



# P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Département des Bouches du Rhône

Ville de Port de Bouc

---

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

- 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 29 Juin 2017
- MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3  
APPROUVEE PAR LE  
CONSEIL METROPOLITAIN :  
le 22 mars 2018

NOTICE DE  
PRÉSENTATION

| 2



# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2 JUSTIFICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU<br/>SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT .....</b> | <b>8</b>  |
| <b>3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR LE SITE ET<br/>L'ENVIRONNEMENT .....</b>                        | <b>14</b> |
| <b>4 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE AVEC LES DISPOSITIONS<br/>D'URBANISME.....</b>                          | <b>24</b> |
| <b>5. EVOLUTION DES ZONES.....</b>   | <b>31</b> |



## 1 EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

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 de deux modifications approuvées en dates du 17 novembre 2016 et du 29 juin 2017 par délibération du Conseil Municipal. La commune a décidé par arrêté de Madame le Maire en date 17 octobre 2017 de lancer la modification simplifiée du PLU sur la zone UA.

L'objet de cette troisième modification simplifiée a pour objet la création dans la zone UA d'un sous-secteur UAa autorisant une majoration des droits à construire au titre de l'alinéa 2 de l'article L151-28 du code de l'urbanisme qui stipule que : *« Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir (...) des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. »*

Cette majoration du volume constructible reste limitée à 20%, conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme précisant que *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet (...) de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan »*.

Le secteur concerné par la modification est situé en centre-ville dense sur « le Port Renaissance » à l'emplacement des anciens chantiers navals. Il faisait ainsi partie de l'ancienne zone d'aménagement concerté du centre-ville, sur lequel un Plan d'aménagement de zone avait été réalisé dans les années 80.

L'objectif de la présente modification est de permettre la finalisation de l'urbanisation de ce secteur en renouvellement urbain, dans la continuité des premières opérations livrées dans les années 1980. Il s'agit d'y permettre la réalisation de programmes de logements favorisant la mixité sociale et souscrivant ainsi aux enjeux des lois ALUR et Grenelle. Elle ne concerne qu'une petite partie de la zone UA.

Cette modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Etang de Berre, en matière de densité et de recomposition urbaine, et du Programme Local de l'Habitat intercommunal en matière de production de logements et de mixité sociale.

En conséquence, le règlement de la zone UA sera modifié afin de prendre en compte la création du sous-secteur UAa.

La présente modification ne remet pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle 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 nuisance.

Le secteur concerné par la modification simplifiée est une zone urbaine qui est située en 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 simplifiée du PLU procède :**

- **À la modification du zonage : création d'un sous-secteur UAa ;**
- **À la modification du règlement de la zone UA afin de prendre en compte la création du sous-secteur UAa.**

**PLAN DE SITUATION**



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

### **2.1 Création d'un sous-secteur UAa en UA**

La création d'un sous-secteur UAa procède de la volonté municipale de permettre le renouvellement urbain de ce secteur, initialement occupé par les anciens chantiers navals, et ainsi de finaliser l'aménagement du centre-ville. Ce choix résulte de la localisation stratégique de ce périmètre sur le Port Renaissance et du besoin de renforcer l'offre de logements sur la commune.

Avec environ 4,4 hectares sur près de 72 ha du centre urbain (UA), le secteur concerné par la présente modification s'inscrit dans la poursuite du renouvellement urbain, en continuité du centre-ville et répond ainsi aux exigences d'une croissance maîtrisée de l'urbanisation, participant ainsi à limiter l'étalement urbain, conformément aux dispositions des lois ALUR et Grenelle.

Il s'agit en effet d'une « dent creuse » dans le tissu urbain existant, qui représente un potentiel important en termes de recomposition urbaine et de densification, sur le secteur du Port Renaissance. Le réinvestissement de cet espace, actuellement occupé en majeure partie par une friche, utilisée comme parking occasionnel et des espaces publics, permettra ainsi de finaliser le réaménagement du secteur, engagé dès les années 1980, suite à la fermeture des anciens chantiers navals, et qui a abouti à l'aménagement des Terrasses du Port (logements, hôtel, commerces, etc.)

Par ailleurs, le secteur bénéficie d'une situation particulièrement favorable à proximité des services et équipements publics, dont l'offre en centre-ville est nombreuse et diversifiée. Il est desservi par les transports collectifs interurbains et se situe à moins de 5 minutes à pied de la gare ferroviaire de Port-de-Bouc, qui fait actuellement l'objet d'une étude de réaménagement dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine.

Renforcer la densification urbaine autour des gares et du réseau ferroviaire constitue l'une des réponses à la nécessité de bâtir une ville moins consommatrice d'espaces et mieux organisée autour des axes structurants de transports collectifs.

De plus, l'offre de desserte en transports collectifs y permet d'envisager une réduction du nombre de places de stationnement par logement, conformément aux objectifs visés par la loi ALUR.

La mobilisation du futur sous-secteur UAa et l'optimisation de sa capacité constructible constitue une opportunité stratégique pour la ville, en permettant de renforcer la production de logements tout en offrant aux futurs habitants les moyens d'un accès aux services et une moindre dépendance à la voiture individuelle. Ce, d'autant plus que la population port-de-boucaine présente des signes de précarité sociale et économique parmi les plus élevés du territoire Ouest Etang de Berre, nécessitant d'en renforcer l'accès aux pôles d'emploi, de services et de formation métropolitains.

L'opération d'aménagement contribuera à la réalisation des objectifs de production de logements fixés par le précédent PLH (2010-2015), et à satisfaire les besoins des habitants, tant en matière d'accès au logement, que de parcours résidentiel.

Elle s'inscrit en effet dans un contexte de demande locative sociale qui reste importante sur la commune, d'autant plus que des démolitions de logements sociaux qui sont envisagées dans le cadre du NPNRU, nécessitent de réorganiser l'offre sur l'ensemble du territoire, en favorisant une meilleure mixité sociale au sein des opérations de logement.

Le sous-secteur UAa, qui est situé en dehors d'un périmètre de « quartier politique de la ville » ou de « zone urbaine sensible » participe de cette volonté de rééquilibrer géographiquement l'offre nouvelle de logement social.

En effet, Port-de-Bouc se caractérise par une offre locative sociale existante déjà très importante. Il est ainsi nécessaire d'orienter la production sociale vers des logements intermédiaires tout en proposant une offre de logements en accession, permettant de fluidifier les trajectoires résidentielles des ménages. Plusieurs opérations de logements en accession ont été livrées ou sont en projet, essentiellement au Nord de la commune.

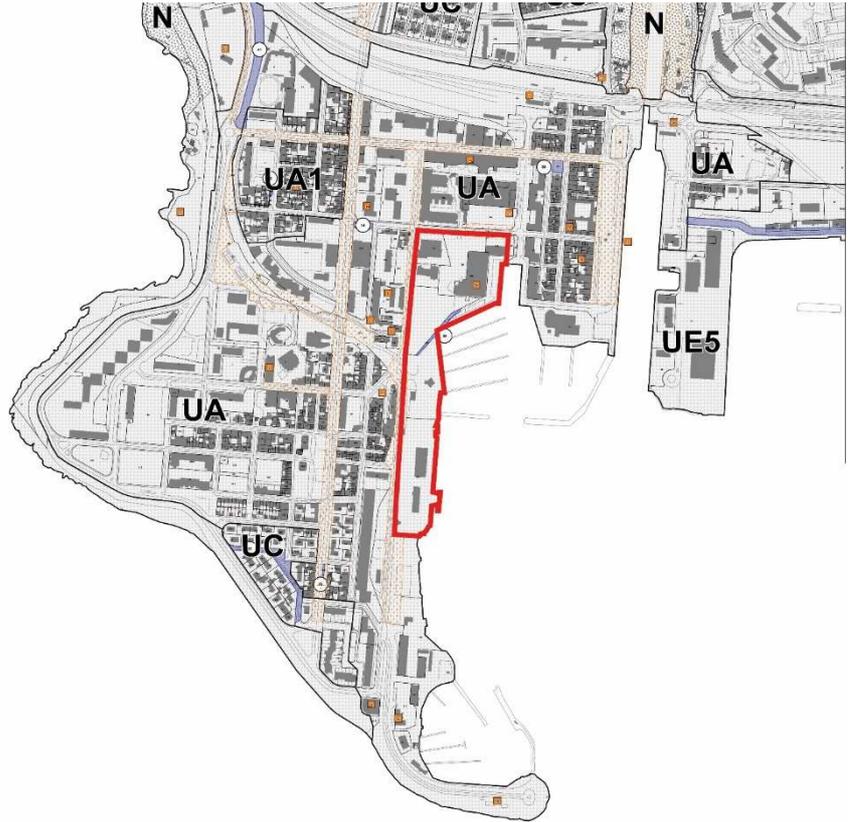
L'urbanisation du sous-secteur UAa participe à un rééquilibrage territorial de ce type d'offre sur la presqu'île de la Lègue.

D'autre part, le renforcement de la production de logements s'inscrit dans la perspective de l'objectif de population fixé par le SCoT, qui prévoit une dynamisation de la croissance démographique à 0,8% par an, contre 0,4% pour Port-de-Bouc sur la dernière période intercensitaire (2009-2014, Source Insee).

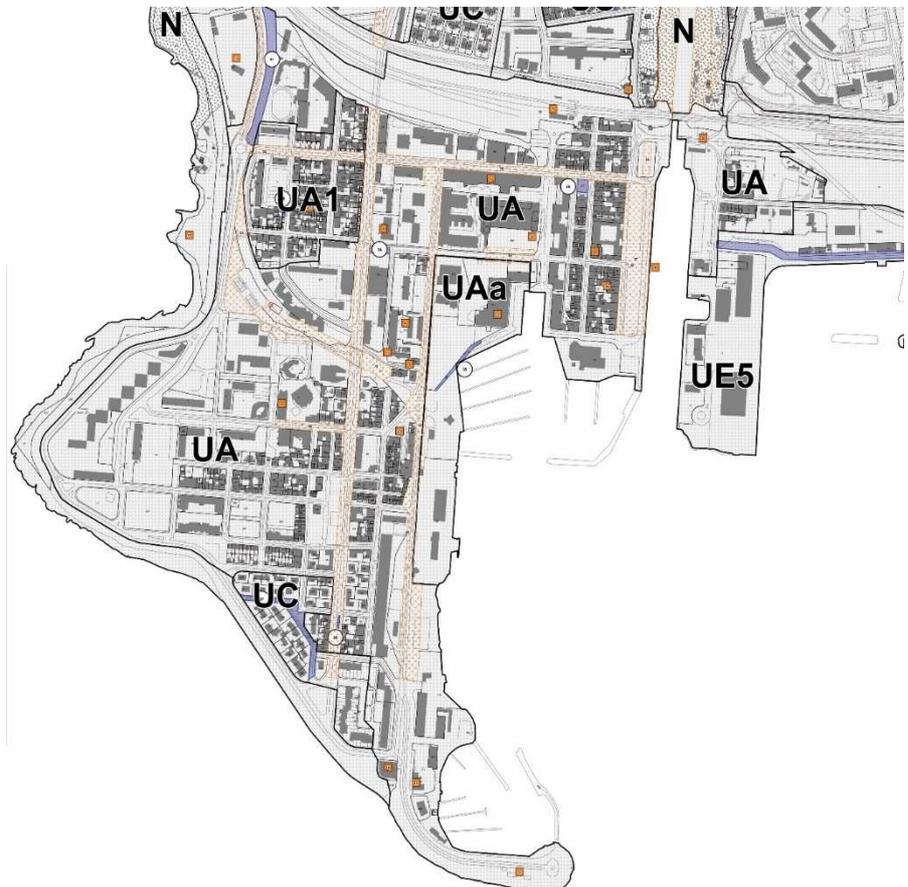
Un projet d'aménagement est d'ores et déjà envisagé sur la partie Nord du secteur ; celui-ci fera l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP). Il s'agit de la réalisation d'un programme d'habitat comportant trois lots d'une emprise au sol totale d'environ 5 000 m<sup>2</sup> pour une surface de plancher de près de 12 000 m<sup>2</sup>, et d'une hauteur maximale de R+4/R+5. Un programme d'équipements publics est également prévu comprenant la réalisation de voiries, réseaux et aménagements divers (espaces verts notamment).

L'optimisation des capacités constructibles s'inscrit dans la poursuite du processus de redynamisation du centre-ville, tout en permettant de renforcer la production de logements, dans le respect de la mixité fonctionnelle, comme développé ci-avant, mais aussi de la mixité sociale, en proposant une offre sociale complémentaire de l'offre en accession libre.

**Extrait des planches  
graphiques PLU en vigueur**  
*Source : commune de Port  
de Bouc*



**Extrait des planches graphiques modification simplifiée n°3 du PLU**



## **2.2 Modification du zonage et du règlement**

### ***2.2.1 Modification d'un secteur limité de la zone UA du centre-ville qui devient UAa***

La partie de la zone UA, située à l'arrière du Port Renaissance est modifiée afin d'y renforcer les possibilités de densification des constructions à vocation d'habitat. Cette modification du règlement graphique et écrit du PLU s'inscrit en cohérence avec les objectifs fixés par les différents documents de planification locale :

- En permettant de diversifier et renforcer l'offre d'habitat en centre-ville conformément au PADD ;
- En soutenant les objectifs de croissance démographique fixées par le SCoT, tout en favorisant une densification du tissu urbain existant ;
- En participant au rattrapage de la production neuve de logements tout en veillant à assurer un meilleur équilibre territorial de l'offre en matière de mixité sociale et fonctionnelle.

Ainsi, il y est créé un sous-secteur UAa (4,4 ha), qui a pour vocation d'accueillir dans sa partie Nord, de l'habitat collectif et les services et équipements qui en sont le complément habituel. Le tissu urbain sera composé de collectifs en R+5 maximum, soit 18 m à l'égout du toit. Les espaces publics composant la partie Sud du secteur seront ultérieurement requalifiés. Le règlement est modifié en conséquence (pièce 3).

### ***2.2.2. Modification du règlement de la zone UA***

Afin de prendre en compte l'application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, dans le sous-secteur UAa, le règlement de la zone UA est modifié en conséquence respectivement aux articles UA-10, UA-12 et UA-13 (pièce 3) :

#### **Article UA-10 : « Hauteur des constructions »**

- Extrait du règlement de PLU en vigueur :

UA-10.1- En Zone UA excepté dans le secteur UA1 :

La hauteur des constructions à édifier doit assurer l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement, en étant sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de 12 m (DOUZE METRES) à l'égout du toit (ou acrotère) et une hauteur totale de 15 m (toiture traditionnelle).

(...)

- Extrait du règlement du projet de PLU modifié :

UA-10.1- En Zone UA excepté dans le secteur UA1 **et le sous-secteur UAa** :

La hauteur des constructions à édifier doit assurer l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement, en étant sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une

hauteur de 12 m (DOUZE METRES) à l'égout du toit (ou acrotère) et une hauteur totale de 15 m (toiture traditionnelle).

(...)

#### **UA-10.3- Dans le sous-secteur UAa :**

**Dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux d'une opération d'aménagement d'ensemble, la hauteur des constructions à vocation d'habitat peut être majorée de 50% (CINQUANTE POUR CENT) par rapport à la hauteur maximale autorisée de 12 mètres (DOUZE METRES). Pour chaque opération elle ne peut être toutefois supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.**

#### **Article UA-12 : « Stationnement »**

- Extrait du règlement de PLU en vigueur :

Enfin, il est exigé pour le stationnement des deux roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception et des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement égal à 3 m<sup>2</sup> (TROIS METRES CARRES) par logement ;

- Extrait du règlement du projet de PLU modifié :

Enfin, il est exigé pour le stationnement des deux roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception **du sous-secteur UAa** et des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement égal à 3 m<sup>2</sup> (TROIS METRES CARRES) par logement ;
- **Dans le sous-secteur UAa, pour l'habitat en immeuble collectif à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;**

#### **Article UA-13 : « Espaces libres et plantations »**

- Extrait du règlement de PLU en vigueur :

Espaces libres et espaces verts à créer : Excepté en secteur UA1 20 % (VINGT POUR CENT) au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté ou en espace paysager. Toutefois, ce pourcentage pourra être réduit pour tenir compte de la situation du terrain au regard des espaces libres et plantés alentours dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération concernant un ensemble d'îlots, pour les services et équipements d'intérêt général ou collectif.

- Extrait du règlement du projet de PLU modifié :

Espaces libres et espaces verts à créer : Excepté en secteur UA1 et sous-secteur UAa 20 % (VINGT POUR CENT) au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté ou en espace paysager. Toutefois, ce pourcentage pourra être réduit pour tenir compte de la situation du terrain au regard des espaces libres et plantés alentours dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une opération concernant un ensemble d'îlots, pour les services et équipements d'intérêt général ou collectif.

**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 et des nuisances et ne modifie pas les espaces boisés classés.**

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

**Elle ne bouleverse pas l'économie générale du document d'urbanisme et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.**

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

### **3.1 En matière d'organisation spatiale**

La modification du PLU concerne pour partie un espace non bâti en friche occupé occasionnellement par un parking de surface et au Nord-Ouest des constructions occupées partiellement par des services publics. Cette zone s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante, à l'Ouest du centre-ville à l'arrière du Port Renaissance.

La modification du PLU introduisant une augmentation des droits à bâtir dans le sous-secteur UAa permet de répondre aux besoins actuels et futurs des habitants de Port-de-Bouc en matière de logements.

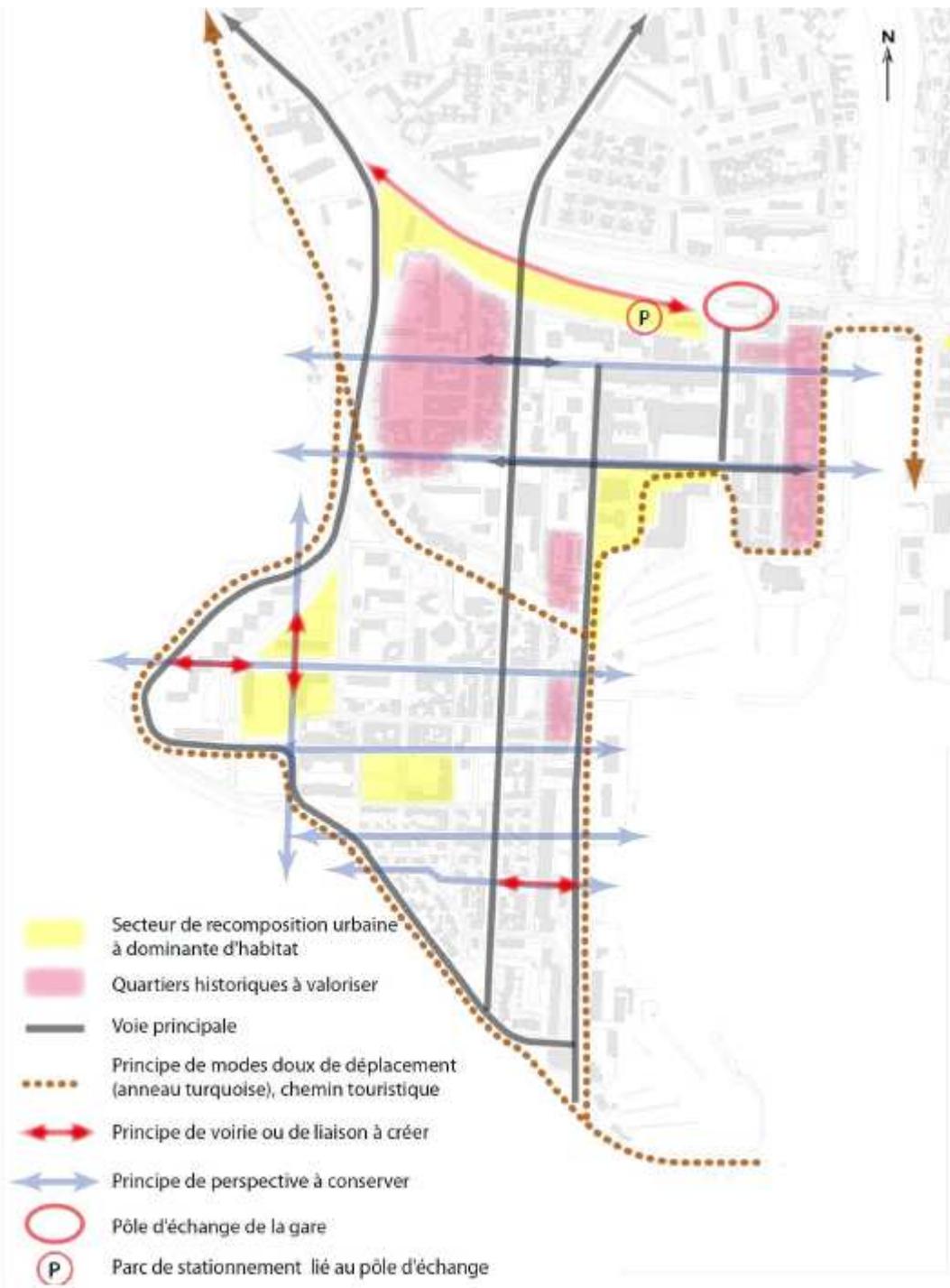
Pour rappel, le secteur concerné par la présente modification, fait l'objet d'une orientation d'aménagement au PLU, laquelle couvre plus largement la presqu'île de la Lègue, les Aigues Douces et le centre-ville. Celle-ci identifie le futur sous-secteur UAa comme un des secteurs de recomposition urbaine à dominante d'habitat du centre-ville de Port-de-Bouc.

Il ne remet pas en cause l'orientation d'aménagement « les chemins du littoral aux collines (anneau turquoise) » le chemin du littoral, les continuités modes doux de déplacements le long de l'espace maritime.

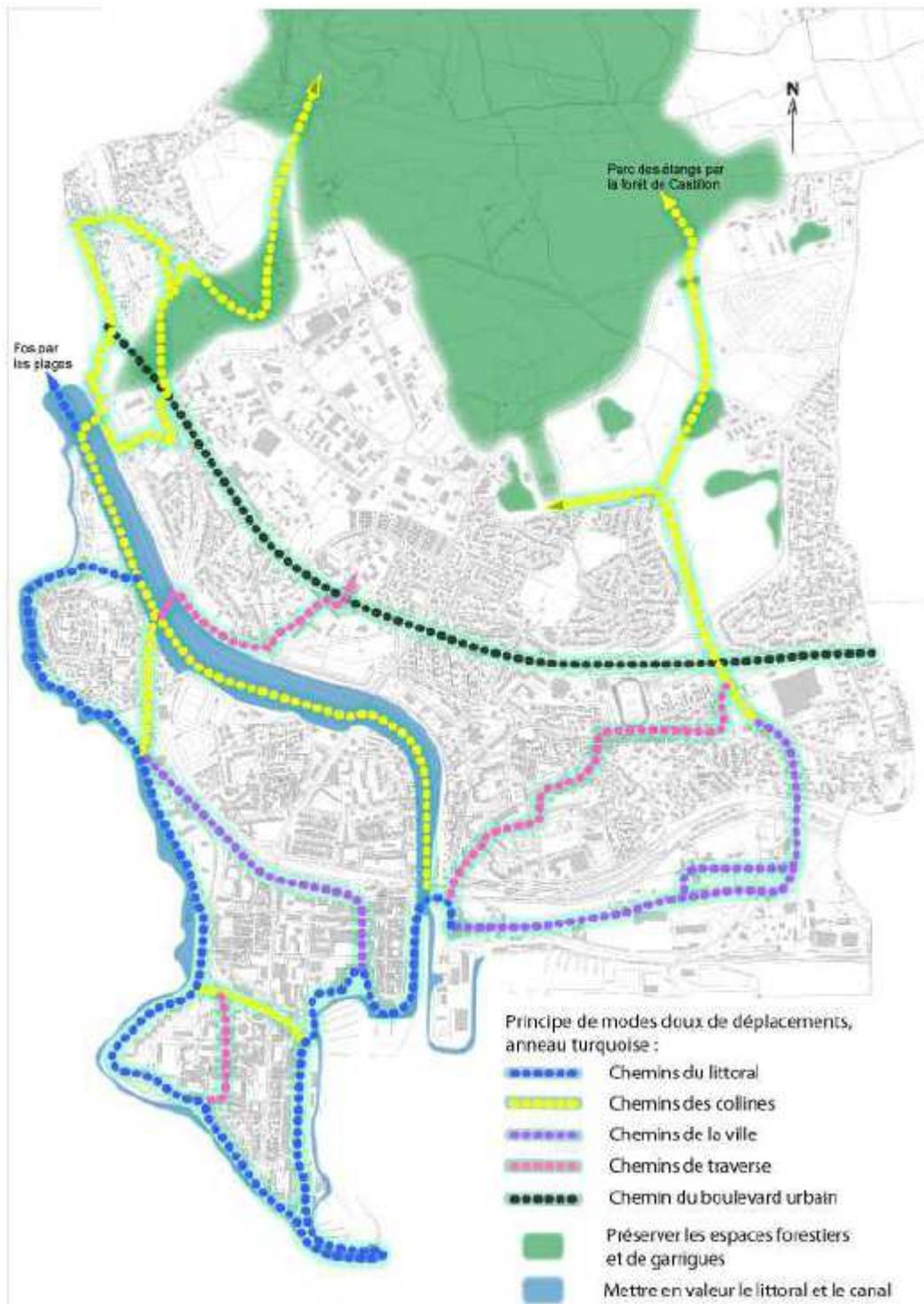
Cette modification s'inscrit ainsi dans un processus de renforcement de la centralité, de la qualité urbaine, et de valorisation du cadre de vie et concourt à :

- Valoriser le centre-ville et le conforter ;
- Reconquérir le centre urbain en intervenant sur le parc ancien existant et en développant de nouvelles opérations sur les terrains de friche industrielle ou libres (« *dent creuse* »);
- Assurer la mixité de l'offre d'habitat pour en diversifiant l'offre en Centre-ville ;
- Favoriser les modes doux de déplacements et leur continuité.

L'accessibilité au secteur est actuellement assurée par la rue de la République à l'Ouest, la rue Denis Papin au Nord et l'avenue du Port Renaissance à l'Est et au Sud, la création d'une nouvelle rue est prévue entre ces dernières qui contribuera au maillage du centre-ville.



Orientation d'aménagement "Secteur 1 – Centre-ville", Source PLU juin 2013



Orientation d'aménagement "Secteur 5 - Les chemins du littoral aux collines (anneau turquoise)", Source PLU juin 2013

### **3.2 En matière d'habitat**

En matière de constructibilité, le secteur pourra accueillir la construction de logements collectifs en R+5 maximum soit environ 18 m à l'égout du toit, avec une place de stationnement par logement. Les espaces verts plantés seront aménagés sur le domaine public offrant un cadre de vie de qualité aux futurs habitants et usagers du quartier.

La majoration des droits à construire, introduite à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, permet d'envisager la production d'environ 180 à 200 logements sur le secteur du centre-ville concerné par la modification simplifiée du PLU.

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

Le sous-secteur UAa créé localisé le long de la rue de la République à l'Ouest, la rue Denis Papin au Nord et l'Avenue du Port Renaissance au Sud et à l'Est est très accessible. L'accès principal s'effectuera depuis ces deux dernières voies sur lesquelles se connectera une nouvelle desserte Nord-Sud. Dans le cadre de l'aménagement du secteur, des travaux de viabilisation prévus seront encadrés par une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).

La capacité de stationnement sera prévue selon l'article 12 du règlement. Il est notamment prévu une place de stationnement par logement neuf et 2 m<sup>2</sup> pour le stationnement des deux roues par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le stationnement sera aménagé en sous-terrain, semi-enterré, ou en rez-de-chaussée le cas échéant.

La desserte en transports collectifs est existante à proximité. Elle est assurée par le réseau de transport interurbains soit :

- Une ligne de liaison n°2 entre Port Saint Louis d u Rhône et Martigues
- Une ligne armature n°22 Aigues Douces – Figueroll es
- Deux lignes locales :
  - o N°28 les Galets – Carrefour
  - o N°32 Bottai – les Jardins de Louis

Le secteur bénéficie en outre de la proximité de la gare ferroviaire, située à environ 300 m à pied, un temps de parcours d'environ 5 minutes.

Desserte du sous-secteur UAa concerné par la procédure de modification simplifiée du PLU



© IGN 2017 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 4° 59' 24" E  
 Latitude : 43° 24' 27" N

**Légende :**

- Voie structurante
- Voie d'accès au site
- Voie de desserte du site
- Voie de desserte interne projetée
- Voie ferrée
- G Gare
- Périmètre du sous-secteur UAa

*Orgeco, septembre 2017*

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

#### ***3.4.1 Eau potable***

Le secteur concerné par le projet de modification simplifiée est desservi par le réseau d'adduction d'eau potable, situé au niveau des rues de la République et Denis Papin et de l'avenue de la Mer, sur lequel les terrains de secteur seront raccordés.

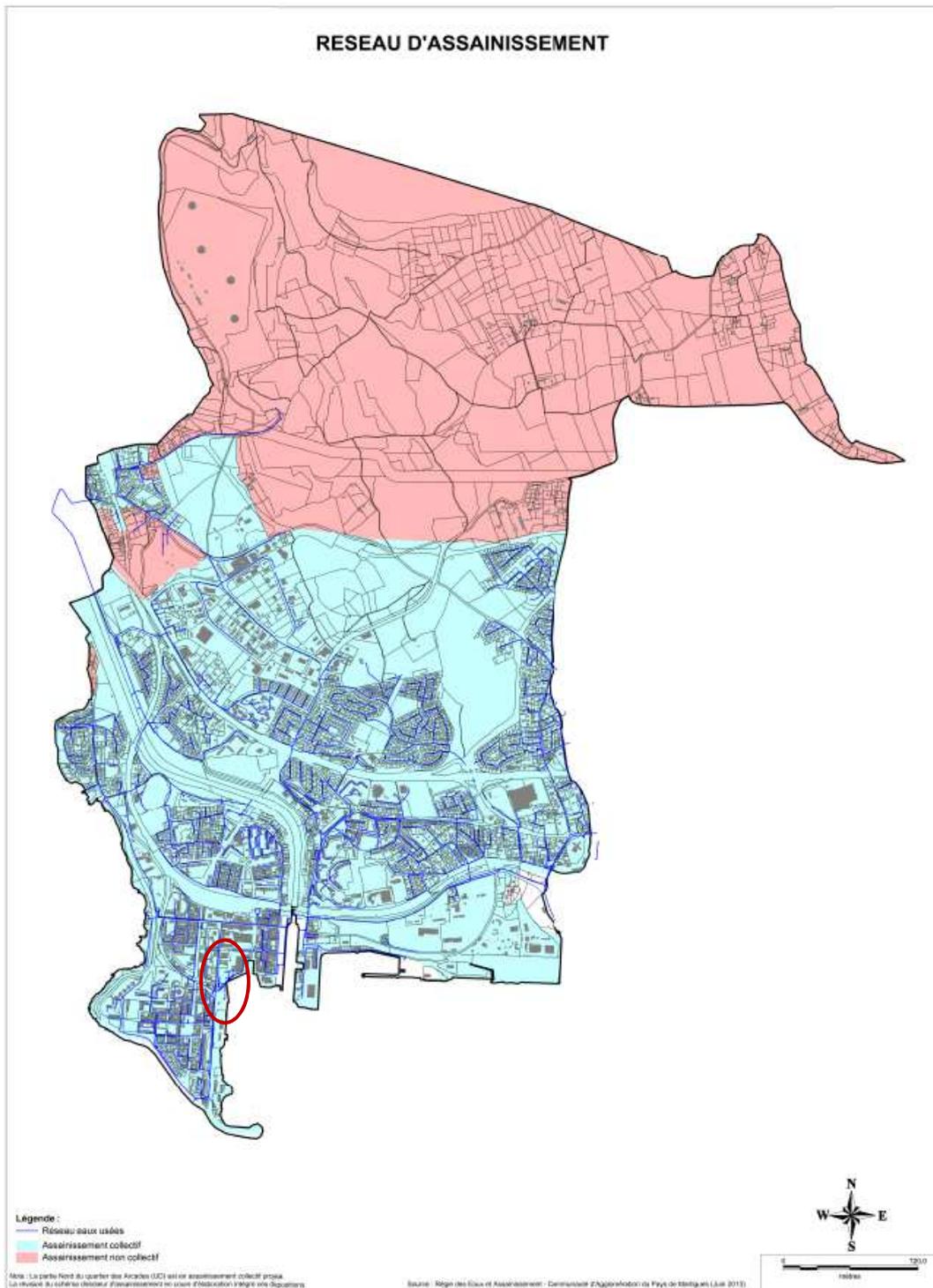
L'ensemble des réseaux sera réalisé en conformité avec les prescriptions de la métropole Aix-Marseille Provence.



*Réseaux existants, eau potable - Source PLU de Port-de-Bouc, juin 2013*

### 3.4.2 Eaux usées

Situé en zone d'assainissement collectif, le secteur concerné par la présente modification est desservi par le réseau d'eaux usées, localisé au niveau des rues de la République et Denis Papin et de l'avenue de la Mer, sur lequel les terrains du secteur seront raccordés. Les réseaux seront conformes aux prescriptions du concessionnaire Métropole Aix-Marseille Provence.



Réseaux existants – Assainissement - Source : PLU de Port-de-Bouc, juin 2013

### ***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.

### ***3.4.4 Autres réseaux***

Le secteur concerné par le projet de modification simplifié, classé en zone urbaine au PLU actuel est desservi par les différents des réseaux d'énergie (électricité et gaz) et réseau de télécommunication. Ils permettront d'alimenter l'ensemble des constructions neuves.

## **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 au cœur de la ville, à proximité de nombreux équipements, dont la liste est rappelée ci-dessous :

- Médico-sociaux :
  - o Protection Maternelle et Infantile (PMI) / service du Conseil départemental 13
  - o Centre de vaccinations / service du Conseil départemental 13
  - o Centre Médico-Scolaire (médecins et infirmières scolaires)
  - o Pôle maladies chroniques (DIABAIX)
  - o Centre de planification et d'éducation familiale / service du Conseil départemental 13
  - o Centre médico-psychologique enfants (CMP) / Service intersectoriel de psychiatrie infanto-juvénile du Centre hospitalier Martigues
  - o Espaces Santé Jeunes du Pays Martégal / service du Centre hospitalier de Martigues
  - o Fédération Nationale des Accidentés du Travail et des Handicapés (FNATH)
  - o Centre social Fabien Menot
- Culturels et socio-culturels :
  - o Théâtre
  - o Médiathèque
  - o Centre d'arts
  - o Conservatoire
  - o Cinéma
- Sportifs :
  - o Gymnase Anatole France
  - o Salle Multi activités des Aigues-Douces
  - o Terrains de proximité
- Scolaires :
  - o Ecole élémentaire Victor Hugo
  - o Ecole élémentaire Jean Jaurès
  - o Ecole élémentaire Anatole France

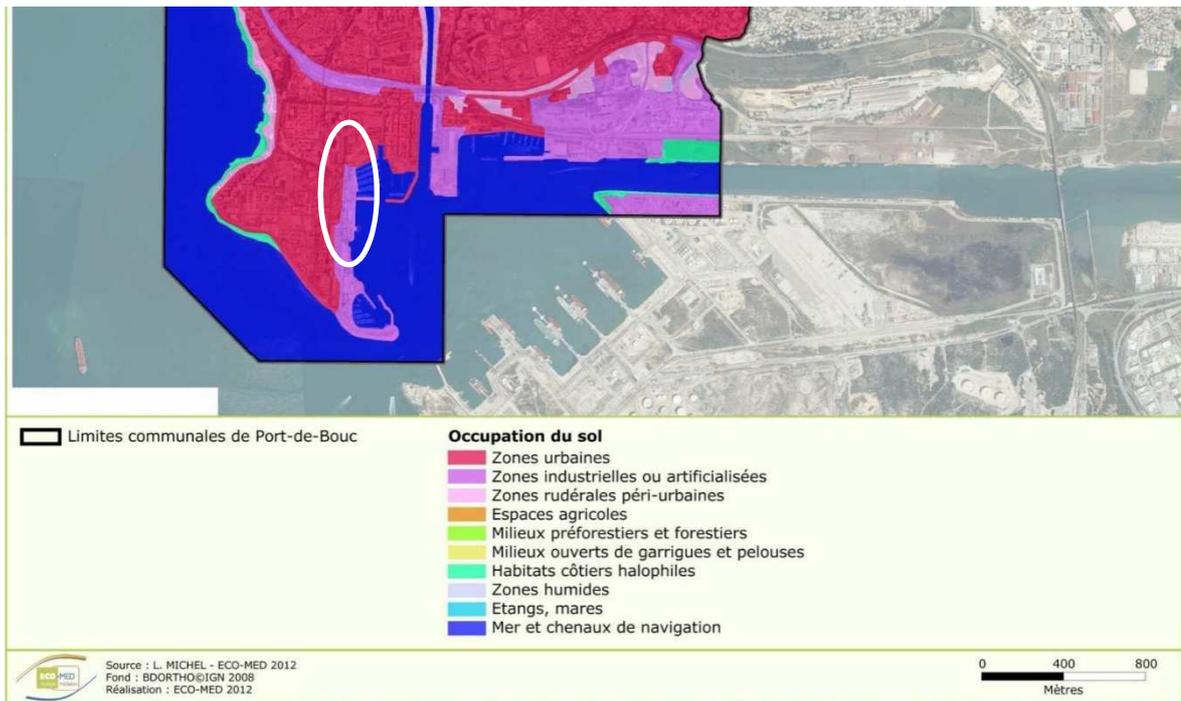
- Ecole élémentaire Romain Rolland
  - Ecole maternelle Victor Hugo
  - Ecole maternelle Marguerite Blouvat
- Petite enfance :
- Multi Accueil Collectif Odette Menot
  - Crèche du Sud

En outre, le projet de modification simplifiée ne remet pas en cause les zones naturelles puisqu'il s'inscrit dans des zones déjà urbanisées. Il ne modifie pas les espaces boisés classés et prévoit des plantations dans le cadre de l'aménagement des espaces publics (voies et places).

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 secteur n'est pas concerné par le site Natura 2000 le plus proche qui se situe à 2,5 kms au Nord du territoire communal. (*Directive Oiseaux - Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR9312015 « Etangs entre Istres et Fos*) et ne comporte aucune des caractéristiques du milieu concerné.

Le PLU a qualifié cette zone du centre-ville de Port de Bouc comme artificialisée et urbanisée, à enjeu faible (voir cartes ci-après). Il s'agit d'un milieu largement artificialisé qui est éloigné des étangs et salins.

Ainsi le secteur 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 ».



Source : PLU de Port-de-Bouc, juin 2013

**La modification simplifiée du PLU ne procède pas à une réduction du périmètre des zones agricoles ou naturelles, ne remet pas en cause d'espaces boisés classés 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 d'une partie de la zone UA est modifié pour les articles UA10,UA12 et UA13.**

---

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

Le projet de modification simplifiée 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. Il s'agit en effet de permettre la réalisation d'un projet dans une « dent creuse » du tissu urbain existant UA, sur une surface de 4,4 ha sur les 72 ha de la zone UA et 0,4% de la superficie du territoire communal.

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) ou Natura 2000. La modification ne porte pas atteinte aux espaces boisés classés.

La modification du PLU prend en compte la mise en compatibilité de certaines dispositions retenues pas le document d'urbanisme, afin de répondre à un objectif de développement maîtrisé et durable, les objectifs développés dans le PLU approuvé et ne remet pas en cause la Directive Territoriale d'Aménagement, ni les objectifs du Programme Local de l'Habitat communautaire.

Elle est en cohérence avec la « loi littoral », les dispositions du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR, avec le SCoT Ouest Etang de Berre qui pose un certain nombre d'enjeux pour Port-de-Bouc, parmi lesquels un potentiel de logements à construire.

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

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 les espaces boisés 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 et 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.

Le classement du sous-secteur en UAa ne présente pas de contradiction avec les objectifs et les orientations de la DTA.

---

#### **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.

Le PLU a eu un avis favorable de la CDNPS quant au zonage qui est cohérent avec la préservation et la protection nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Le projet de modification ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation, le secteur appartient déjà à la zone UA du centre urbain de Port de Bouc.

Il ne remet pas en cause les coupures d'urbanisation identifiées, par la DTA et le SCoT au titre de la loi Littoral, celle-ci étant situées au nord du territoire en interface avec les communes de Martigues et Saint-Mitre-les-Remparts, classés en NL au PLU.

Le secteur du projet appartient aux espaces proches du rivages (EPR) lesquels concernent le Sud du territoire communal jusqu'au canal.

La modification permet d'assurer l'évolution normale de ce quartier du centre en y favorisant l'implantation d'habitat, la mixité fonctionnelle et sociale sous la forme d'opérations de constructions qui permettront de finaliser le centre-ville autour du port en cohérence avec le tissu urbain existant environnant.

En effet, la modification n'engendre pas une urbanisation surdimensionnée dans ce secteur déjà dense de tissu continu, dont la morphologie est déjà constituée d'immeubles collectifs. Par ailleurs, le secteur déjà classé en zone urbaine de centre-ville représente une superficie réduite de près 4 ha pour 72 ha du centre urbain (UA).

#### **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 sont prises en compte dans le projet de modification simplifiée, que ce soit en matière de maîtrise de l'urbanisation, comme en matière d'usage des transports collectifs, et de renforcement de la mixité.

En effet, favoriser le renouvellement urbain dans le tissu urbain dense du centre-ville, en permettant d'y augmenter les capacités constructibles, constitue une réponse essentielle à la limitation de l'étalement urbain par une croissance maîtrisée de l'évolution de la tache urbaine.

De même le renforcement de la densification des quartiers situés à proximité des réseaux de transports collectifs, notamment ferrés, permettent de souscrire aux enjeux du développement durable, en limitant l'usage de la voiture individuelle au profit du développement des modes de transport alternatifs, moins impactant pour l'environnement.

En outre, le développement d'une offre d'habitat diversifiée intégrée en continuité du centre-ville participe du renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle.

---

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

La présente modification prend en compte les grandes orientations du SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 :

- En matière d'eau potable le maillage du réseau au sein de l'intercommunalité assure la ressource en eau et pourra répondre aux besoins de la future opération ;
- En matière d'eaux usées et de pluvial le secteur bénéficie de la desserte existante.

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

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, 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 enjeux du SCoT en matière de renforcement de la production de logements tout en respectant les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, garant de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, support de la biodiversité tout autant que du cadre de vie des habitants.

Tandis que le développement actuel de l'urbanisation de la commune se fait principalement sur des secteurs situés en continuité de la tache urbaine existante, le projet de modification simplifiée du PLU favorise, pour sa part, le renouvellement urbain par le réinvestissement d'espaces libres en dent creuse.

Il renforce ainsi la capacité de densification sur le secteur en offrant des possibilités constructibles plus importantes.

Le projet de modification simplifiée répond également aux objectifs fixés par le SCOT métropolitain, dont l'élaboration a été lancée par la Métropole Aix Marseille Provence en décembre 2016, notamment :

- En promouvant un développement durable et solidaire, par un meilleur accès aux aménités et le développement et la diversification de l'offre de logements ;
- En structurant le développement et en limitant la consommation d'espace, notamment par l'identification des espaces de renouvellement.

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

Jusqu'en 2016, la commune de Port-de-Bouc était couverte par le PLH du Pays de Martigues, approuvé en 2010 et qui définissait pour une durée de six ans les politiques et les principes visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement tout en favorisant la mixité sociale. Il s'agissait 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 fixait 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)**

A échéance du PLH, la commune restait en deçà de ses objectifs, puisque le bilan 2010-2015 fait état de 468 logements autorisés (source Sitadel), soit 56% de réalisation des objectifs du PLH, sans réaliser de logement aidé afin de rééquilibrer le parc déjà majoritairement social.

Augmenter ponctuellement les possibilités de constructions à vocation d'habitat comprenant une offre de logements sociaux, dans un secteur circonscrit du centre-ville, permettra la production d'environ 180 à 200 logements à court terme, permettant ainsi à la ville d'atteindre les objectifs de production de logements, tout en préservant l'identité architecturale et urbaine du centre historique dense.

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

Le projet de modification simplifiée s'inscrit dans les orientations du PLU fixées par le PADD, qui indique notamment que le projet de la ville s'inscrit dans la poursuite de la stratégie de reconquête urbaine. L'objectif est de favoriser le renouvellement urbain du centre-ville, notamment en diversifiant et renforçant l'habitat dans le secteur du centre, du port et de la gare.

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 (...) au travers de nouvelles opérations urbaines ».

La majoration de la capacité constructible en secteur UAa permet ainsi de répondre aux besoins en logement en favorisant cette offre en continuité du centre-ville, à proximité immédiate des équipements et services et des transports collectifs.

Décliné sous forme d'orientations d'aménagement, le PADD inscrit le secteur concerné par la présente modification du PLU dans un processus de renforcement de la centralité et de la qualité urbaine, et de valorisation du cadre de vie, dont l'urbanisation doit participer à la reconquête et la valorisation du centre-ville, et le développement de l'offre d'habitat dans le respect des objectifs de mixité sociale.

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

##### **4.8.1 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 par sa situation « littoral » le territoire communal 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 habitable se situe à 2,10 m NGF. Toutefois le sous-secteur UAa n'est pas impacté par cette disposition, le point le plus bas sur le secteur se situant à 2,89 m NGF.

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

Bien que situé en vis-à-vis avec le site pétrochimique de Lavéra, le secteur concerné par la présente modification n'est pas impacté par le Plan de Prévention des Risques Technologiques 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, puis jusqu'au 31 décembre 2017 par l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2016.

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

En matière de servitudes d'utilité publique, le secteur concerné par le projet de modification n°3 du PLU est soumis aux servitudes suivantes :

- 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.

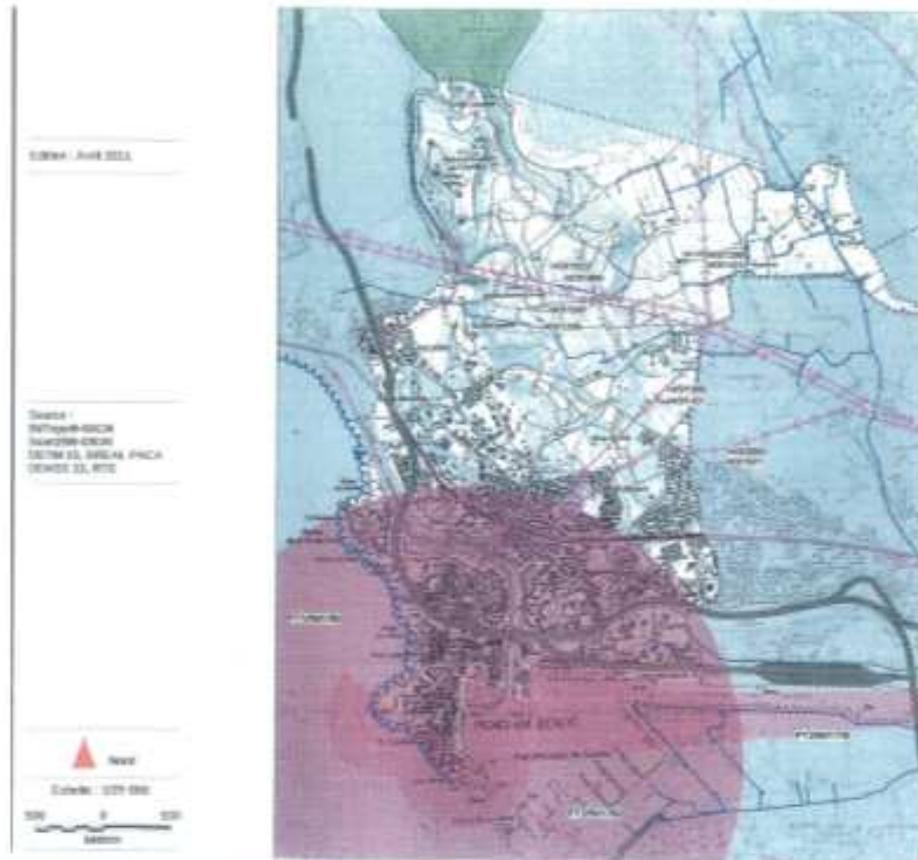
La modification ne remet pas en cause ces servitudes.

**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 (ZNIEFF, ZICO). La modification ne porte pas atteinte aux espaces boisés classés et ne remet pas en cause les risques.**

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**



- Agriculture**
  - A3 Servitudes relatives à l'habitat des constructions existantes d'origine
  - A4 Servitudes relatives aux constructions publiques d'origine d'habitat
- Culture et communication ; environnement et cadre de vie**
  - C01 Monument historique
  - C02 Patrimoine de protection des monuments historiques classés et inscrits
- Transport ; Environnement et cadre de vie**
  - T01 Servitudes de passage des piétons sur le littoral
- Industrie**
  - I01 Servitudes relatives à la protection et à l'entretien des pipelines d'hydrocarbures
  - I02 Servitudes relatives à la protection et à l'entretien de pipelines pour TGA, TGV
  - I03 Servitudes relatives à l'habitat des constructions existantes et inscrites au patrimoine
  - I04 Servitudes relatives à l'habitat des constructions existantes
  - I05 Servitudes relatives aux constructions de type usines, entrepôts
- Intérieur**
  - I06 Habitation
  - I07 Servitudes relatives aux constructions
- Postes et Télécommunication**
  - P01 Servitudes relatives aux transmissions, télécommunications, traitement des données de télécommunications, services de radiodiffusion
  - P02 Servitudes relatives aux services de radiodiffusion, traitement des données de télécommunications, services de radiodiffusion
  - P03 Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications
- Transport**
  - T02 Servitudes relatives aux chemins de fer
  - T03 Servitudes relatives à l'équipement des véhicules à moteur et à l'habitat
- Sécurité publique**
  - S01 Habitation | P01, pour incendie | S02 Eau

## 5. EVOLUTION DES ZONES

| ZONE  | DEFINITION DU ZONAGE   | PLU en vigueur     |                    | Projet de modification n°3 |                    |
|---|--|--------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
|   |  | SURFACE EN HA      | PART EN %          | SURFACE EN HA              | PART EN %          |
| <b>ZONE URBAINE</b>                                 |  | <b>543,14</b>      | <b>46,5%</b>       | <b>543,14</b>              | <b>46,5%</b>       |
| UA  | <b>Centre urbain</b>   | <b>71,81</b>       | <b>6,2%</b>        | <b>71,81</b>               | <b>6,2%</b>        |
| UA1   | <i>Quartier historique</i>   | <i>4,04</i>        | <i>0,3%</i>        | <i>4,04</i>                | <i>0,3%</i>        |
| UAa   | <b><u>Secteur de renouvellement urbain</u></b>   | <b><u>0,00</u></b> | <b><u>0,0%</u></b> | <b><u>4,44</u></b>         | <b><u>0,4%</u></b> |
| UB  | <b>Quartiers d'habitat collectif</b>   | <b>48,43</b>       | <b>4,1%</b>        | <b>48,43</b>               | <b>4,1%</b>        |
| UC  | <b>Quartiers d'habitat résidentiel dense</b>   | <b>110,47</b>      | <b>9,5 %</b>       | <b>110,47</b>              | <b>9,5 %</b>       |
| UC1   | <i>Quartiers d'habitat résidentiel dense - Haut de St Jean</i>   | <i>43,42</i>       | <i>3,7%</i>        | <i>43,42</i>               | <i>3,7%</i>        |
| UC2   | <i>Quartiers d'habitat résidentiel dense - Caronte</i>   | <i>20,32</i>       | <i>1,7%</i>        | <i>20,32</i>               | <i>1,7%</i>        |
| UD  | <b>Quartiers d'habitat résidentiel</b>   | <b>192,62</b>      | <b>16,5%</b>       | <b>192,62</b>              | <b>16,5%</b>       |
| UD1   | <i>Quartiers d'habitat résidentiel moins dense</i>   | <i>34,75</i>       | <i>3,0%</i>        | <i>34,37</i>               | <i>3,0%</i>        |
| UE  | <b>Zone affectée aux activités économiques</b>   | <b>108,40</b>      | <b>9,3%</b>        | <b>108,40</b>              | <b>9,3%</b>        |
| UE1   | <i>La Grand Colle : activités industrielles et artisanales<br/>Zone d'activités intercommunale le long de la RD568 : activités commerciales, artisanales et tertiaires</i> | <i>49,21</i>       | <i>4,2%</i>        | <i>49,21</i>               | <i>4,2%</i>        |
| UE2   | <i>Zone commerciale : activités commerciales, et tertiaires</i>  | <i>13,44</i>       | <i>1,2%</i>        | <i>13,44</i>               | <i>1,2%</i>        |
| UE3   | <i>Zone du Chenal de Caronte : activités artisanales et tertiaires</i>   | <i>10,20</i>       | <i>0,9%</i>        | <i>10,20</i>               | <i>0,9%</i>        |
| UE4   | <i>Zone du Chenal de Caronte : activités artisanales et tertiaires</i>   | <i>7,37</i>        | <i>0,6%</i>        | <i>7,37</i>                | <i>0,6%</i>        |
| UE5   | <i>Zone du Chenal de Caronte : activités industrielles non polluantes, artisanales et tertiaires</i>   | <i>28,18</i>       | <i>2,4%</i>        | <i>28,18</i>               | <i>2,4%</i>        |
| UT  | <b>Zones à vocation touristique</b>  | <b>11,41</b>       | <b>1,0%</b>        | <b>11,41</b>               | <b>1,0%</b>        |
| UT1   | <i>Zones d'hébergement léger (camping-caravannage)</i>   | <i>9,22</i>        | <i>0,8%</i>        | <i>9,22</i>                | <i>0,8%</i>        |
| UT2   | <i>Zones de développement touristique</i>  | <i>2,19</i>        | <i>0,2%</i>        | <i>2,19</i>                | <i>0,2%</i>        |
| <b>ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>                  |  | <b>6,86</b>        | <b>0,6%</b>        | <b>6,86</b>                | <b>0,6%</b>        |
| <b>Zone d'urbanisation future non réglementée –</b> |  |                    |                    |                            |                    |
| AUH   | <b>Urbanisation soumise à une modification du PLU</b>  | <b>1,78</b>        | <b>0,2%</b>        | <b>1,78</b>                | <b>0,2%</b>        |
| <b>Zone d'urbanisation future non réglementée –</b> |  |                    |                    |                            |                    |
| AU  | <b>Urbanisation soumise à une modification du PLU</b>  | <b>5,08</b>        | <b>0,4%</b>        | <b>5,08</b>                | <b>0,4%</b>        |

|                         |   |                 |               |                 |               |
|-------------------------|---|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| <b>ZONES AGRICOLES</b>  |   | <b>188,75</b>   | <b>16,2%</b>  | <b>188,75</b>   | <b>16,2%</b>  |
| <b>A</b>                | <b>Agriculture</b>  | <b>188,75</b>   | <b>16,2%</b>  | <b>188,75</b>   | <b>16,2%</b>  |
|                         | <i>A Zone agricole</i>  | <i>119,23</i>   | <i>10,2%</i>  | <i>119,23</i>   | <i>10,2%</i>  |
|                         | <i>A1 Secteur agricole de protection stricte</i>  | <i>69,52</i>    | <i>6,0%</i>   | <i>69,25</i>    | <i>6,0%</i>   |
| <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> |

Nota : La superficie des zones correspond à l'addition de la superficie des sous-secteurs indiquée en caractères italiques.

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 uniquement la création d'un sous-secteur UAa au sein de la zone UA dont le périmètre n'est pas modifié.

4,4 ha de la zone UA existante de 72 ha sont classés en sous-secteur UAa, ils ne représentent que 0,4% de la superficie totale du territoire et environ 5% de la zone UA.

Les espaces boisés classés ne sont pas modifiés.

Dans le cadre de la modification simplifiée du PLU, seuls le règlement (pièce 3) et les documents graphiques (pièce 4) font l'objet de modifications.

Ces documents sont joints au dossier.

\*\*\*\*