ».

En outre bien que le secteur à créer UC2 comporte des zones rudérales périurbaines dont le sol a été perturbé et qui porte un cortège floristique rudéral, celles-ci n'ont qu'un enjeu faible de conservation.

- La modification du PLU ne procède pas à une réduction du périmètre des zones agricoles ou naturelles, ne remet pas en cause d'espace boisé classé et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Le règlement des zones UC, AU, UE4 et UE5 est modifié et intègre en outre des prescriptions de prise en compte de la pollution des sols.

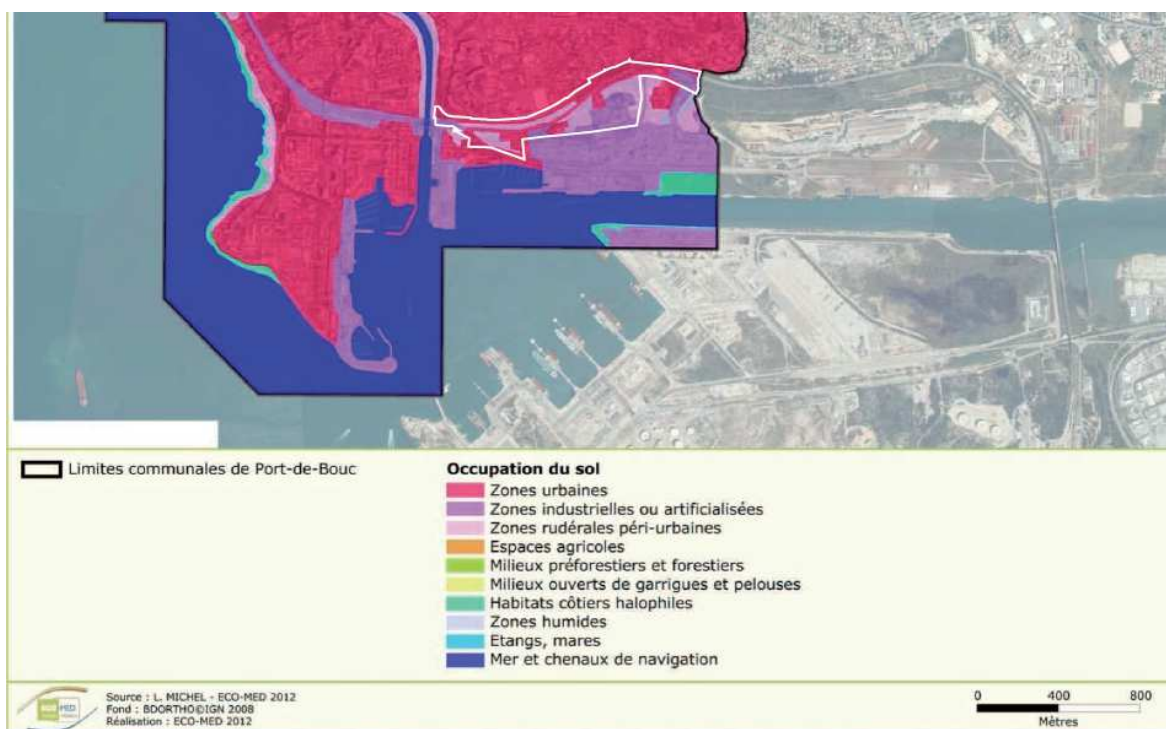


Figure 7 : Occupation du Sol de la commune de Port de Bouc (Source : PLU, juin 2013)



Figure 8 : Enjeux de conservation de la commune de Port de Bouc (Source : PLU, juin 2013)

## **4 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DISPOSITIONS D'URBANISME**

Le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et ne remet pas en cause les objectifs de croissance équilibrée et maîtrisée du développement de l'urbanisation qui ont présidé à l'élaboration du P.L.U. Le secteur ouvert à l'urbanisation concerne 20,3 hectares soit près d'1,7% de la surface totale du territoire.

Le projet ne fait pas partie d'un périmètre de grandes protections réglementaires nationales et européennes au titre du paysage (faune et flore), ni d'un périmètre d'inventaire scientifique (ZNIEFF, ZICO). La modification ne porte pas atteinte aux Espaces boisés classés.

La modification du P.L.U. prend en compte la mise en compatibilité de certaines dispositions retenues par le document d'urbanisme, afin de répondre à un objectif de développement maîtrisé et durable, les objectifs développés dans le P.L.U. approuvé, et ne remet pas en cause la DTA, ni les objectifs du PLH communautaire.

Elle est en cohérence avec la « loi littoral », les dispositions du Grenelle 2 (modes doux), avec le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest-Etang de Berre qui pose un certain nombre d'enjeux pour Port-de-Bouc, parmi lesquels la reconversion des friches urbaines et un potentiel de logements à produire, notamment sur le secteur de Caronte.

Le Schéma régional de cohérence écologique qui qualifie le secteur « d'espaces artificialisés » n'est pas remis en cause.

Les prescriptions concernant le risque d'inondation provoqué par submersion marine vont être prise en compte, et notamment, la cote minimale d'implantation du premier plancher des constructions et de l'entrée des garages en sous-sol est fixée à 2,10 m NGF.

Cette modification ne compromet pas l'organisation future de la ville, et ne remet pas en cause les grands équilibres du territoire entre les zones urbaines et les zones naturelles. Le projet de modification ne diminue pas d'espaces boisés ou classés, de zones agricoles (A) et de zones de protection stricte de la nature (N), ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

### **4.1 Prise en compte de la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône**

La ville de Port-de-Bouc est couverte par la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône approuvée par décret le 10 mai 2007 (décret n° 2007-779 publié au J.O. du 11 mai 2007).

Elle fixe les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elle précise certaines modalités d'application de la Loi Littoral.

L'urbanisation du site ne présente pas de contradiction avec les objectifs et les orientations de la DTA, notamment en termes de renouvellement urbain ou de réduction, et de maîtrise des risques naturels et technologiques.

#### **4.2 Prise en compte de la loi Littoral**

La commune de Port-de-Bouc entre dans la catégorie des communes littorales définies à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, la commune étant riveraine de la Méditerranée.

La commune a ainsi défini et délimité des espaces à préserver et à protéger nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

La bande littorale et côtière qui devrait permettre de rejoindre les communes de Fos sur Mer et Martigues par des aménagements ou un sentier dans le registre « sentier des Douaniers » fait partie de ces espaces et milieux à protéger et à gérer.

L'urbanisation du secteur de Caronte prend en compte et intègre les principes de modes de déplacements doux liés à l'aménagement de l'anneau turquoise sur la commune.

#### **4.3 Prise en compte de la loi ALUR et du Grenelle de l'environnement**

Les dispositions de la loi ALUR et du Grenelle de l'environnement en matière de lutte contre l'étalement urbain notamment à travers la densification des espaces déjà urbanisés est pris en compte dans le projet de modification.

En effet, l'ouverture à l'urbanisation, suite à leur reconversion, de secteurs concernés par d'anciennes friches industrielles et situés en continuité du centre ville et de quartiers d'habitat existant, répond pleinement à cet objectif. En outre l'aménagement de ce nouveau quartier qui s'inscrit dans une politique de renouvellement urbain prévoit des formes d'habitat collectif et la création de liaisons avec le quartier des Comtes situé en surplomb et le centre-ville.

#### **4.4 Prise en compte du SDAGE 2016-2021**

Deux orientations du SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 intéressent plus particulièrement la présente modification. Il s'agit des orientations suivantes :

- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé :
  - o Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
  - o Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
- Les risques technologiques : réduire les conséquences potentielles des accidents technologiques sur les milieux et la santé

Le projet de modification du PLU tient compte de ces orientations par :

- L'actualisation des servitudes d'utilité publique pour prendre en compte l'arrêté préfectoral du 19 mai 2014 relatif à la pollution des sols ;
- Un projet d'aménagement dont la densité d'habitat est limitée pour tenir compte du PPRT (30 logements à l'hectare), et dont les formes urbaines sont compatibles avec la pollution des sols (collectif, pas de contact direct avec le sol)
- Un traitement de la pollution par décapage des sols.

#### **4.5 Prise en compte du Schéma de Cohérence Territorial**

La commune de Port-de-Bouc est couverte par le SCoT Ouest Etang de Berre, qui qualifie la commune de pôle d'équilibre à potentiel de développement intermédiaire. Sa capacité d'accueil est en effet limitée par des contraintes territoriales et réglementaires (risques technologiques et naturels), la valeur accordée aux espaces agri-naturels et un potentiel de densification réduit. Son positionnement stratégique à proximité de pôles urbains et économiques structurants doit être valorisé par une stratégie d'aménagement forte. Cet enjeu de développement du territoire est acté dans la DTA des Bouches-du-Rhône.

En matière d'habitat, le SCoT identifie trois communes comme pôles d'équilibre, à savoir Port-de-Bouc, Fos-sur-Mer et Port-Saint-Louis-du-Rhône, auxquelles il fixe un objectif de croissance démographique globale d'environ 3 300 habitants à l'horizon 2030 correspondant à une production d'environ 2 500 logements neufs.

Le SCOT fixe également pour le Pays de Martigues (Port-de-Bouc, Martigues, Saint-Mitre-les-Remparts) un objectif de 7 250 nouveaux logements sur 15 ans, à prendre en compte dans le futur Programme Local de l'Habitat.

Sur Port de Bouc la surface maximale de consommation foncière résidentielle est fixée à 15 ha, hors secteurs de renouvellement urbain et secteurs présentant un potentiel de mutation, sachant qu'il est attendu un minimum de 20% de la production de logements au sein des espaces déjà urbanisés, sous forme de réinvestissement et de renouvellement urbains.

Concernant l'offre de logements, le SCoT impose une diversification de la production afin de faciliter la mobilité résidentielle des ménages et répondre aux besoins mal couverts.

Ainsi pour Port-de-Bouc la typologie de production de logements devra permettre de rééquilibrer progressivement la part des logements sociaux dans le parc de résidences principales, afin de rééquilibrer la mixité sociale, sans toutefois descendre en dessous de 25%.

Le projet de modification du PLU permet ainsi de répondre pleinement aux objectifs du SCoT, avec la production de 20% de logements locatifs sociaux.

#### **4.6 Prise en compte du Programme Local de l'Habitat**

La commune de Port-de-Bouc est couverte par le PLH du Pays de Martigues, approuvé en 2010 et qui définit pour une durée de six ans les politiques et les principes visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement tout en favorisant la mixité sociale. Il s'agit ainsi de :

- Répondre aux besoins variés du territoire en matière d'habitat, accompagner le développement économique en enracinant les actifs ;
- Elargir l'offre à destination des populations nécessitant un soutien spécifique selon les besoins identifiés dans chaque commune ;
- Valoriser et renouveler le parc existant tant public que privé, avec les enjeux que cela comporte particulièrement en termes d'économie d'énergie, de qualité des logements, de lutte contre l'insalubrité et de protection vis-à-vis des nuisances liées aux risques naturels et technologiques ;

- Renforcer l'intercommunalité et les liens de solidarité au sein du territoire, notamment afin de favoriser l'offre de logements nouveaux.

Le PLH 2010-2015 fixe la production de logements à Port-de-Bouc à 830 logements en 6 ans (soit 138 logements annuels) dont 18% en locatif social, 24 % en accession sociale à la propriété et 58% en accession libre.

|                     | Logts neufs | Collectif  | Interméd.  | Individuel | Locatifs sociaux | Accession sociale | Libres     |
|---------------------|-------------|------------|------------|------------|------------------|-------------------|------------|
| <b>Port-de-Bouc</b> | <b>830</b>  | <b>360</b> | <b>120</b> | <b>350</b> | <b>150</b>       | <b>200</b>        | <b>480</b> |
| Quartiers centraux  | 430         | 230        | 50         | 50         | 135              | 100               | 195        |
| Hauts de St Jean    | 400         | 130        | 70         | 300        | 15               | 100               | 285        |

**Tableau 1. Objectifs de production de logements sur la commune de Port-de-Bouc pour la période 2010-2015 (source : PLH, 2010)**

Au 31 décembre 2014, la commune reste en deçà de ses objectifs puisque le bilan 2010-2014 fait état de 359 logements autorisés, soit 43% de réalisation des objectifs du PLH.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU Nord Caronte doit permettre à terme la production d'environ 500 logements, permettant ainsi à la ville de rattraper son retard.

#### **4.7 Prise en compte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme**

Le projet de modification s'inscrit dans les orientations du PLU fixées par le PADD, qui indique notamment que le secteur doit se développer de manière « maîtrisée et durable » en répondant aux objectifs de « mixité urbaine » et de requalification du cadre urbain. Afin de maintenir la population et de dynamiser l'attractivité démographique, le PADD fixe comme objectif « de produire une nouvelle offre de logements diversifiés pour répondre à la demande notamment de logements individuels (rééquilibrage du parc existant) au travers de nouvelles opérations urbaines ».

L'aménagement du secteur permet ainsi de répondre aux besoins de logements en favorisant cette offre à proximité du centre ville. L'orientation d'aménagement du PLU prévoit ainsi de dédier 21 hectares à l'habitat sur la partie Nord.

L'aménagement de ce secteur veillera à diversifier l'offre de logement, à proposer des formes urbaines aérées, par la création d'espaces publics et paysagers tout en favorisant la relation avec le centre ville limitrophe à l'Est et le quartier des Comtes au Nord.

L'urbanisation du secteur permet également de renforcer les continuités avec le centre ville et les liaisons entre les quartiers par l'aménagement de l'espace public (anneau turquoise).

#### **4.8 Prise en compte des risques**

##### **En matière de risques naturels**

La commune est soumise au risque sismique 3 de type modéré qui induit des prescriptions en matière constructive selon les types de bâtiments.

Un Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) pour le risque « mouvements de terrain – retrait/gonflement des argiles » a été prescrit par arrêté préfectoral du 6 juillet 2005 et approuvé le 8 février 2010. Le PPRn s'étend sur la totalité du territoire communal.

Le règlement du PPRn détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre pour réduire le risque naturel mouvements de terrain différentiel lié au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux. Il fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités.

De part sa situation « littoral » au Nord du Chenal de la Caronte, le territoire, et notamment le secteur concerné par la modification, est concerné par le PPRn submersion marine en cours d'élaboration. Celui-ci prend en compte l'aléa de référence et l'aléa 2100 pour définir la réglementation en fonction du caractère urbanisé de la zone considérée. La cote de premier plancher se situe toujours à 2,10 m NGF.

##### **En matière de risques technologiques**

Le secteur est impacté par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de LAVERA en cours d'élaboration. L'arrêté de prescription date du 1<sup>er</sup> août 2013 et a été prorogé au 16 août 2016 par l'arrêté préfectoral en date du 27 janvier 2015.

Le secteur concerné par la présente modification est classé en zone Faible tous aléas confondus. Les aléas présents sur le secteur sont principalement des aléas toxique et surpression.

Les orientations réglementaires en matière d'habitat en zone Faible sont les suivantes :

- Zone dont le principe est l'autorisation (sauf pour les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables) ;
- Densité maximale de 30 logements par hectare.

La zone concernée par la présente modification occupe une surface totale d'environ 20,3 ha et peut ainsi accueillir au maximum près de 610 logements y compris les existants qui représente environ une quarantaine de logements.



Figure 18: Aléa global, effets toxiques, thermiques, surpression confondu. Carte provisoire aléas technologiques. ( source : DDTM 13, octobre 2015)

#### **4.9 Prise en compte des servitudes**

**En matière de servitudes d'utilité publique**, le secteur du Nord Chenal Caronte est soumis aux servitudes suivantes (pièce 6.1) :

- Une servitude « agriculture » classée « A2 » attachée à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation ;
- Une servitude « industrie » classée « I5 » relative aux canalisations de transport de produits chimiques ;
- Une servitude « postes et télécommunications » classée « PT1 » relative aux transmissions radio électriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques ;
- Une servitude « postes et télécommunications » classée « PT2 » relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception ;
- Une servitude « transports » classée « T1 » relative aux chemins de fer ;
- Une servitude « transports » classée « T5 » relative aux servitudes aéronautiques de dégagement des aéroports civils et militaires ;

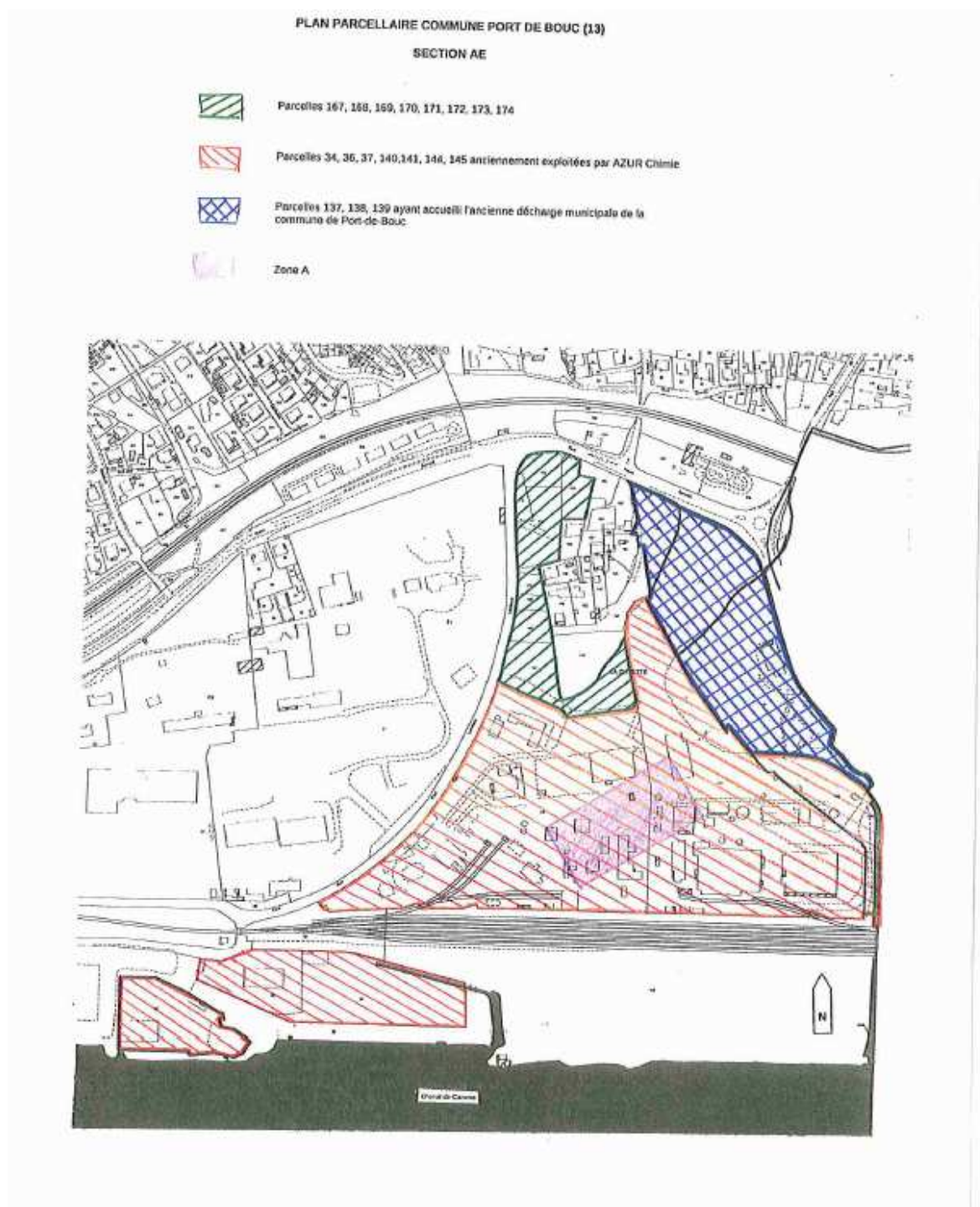
En outre, une servitude pollution sur les anciens terrains d'Azur Chimie, est instituée par l'arrêté préfectoral du 19 mai 2014.

La modification ne remet pas en cause ces servitudes.

L'exploitation de la ligne de transports d'hydrocarbures liquides gérée par le Service National des Oléoducs interalliés a été arrêtée définitivement, et la ligne démantelée. Il convient dès lors conformément au courrier préfectoral en date du 29 septembre 2015 de procéder la suppression de la servitude d'utilité publique I1bis : « Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines par la SOTRAP »

L'arrêt définitif de la canalisation de transport d'Ethylène DN50 Lavéra -Port de Bouc exploitée par Total Petrochemicals a été signalée par courrier à la ville en date du 29 avril 2014. Il convient donc de supprimer la servitude d'utilité publique en conséquence.



**SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE SUR LES ANCIENS TERRAINS AZUR CHIMIE (A.P du 19 mai 2014)**

- La présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et ne remet pas en cause les objectifs de croissance équilibrée et maîtrisée du développement de l'urbanisation qui ont présidé à l'élaboration du PLU.
- La modification poursuit l'objectif de développement maîtrisé et durable du territoire communal au sein du territoire Ouest Etang de Berre en cohérence avec son environnement urbain et naturel et les besoins de la population.
- Le projet de modification ne remet pas en cause les grandes protections réglementaires nationales et européennes au titre du paysage (faune et flore), il ne concerne pas de périmètre d'inventaire scientifique. La modification ne porte pas atteinte aux Espaces boisés classés et ne remet pas en cause les risques.

## 5. EVOLUTION DES ZONES

|                             |                                                                                                         | PLU en vigueur |           | Projet Modification n2 |           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|------------------------|-----------|
| ZONE                        | DEFINITION DU ZONAGE                                                                                    | SURFACE EN HA  | PART EN % | SURFACE EN HA          | PART EN % |
| ZONE URBAINE                |                                                                                                         | 522,82         | 44,8%     | 543,14                 | 46,5%     |
| UA                          | Centre urbain                                                                                           | 71,81          | 6,2%      | 71,81                  | 6,2%      |
| UA1                         | Quartier historique                                                                                     | 4,04           | 0,3%      | 4,04                   | 0,3%      |
| UB                          | Quartiers d'habitat collectif                                                                           | 48,43          | 4,2%      | 48,43                  | 4,1%      |
| UC                          | Quartiers d'habitat résidentiel dense                                                                   | 46,73          | 4,0%      | 67,05                  | 5,7%      |
| UC1                         | Quartiers d'habitat résidentiel dense - Haut de St Jean                                                 | 43,42          | 3,7%      | 43,42                  | 3,7%      |
| UC2                         | Quartiers d'habitat résidentiel dense - Caronte                                                         | 0,00           | 0,0%      | 20,32                  | 1,7%      |
| UD                          | Quartiers d'habitat résidentiel                                                                         | 157,87         | 13,5%     | 157,87                 | 13,5%     |
| UD1                         | Quartiers d'habitat résidentiel moins dense                                                             | 34,75          | 3,0%      | 34,75                  | 3,0%      |
| UE                          | Zone affectée aux activités économiques                                                                 | 108,40         | 9,3%      | 108,40                 | 9,3%      |
| UE1                         | La Grand Colle : activités industrielles et artisanales                                                 | 49,21          | 4,2%      | 49,21                  | 4,2%      |
| UE2                         | Zone d'activités intercommunale le long de la RD568 : activités commerciales, artisanales et tertiaires | 13,44          | 1,2%      | 13,44                  | 1,2%      |
| UE3                         | Zone commerciale : activités commerciales, et tertiaires                                                | 10,20          | 0,9%      | 10,20                  | 0,9%      |
| UE4                         | Zone du Chenal de Caronte : activités artisanales et tertiaires                                         | 7,37           | 0,6%      | 7,37                   | 0,6%      |
| UE5                         | Zone du Chenal de Caronte : activités industrielles non polluantes, artisanales et tertiaires           | 28,18          | 2,4%      | 28,18                  | 2,4%      |
| UT                          | Zones à vocation touristique                                                                            | 11,41          | 1,0%      | 11,41                  | 1,0%      |
| UT1                         | Zones d'hébergement léger (camping-caravannage)                                                         | 9,22           | 0,8%      | 9,22                   | 0,8%      |
| UT2                         | Zones de développement touristique                                                                      | 2,19           | 0,2%      | 2,19                   | 0,2%      |
| ZONES D'URBANISATION FUTURE |                                                                                                         | 27,18          | 2,3%      | 6,86                   | 0,6%      |
| AUH                         | Zone d'urbanisation future non réglementée – Urbanisation soumise à une modification du PLU             | 1,78           | 0,2%      | 1,78                   | 0,2%      |
| AU                          | Zone d'urbanisation future non réglementée – Urbanisation soumise à une modification du PLU             | 25,40          | 2,2%      | 5,08                   | 0,4%      |
| ZONES AGRICOLES             |                                                                                                         | 188,75         | 16,2%     | 188,75                 | 16,2%     |
| A                           | Agriculture                                                                                             | 188,75         | 16,2%     | 188,75                 | 16,2%     |
| A                           | Zone agricole                                                                                           | 119,23         | 10,2%     | 119,23                 | 10,2%     |
| A1                          | Secteur agricole de protection                                                                          | 69,52          | 6,0%      | 69,52                  | 6,0%      |

*stricte*

| <b>ZONES NATURELLES</b> |                                                                                                     | <b>428,66</b>   | <b>36,7%</b>  | <b>428,66</b>   | <b>36,7%</b>  |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| <b>N</b>                | <b>Zone naturelle</b>                                                                               | <b>428,66</b>   | <b>36,7%</b>  | <b>428,66</b>   | <b>36,7%</b>  |
|                         | <i>N Zones naturelles</i>                                                                           | <i>124,27</i>   | <i>10,6%</i>  | <i>124,27</i>   | <i>10,6%</i>  |
|                         | <i>NH Zones naturelles partiellement bâties</i>                                                     | <i>14,14</i>    | <i>1,2%</i>   | <i>14,14</i>    | <i>1,2%</i>   |
|                         | <i>NE Zones naturelles d'équipement</i>                                                             | <i>8,60</i>     | <i>0,7%</i>   | <i>8,60</i>     | <i>0,7%</i>   |
|                         | <i>NL Zones naturelles identifiées au titre des articles L146-6 et R46-1 du Code de l'urbanisme</i> | <i>269,97</i>   | <i>23,1%</i>  | <i>269,97</i>   | <i>23,1%</i>  |
|                         | <i>NT Zones naturelles touristiques</i>                                                             | <i>11,69</i>    | <i>1,0%</i>   | <i>11,69</i>    | <i>1,0%</i>   |
| <b>TOTAL</b>            |                                                                                                     | <b>1 167,42</b> | <b>100,0%</b> | <b>1 167,42</b> | <b>100,0%</b> |

La présente modification ne remet pas en cause les grands équilibres du territoire entre les zones urbaines et naturelles.

La superficie des zones naturelles (37%) et des zones agricoles (16%) est maintenue.

Les évolutions du zonage concernent la seule zone AU, dont 20,3 ha sont intégrés à la zone urbaine, par la création d'un secteur UC2.

Les espaces boisés classés sont maintenus à l'identique.

***Dans le cadre de la modification n°2, le rapport de présentation (pièce 3) le règlement (pièce 4), les documents graphiques (pièce 5) et les annexes (pièce 6) font l'objet de modifications.***

Ces documents sont joints à la notice de présentation.

\*\*\*\*