PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE MARSEILLE PROVENCE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

H ÉVOLUTIONS DU PLUI

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Modification n°3
approuvée le 18/04/2024

PLUi
DESSINONS NOTRE FUTUR CADRE DE VIE

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Information :

L'ensemble des extraits cartographiques présents dans ce document sont informatifs et ne sauraient être opposables.

En effet, il s'agit d'extraits ne faisant apparaître que les dispositions graphiques concernées et non l'ensemble des dispositions graphiques réglementaires du PLUi, afin de permettre une meilleure visibilité des modifications.

Les documents de zonage opposables sont les planches graphiques.

Rapport de présentation
Modification n°3 du PLUi
Marseille-Provence

Table des matières

INTRODUCTION 9
RAPPEL DU CHAMP D'APPLICATION LÉGAL DE LA MODIFICATION N°3 DU PLUi MARSEILLE PROVENCE 10
PRINCIPE ET MÉTHODE DE LA MODIFICATION N°3 10
UN CONTENU D'ORDRE GENERAL 11
EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS 12
MODIFICATIONS DU TOME J0 : LISTE DES OAP SECTORIELLES 13
MODIFICATIONS DU TOME K1 : OAP QAFU 16
1 Modifications des zones UA et UB 16
1.1 Définition de la profondeur des constructions 16
2 Modifications des zones UA, UB, UC et UP/UM 19
2.1 Taille et qualité des logements 19
3 Modifications des zones UA, UB, UC 20
3.1 Typologie des logements au sein des collectifs 20
3.2 Qualité des espaces extérieurs 20
4 Modifications de la zone UC 22
4.1 Introduction zone UC 22
5 Modifications DES ZONES UC, UP ET UM 22
5.1 Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations 22
6 Modifications de la zone UP/UM 23
6.1 Définitions : 23
6.2 Emprise au sol 25
6.3 Gabarit et volumétrie des continuités bâties 26
7 Modifications de l'introduction de l'OAP QAFU 28
8 INTEGRATION DU TOME K3 : OAP Nature en ville – santé - résilience 29
8.1 Nature en ville 30
8.2 Cycle de l'eau 30
8.3 Urbanisme et santé 31
8.4 Modifications après enquête publique : 32
MODIFICATIONS DU TOME L : REGLEMENT 35
1 Modifications des dispositions générales 35
1.1 Articulation entre le règlement et les OAP : article 1.1 35
1.2 Travaux rendant une construction non conforme : article 2.2 36
1.3 Règles alternatives pour la construction d'équipements: article 2.5 36
1.4 Saillies édifiées à l'aplomb d'une emprise publique ou d'une voie : article 3.2 37
1.5 Piscines : article 3.5 38
1.6 Règles de stationnement : article 3.6 39
1.7 Pylone ou mât : article 3.9 40
1.8 Prescription de hauteur : article 4.1 41
1.9 Prescriptions d'implantation : article 4.2 41
1.10 Polygone constructible : article 4.3 42

1.11 Secteur de mixité sociale : article 4.4 42
1.12 Servitude d'attente de projet : article 4.5 43
1.13 Espaces Verts Protégés (EVP) : article 5.2 44
1.14 Risque inondation : article 6.1 45
1.15 Risque inondation/axe d'écoulement : article 6.1 56
1.16 Risque mouvement de terrain : article 6.2 56
1.17 Risque mouvement de terrain à Marseille : article 6.2.a 57
1.18 Risque éboulement : article 6.2.b 58
1.19 Risque effondrement : article 6.2.c 59
1.20 Risque glissement de terrain : article 6.2.d 60
1.21 Risque recul du trait de côte : article 6.2.e 61
1.22 Risque incendie de forêt : article 6.3 62
1.23 Risque technologique : article 6.4 69
1.24 Zones de vigilance santé : article 6.6 71
2 Nouvelles modifications des dispositions générales après enquête publique 71
2.1 Division en propriété ou en jouissance : article 1.5 71
2.2 Règles alternatives pour la construction d'équipement : article 2.5 72
2.3 Toiture-terrasse et lutte anti-vectorielle 3.8 73
2.4 Polygone constructible : article 4.3 73
2.5 Servitude de mixité sociale : article 4.4 74
2.6 Gestion des activités commerciales et de services : article 4.7 74
2.7 Espace Vert Protégé (EVP) : article 5.2 75
2.8 Risque : article 6 76
2.9 Risque inondation : article 6.1 77
2.10 Risque effondrement : article 6.2.c 78
2.11 Risque incendie de forêts : article 6.3 79
2.12 Zone de vigilance santé : article 6.6 80
3 Modifications du règlement 80
3.1 Communes à plusieurs zones 80
3.2 Communes à plusieurs zones – Nouvelle modifications après enquête publique 100
3.3 Pour les zones UA 101
3.4 Pour les zones UB 106
3.5 Pour les zones UC 113
3.6 Pour les zones UP 115
3.7 Pour les zones UE 118
3.8 Pour les zones UEs 118
3.9 Pour les zones UQ 119
3.10 Pour les zones UV 119
3.11 Pour les zones AU 120
3.12 Pour les zones A 124
3.13 Pour les zones N 126
3.14 Prise en compte du jugement du 21 février 2024 128
3.15 Prise en compte du jugement en appel du 16 novembre 2023 129

4 Modifications du lexique 130
4.1 Hébergement 130
4.2 Entrepôt 130
4.3 Cuisine dédiée à la vente en ligne 131
4.4 Arbre de haute tige 131
4.5 Avant-corps 132
4.6 Changement d'affectation 132
4.7 Construction 133
4.8 Emprise au sol 133
4.9 Emprise au sol 135
4.10 Espace de pleine terre 135
4.11 Espace végétalisé 137
4.12 Etablissement sensible 138
4.13 Hauteur totale 139
4.14 Installations techniques 141
4.15 Mutualisation des places de stationnement 141
4.16 Plan le plus significatif de la façade 142
4.17 Profondeur des constructions 143
4.18 Saillies 143
4.19 Terrain difficilement raccordable 144
4.20 Vulnérabilité d'usage 144
MODIFICATIONS DU TOME M : REGLEMENT SPECIFIQUE 146
1 Zone sUCp - Article 4 : Emprise au sol 146
2 Zone sUCr - Article 11a) : nombre de places de stationnement ..146
3 Zone sUeE1 - Article 5 : hauteur des constructions 147
4 Zones sUeE1 et sUeE2 - Article 11 : Stationnement « habitat » ..149
5 Zones sUeE1 et sUeE2 - Article 11 : Stationnement « autres » ...150
6 Zone sUeE2 - Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols 151
7 Zone sUeE2 - Article 5 : Hauteur 151
8 Zone sUeE2 - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 155
9 Zone sUeE2 - Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain 157
10 Zone sUeE2 - Article 10 : Qualité des espaces libres 158
11 Zone sUeE3 – Création d'une nouvelle zone 162
12 Zone sUciAph - Article 11 : stationnement 162
13 Zone sUciAph - Article 10 : Qualité des espaces libres 164
14 Zone sUCp 165
15 Zone sUnr 165
16 Zone sUnr - Article 9 : Qualité des constructions 165
17 Prise en compte du jugement du 21 février 2024 166
MODIFICATIONS DU TOME N: REGLEMENT/VOLET PATRIMONIAL 167
1 TOME N1 : Dispositions communes 167
1.1 Mise à jour de la liste des éléments patrimoniaux 167
1.2 Dispositions communes 168
2 Préambule des tomes N2, N3, N4 169

3 TOME N2: Dispositions spécifique Bassin Ouest 170
4 TOME N3: Dispositions spécifique Bassin Centre..... 171
5 TOME N4: Dispositions spécifique Bassin Est..... 173
6 TOME N5: Liste des arbres protégés 173
MODIFICATIONS DES PLANCHES GRAPHIQUES CONCERNANT PLUSIEURS COMMUNES / ARRONDISSEMENTS 175
1 Mise à jour des périmètres des OAP 176
2 Mise à jour des éléments de protection du patrimoine bâti 176
3 Mise à jour des éléments liés aux risques inondations..... 177
4 Entretien du Canal de Marseille 178
5 Projet de voie douce le long de l'Huveaune..... 178
6 Emplacements réservés pour projet de tramway..... 179
7 Linéaires commerciaux..... 179
8 Mise à jour des éléments de protection du patrimoine végétal. 179
MODIFICATIONS DES PLANCHES GRAPHIQUES ET DES OAP PAR BASSINS ET PAR COMMUNE 182
BASSIN OUEST 183
1. Carry-le-Rouet 184
1.1 Modification des planches graphiques..... 184
1.2 Modifications après enquête publique 189
2. Châteauneuf-les-Martigues..... 190
2.1 Modification après enquete publique de l'OAP n°CLM-01 Châteauneuf-les-Martigues : La Moute Nord 190
2.2 Modification des planches graphiques..... 192
2.3 Modifications après enquête publique 193
3. Ensuès-la-Redonne.....196
3.1 Modification de l'OAP n° ELR/GLN-01 Ensuès-la-Redonne et Gignac-la-Nerthe : Les Aiguilles.....196
3.2 Modification des planches graphiques 203
4. Gignac-la-Nerthe 205
4.1 Modification de l'OAP n° ELR/GLN-01 Ensuès-la-Redonne et Gignac-la-Nerthe : Les Aiguilles.....205
4.2 Modification après enquête publique de l'OAP n°GLN-03 Gignac-la-Nerthe : Figuerolles.....205
4.3 Modification des planches graphiques 207
4.4 Modifications après enquête publique 212
5. Le Rove 213
6. Marignane 216
6.1 Création de l'OAP n° MGN-03 – Le Toès 216
6.2 Modification des planches graphiques 219
6.3 Modifications après enquête publique 220
7. Sausset-les-Pins.....221
8. Saint-Victoret 225
BASSIN CENTRE.....226
1. Allauch.....227
1.1 Modification de l'OAP n° ALH-02 - Embucs.....227
1.2 Modification des planches graphiques 228
1.3 Modifications après enquête publique 241

2. Marseille 244
2.1 Modification des OAP 244
2.2 Création d'OAP 259
2.3 Modification des planches graphiques 264
3. Plan-de-Cuques 373
3.1 Modification de l'OAP n° PDC-01 Les Plaines Ouest 373
3.2 Modification des planches graphiques 376
4. Septèmes-les-Vallons 381
BASSIN EST 386
1. Gémenos 387
1.1 Modifications après enquête publique 387
2. Carnoux-En-Provence 388
3. Cassis 388
3.1 Création de l'OAP n° CAS-02 - Brégadan 388
3.2 Modification des planches graphiques 391
3.3 Modifications après enquête publique 395
4. Ceyreste 396
5. La Ciotat 400
5.1 Modification des planches graphiques 400
5.2 Modification après enquête publique 406
6. Roquefort-La-Bédoule 407
6.1 Modification de l'OAP n° RLB-01 – Les Fourniers 407
6.2 Modification des planches graphiques 411

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Marseille Provence a été approuvé le 19 décembre 2019 et a fait depuis l'objet :

- D'une mise à jour n°1 en date du 05 janvier 2021
- D'une modification n°1 approuvée en date du 19 novembre 2021
- D'une mise à jour n°2 en date du 31 mai 2022
- D'une modification n°2 approuvée en date du 30 juin 2022
- D'une mise à jour n°3 en date du 08 septembre 2022
- D'une prise en compte du jugement n°2007514 approuvée en date du 20 octobre 2022
- D'une mise en compatibilité approuvée en date du 13 octobre 2022
- D'une mise à jour n°4 en date du 03 mars 2023
- D'une mise en compatibilité approuvée en date du 16 mars 2023

Dans la continuité de vie du document d'urbanisme, il est apparu nécessaire de procéder à des évolutions afin de corriger des erreurs matérielles, de prendre en compte de nouvelles études et/ou de nouveaux projets, de nouveaux recensements d'éléments à préserver (bâti et végétation) …

Cette procédure de modification du PLUi respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

Elle respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dont elle ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques.

Le présent document constitue un avenant au rapport de présentation issu de l'élaboration du PLUi, qui conserve toute sa pertinence. Il constitue le rapport de présentation de la modification n°2 du PLUi Marseille Provence.

Il répond aux exigences de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme qui stipule que :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- *1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*
- *2° Modifié ;*
- *3° Mis en compatibilité. »*

RAPPEL DU CHAMP D'APPLICATION LÉGAL DE LA MODIFICATION N°3 DU PLUi MARSEILLE PROVENCE

La modification est encadrée par le respect des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Que le projet de modification a pour effet :
  - Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser [...].

Ainsi la modification n°3 du PLUi :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du PADD
- Ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC)
- Ne réduit pas une zone Agricole (A)
- Ne réduit pas une zone Naturelle ou forestière (N)
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne contient pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances
- N'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- N'a pas pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

PRINCIPE ET MÉTHODE DE LA MODIFICATION N°3

Les principes du PADD qui s'appliquent à la modification n°3 sont en compatibilité avec les documents cadres tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 15 octobre 2019 et le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé le 29 juin 2012.

Pour rappel, le principe de compatibilité avec les documents cadres tels que le SRADDET et le SCoT est une obligation. Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, le SCoT est conforté en tant que document intégrateur des documents de planification supérieurs. Le principe de l'absence d'opposabilité directe des normes de rang supérieur au PLU en présence du SCoT est clairement réaffirmé. Désormais le PLU ne doit être compatible qu'avec le SCoT.

Le rapport de présentation du PLUi avant modification et approuvé le 19 décembre 2019 a démontré la compatibilité du PLUi avec le SCoT, via le tome B.1 Introduction générale.

Les principes de compatibilité ne sont donc pas remis en cause et ne font donc pas l'objet d'une actualisation, la démonstration existante et présentée dans le rapport de présentation précédent reste valide et valable suite à la mise en œuvre de la présente modification.

Il est à noter que la présente modification N°3 fait l'objet d'une évaluation environnementale.

UN CONTENU D'ORDRE GENERAL

La procédure de modification n°3 dite d'ordre général, a notamment pour objet l'intégration de réflexions et d'analyses en matière d'urbanisme, et permet la réalisation de projets mettant en œuvre des politiques publiques. Cette procédure donne notamment lieu à des ouvertures de zones à l'urbanisation (sur les communes de Cassis et Roquefort-la-Bédoule) et l'intégration de nouvelles mesures favorisant la nature en ville, et l'évolution de droits à construire (majoration ou minoration).

Seules certaines pièces du dossier de PLUi ont été modifiées.
Sont uniquement concernés :

- Le tome H évolutions du PLUi est complété avec le rapport de présentation de la modification n°3 qui explique les choix effectués ainsi que les modifications actées dans le cadre de cette procédure.

- Le tome J. OAP sectorielles

- Le tome K. OAP multi sites est modifié :
  - K1 : OAP Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines (QAFU)
  - K3 : OAP Multithématique Nature en ville - santé - résilience – nouvelle OAP ajoutée au dossier

- Les tomes L. règlement et M. règlement spécifique sont modifiés, notamment :
  - Les dispositions générales :
    - Réajustements ou compléments de règles communes à une ou plusieurs zones
  - Le règlement par zone :
    - Réajustements ou compléments de règles propres à un règlement de zone
  - Le lexique :
    - Réajustements ou compléments de définitions existantes

- Le tome N qui concerne le règlement dans son volet patrimonial est modifié :
  - N1 : Dispositions communes qui listent notamment les éléments protégés
  - N2 : Dispositions spécifiques du bassin Ouest, qui définit des prescriptions ou recommandations pour certains éléments et ensembles remarquables protégés
  - N3 : Dispositions spécifiques du bassin Centre,
  - N4 : Dispositions spécifiques du bassin Est,
  - N5 : Liste des arbres protégés ponctuels (pièce ajoutée au Tome N, en remplacement de la pièce T1)

- Le tome O qui recense les servitudes d'urbanisme est modifié, notamment
  - O1 : liste des emplacements réservés voiries
  - O2 : liste des autres emplacements réservés
  - O3 : liste des pré- emplacements réservés

- Le tome P planches zonages avec les modifications de l'ensemble des planches :
  - P1 Bassin Ouest
  - P2 Bassin Centre 1
  - P2 Bassin Centre 2
  - P3 Bassin Est

- Le tome Q autres planches avec les modifications de l'ensemble des planches

EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, applicable au PLUi Marseille Provence, en cas notamment de modification du PLU, le rapport de présentation doit être complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

MODIFICATIONS DU TOME J0 : LISTE DES OAP SECTORIELLES

Justification : La liste des OAP sectorielles doit être mise à jour du fait de la création d'OAP ou de la modification de certaines d'entre elles.

Version PLUi après modification :

En vert : les OAP modifiées ou créées

LISTE DES OAP SECTORIELLES

J1	ALLAUCH	**ALH-01**	LA POUNCHE OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-02	LES EMBUCS OAP modifiée - modification n° 3
		ALH-03	LES GASPIATES OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-04	PLATEAU DE L'ENVIRONNEMENT OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-05	SAINTE-ANNE
		ALH-06	SAINTE-CROIX
J2	CARNOUX-EN-PROVENCE	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J3	CARRY-LE-ROUET	**CLR-01**	LE REGANAS
J4	CASSIS	**CAS-01**	LE BESTOUAN
		CAS-02	BRÉGADAN OAP créée - modification n° 3
J5	CEYRESTE	~~**CEY-01**~~	~~VALTENDRE~~ OAP supprimée - jugement n°2007514
J6	CHÂTEAUNEUF-LÈS-MARTIGUES	**CLM-01**	LA MOUTE NORD
J7	ENSUÈS-LA-REDONNE	~~**ELR-01**~~	~~VAL DE RICARD~~ OAP supprimée - modification n° 2
		ELR-GLN-01	LES AIGUILLES OAP modifiée - modification n° 3
J8	GÉMENOS	~~**GEM-01**~~	~~LE COUPIER~~ OAP supprimée - jugement n°2007514
J9	GIGNAC-LA-NERTHE	**GLN- 01**	BOULEVARD URBAIN MULTIMODAL
		GLN- 02	GARDEN LAB
		GLN- 03	FIGUEROLLES OAP créée - mise en compatibilité n° 1
		ELR-GLN-01	LES AIGUILLES OAP modifiée - modification n° 3
J10	LA CIOTAT	**LC-01**	ATHELIA V
		LC-02	SECTEUR NORD
J11	LE ROVE	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J12	MARIGNANE	**MGN-01**	LES BEUGONS
		MGN-02	LES FLORIDES
		MGN-03	LE TOÈS OAP créée - modification n° 3
		SVT-MGN-01	PAS-DE-LANCIERS
J13	MARSEILLE	**MRS-01**	AIR BEL
		MRS-02	BESSONS - GIRAUDY OAP modifiée - modification n° 2
		MRS-03	EXTENSION DE CHÂTEAU-GOMBERT
		MRS-04	CITÉ RADIEUSE- SAINTE ANNE - BOULEVARD MICHELET OAP modifiée - modification n° 3
		MRS-05	EUROMEDITERRANEE II OAP modifiée - modification n° 2
		MRS-06	FLAMMARION
		MRS-07	GRAND SAINT-BARTHÉLEMY - CENTRE URBAIN DU MERLAN - MALPASSÉ OAP modifiée - modification n° 3
		MRS-08	INTERFACE VILLE-PORT
		MRS-09	LA JARRE
		MRS-10	LA SAVINE -VALLON DES TUVES - BOSPHORE
		MRS-11	LA SOLIDARITÉ
		MRS-12	LA VALENTINE - LA BARASSE
		MRS-13	TECHNOPOLE DE LUMINY
		MRS-14	POINTE-ROUGE
		MRS-15	QUARTIERS LIBRES OAP modifiée - modification n° 2
		MRS-16	SAINT-ANTOINE - LA BRICARDE - LA CASTELLANE OAP modifiée - jugement n°2007514
		MRS-17	SAINT-LOUIS OAP modifiée - modification n° 3
		MRS-18	SAINT-MARCEL
		MRS-19	LE STADE NAUTIQUE DU ROUCAS BLANC

		MRS-20	~~LES CALLOLS - SITE U400~~ OAP supprimée - modification n° 2
		MRS-21	VALLON RÉGNY OAP modifiée - modification n° 2
		MRS-22	DOLET - BESSONS
		MRS-23	LEGRÉ-MANTE
		MRS-24	THÉODORA OAP créée - modification n° 3
J14	PLAN-DE-CUQUES	**PDC-01**	LES PLAINES OUEST OAP modifiée - modification n° 3
J15	ROQUEFORT-LA-BÉDOULE	**RLB-01**	LES FOURNIERS OAP modifiée - modification n° 3
J16	SAINT-VICTORET	**SVT-01**	EMPALLIÈRES
		SVT-02	LA ROSERAIE
		SVT-MGN-01	PAS-DES-LANCIERS
J17	SAUSSET-LES-PINS	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J18	SEPTÈMES-LES-VALLONS	**SLV-01**	CENTRE-VILLE - GARE
		SLV-02	VALLON D'OL - LES MAYANS

Suite à l'enquête publique, des modifications ont été apportées à la liste des OAP Version PLUi après enquête publique.

La liste prend en compte des nouvelles modifications apportées sur l'OAP MRS-05 Euroméditerrannée et MRS-09 La Jarre, ainsi que la création des OAP MRS-25 Banon et MRS-26 Provence.

Version PLUi après enquête publique :

LISTE DES OAP SECTORIELLES

J1	ALLAUCH	**ALH-01**	LA POUNCHE OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-02	LES EMBUCS OAP modifiée - modification n° 3
		ALH-03	LES GASPIATES OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-04	PLATEAU DE L'ENVIRONNEMENT OAP modifiée - modification n° 2
		ALH-05	SAINTE-ANNE
		ALH-06	SAINTE-CROIX
J2	CARNOUX-EN-PROVENCE	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J3	CARRY-LE-ROUET	**CLR-01**	LE REGANAS
J4	CASSIS	**CAS-01**	LE BESTOUAN
		CAS-02	BRÉGADAN OAP créée - modification n° 3
J5	CEYRESTE	**~~CEY-01~~**	~~VALTENDRE~~ OAP supprimée - jugement n°2007514
J6	CHÂTEAUNEUF-LÈS-MARTIGUES	**CLM-01**	LA MOUTE NORD OAP modifiée - modification n° 3
J7	ENSUÈS-LA-REDONNE	**~~ELR-01~~**	~~VAL DE RICARD~~ OAP supprimée - modification n° 2
		ELR-GLN-01	LES AIGUILLES OAP modifiée - modification n° 3
J8	GÉMENOS	**~~GEM-01~~**	~~LE COUPIER~~ OAP supprimée - jugement n°2007514
J9	GIGNAC-LA-NERTHE	**GLN- 01**	BOULEVARD URBAIN MULTIMODAL
		GLN- 02	GARDEN LAB

		GLN- 03	FIGUEROLLES OAP modifiée - modification n° 3
		ELR-GLN-01	LES AIGUILLES OAP modifiée - modification n° 3
J10	LA CIOTAT	**LC-01**	ATHELIA V
		LC-02	SECTEUR NORD
J11	LE ROVE	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J12	MARIGNANE	**MGN-01**	LES BEUGONS
		MGN-02	LES FLORIDES
		MGN-03	LE TOÈS OAP créée - modification n° 3
		SVT-MGN-01	PAS-DE-LANCIERS
J13	MARSEILLE	**MRS-01**	AIR BEL
		MRS-02	BESSONS - GIRAUDY OAP modifiée - modification n° 2
		MRS-03	EXTENSION DE CHÂTEAU-GOMBERT
		MRS-04	CITÉ RADIEUSE- SAINTE ANNE - BOULEVARD MICHELET OAP modifiée - modification n° 3
		MRS-05	EUROMEDITERRANEE II OAP modifiée - modification n° 3
		MRS-06	FLAMMARION
		MRS-07	GRAND SAINT-BARTHÉLEMY - CENTRE URBAIN DU MERLAN - MALPASSÉ OAP modifiée - modification n° 3
		MRS-08	INTERFACE VILLE-PORT
		MRS-09	LA JARRE OAP modifiée - modification n° 3
		MRS-10	LA SAVINE -VALLON DES TUVES - BOSPHORE
		MRS-11	LA SOLIDARITÉ
		MRS-12	LA VALENTINE - LA BARASSE
		MRS-13	TECHNOPOLE DE LUMINY
		MRS-14	POINTE-ROUGE
		MRS-15	QUARTIERS LIBRES OAP modifiée - modification n° 2
		MRS-16	SAINT-ANTOINE - LA BRICARDE - LA CASTELLANE OAP modifiée - jugement n°2007514
		MRS-17	SAINT-LOUIS OAP modifiée - modification n° 3
		MRS-18	SAINT-MARCEL
		MRS-19	LE STADE NAUTIQUE DU ROUCAS BLANC
		~~MRS-20~~	~~LES CALLOLS - SITE U400~~ OAP supprimée - modification n° 2
		MRS-21	VALLON RÉGNY OAP modifiée - modification n° 2
		MRS-22	DOLET - BESSONS
		MRS-23	LEGRÉ-MANTE
		MRS-24	THÉODORA OAP créée - modification n° 3
		MRS-25	SECTEUR BANON OAP créée - modification n° 3
		MRS-26	PROVENCE OAP créée - modification n° 3
J14	PLAN-DE-CUQUES	**PDC-01**	LES PLAINES OUEST OAP modifiée - modification n° 3
J15	ROQUEFORT-LA-BÉDOULE	**RLB-01**	LES FOURNIERS OAP modifiée - modification n° 3
J16	SAINT-VICTORET	**SVT-01**	EMPALLIÈRES
		SVT-02	LA ROSERAIE
		SVT-MGN-01	PAS-DES-LANCIERS
J17	SAUSSET-LES-PINS	Commune sans Orientation d'Aménagement et de Programmation à ce jour	
J18	SEPTÈMES-LES-VALLONS	**SLV-01**	CENTRE-VILLE - GARE
		SLV-02	VALLON D'OL - LES MAYANS

MODIFICATIONS DU TOME K1 : OAP QAFU

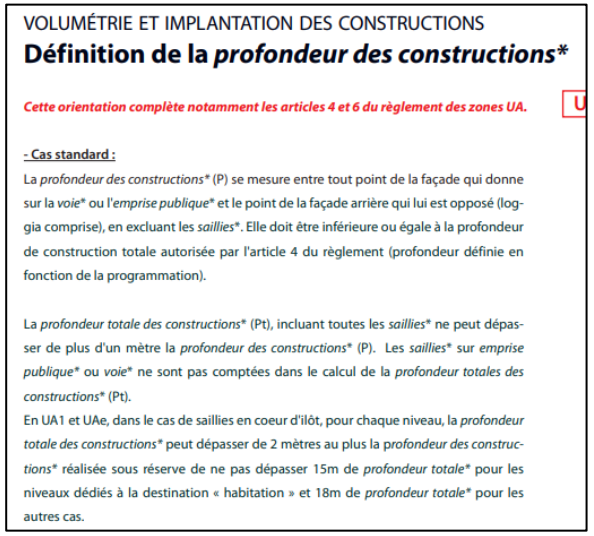
1 MODIFICATIONS DES ZONES UA ET UB

1.1 Définition de la profondeur des constructions

Justification :
Une modification de la profondeur des balcons autorisés est inscrite en zone UA et UB, passant de 1 mètre à 1,50 mètre. En effet, une profondeur plus importante offrirait aux logements un espace extérieur plus vaste et au calme dans un tissu ancien où les balcons sont plus rares tout en ayant peu d'impact sur la forme urbaine. Par ailleurs, une profondeur de 1,50 mètre permettrait la giration des personnes à mobilité réduite (diamètre 1,50 mètre) ainsi qu'un usage plus confortable de l'espace extérieur, d'autant plus si la configuration du logement dispose les pièces de vie côté cour).

Suite à l'enquête publique et en lien avec la création d'une zone sUeE3, la définition de la profondeur des constructions a été revue dans le lexique. Il est nécessaire de mettre à jour les fiches correspondantes dans l'OAP QAFU.

Version PLUi avant modification (extrait en zone UA) :



VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Définition de la *profondeur des constructions

Cette orientation complète notamment les articles 4 et 6 du règlement des zones UA.

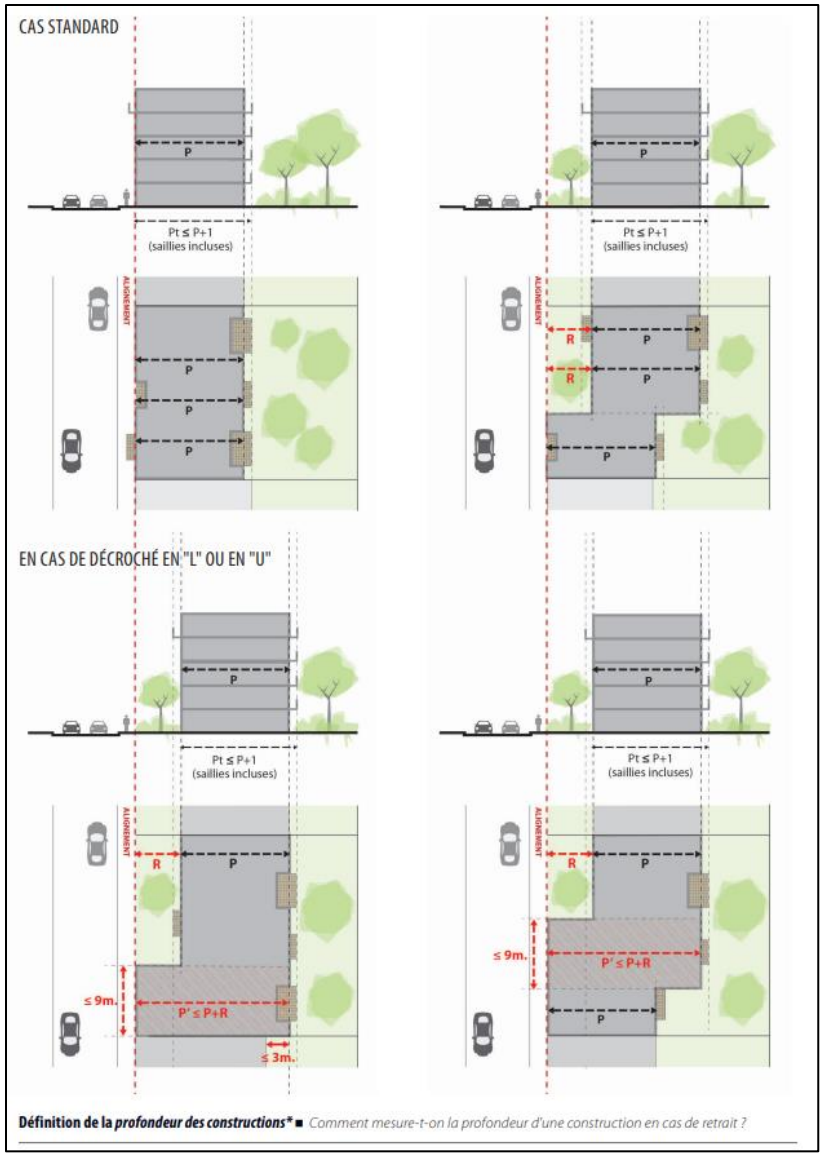
U

- Cas standard :

La *profondeur des constructions** (P) se mesure entre tout point de la façade qui donne sur la *voie** ou l'*emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé (loggia comprise), en excluant les *saillies**. Elle doit être inférieure ou égale à la profondeur de construction totale autorisée par l'article 4 du règlement (profondeur définie en fonction de la programmation).

La *profondeur totale des constructions** (Pt), incluant toutes les *saillies** ne peut dépasser de plus d'un mètre la *profondeur des constructions** (P). Les *saillies** sur *emprise publique** ou *voie** ne sont pas comptées dans le calcul de la *profondeur totales des constructions** (Pt).

En UA1 et UAe, dans le cas de saillies en coeur d'ilôt, pour chaque niveau, la *profondeur totale des constructions** peut dépasser de 2 mètres au plus la *profondeur des constructions** réalisée sous réserve de ne pas dépasser 15m de *profondeur totale** pour les niveaux dédiés à la destination « habitation » et 18m de *profondeur totale** pour les autres cas.



Définition de la *profondeur des constructions** ■ *Comment mesure-t-on la profondeur d'une construction en cas de retrait ?*

Version PLUi après modification (extrait) :

UA

UB

UC

UP

UM

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Définition de la *profondeur des constructions**

Cette orientation complète notamment les articles 4 et 6 du règlement des zones UAp, UA1, UAe.

- Cas standard :

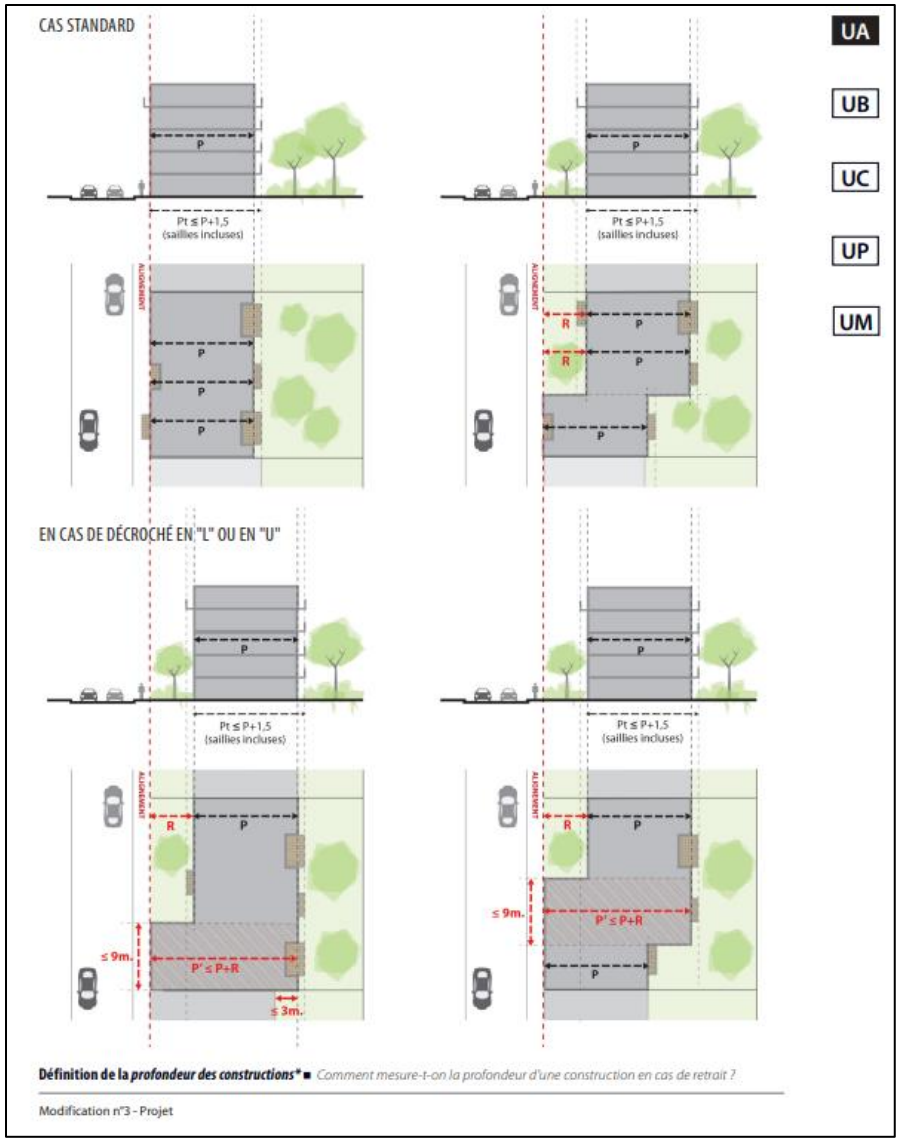
La *profondeur des constructions** (P) se mesure entre tout point de la façade qui donne sur la *voie** ou l'*emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en excluant les *saillies**. Elle doit être inférieure ou égale à la profondeur de construction maximale autorisée par l'article 4 du règlement (profondeur définie en fonction de la programmation).

La *profondeur totale des constructions** (Pt), incluant toutes les *saillies** ne peut dépasser de plus d'~~un mètre~~ **1,5m** la *profondeur des constructions** (P). Les *saillies** sur *emprise publique** ou *voie** ne sont pas comptées dans le calcul de la *profondeur totales des constructions** (Pt).

Dans le cas de saillies en coeur d'ilôt, pour chaque niveau, la *profondeur totale des constructions** peut dépasser de 2m au plus la *profondeur* des *constructions** réalisée sous réserve de ne pas dépasser 15,5m de *profondeur totale** pour les niveaux dédiés à la destination « habitation » et 18,5m de *profondeur totale** pour les autres cas.

- En cas de décroché en "L" ou en "U" :

En cas de retrait par rapport aux *voies** ou *emprises publiques**, la *profondeur des constructions** (P) peut être ponctuellement augmentée pour permettre une configuration en "L" ou en "U".



Version PLUi après enquête publique (extrait) :

- Cas standard :

La *profondeur des constructions** (P) se mesure sur la largeur et non la longueur, entre tout point de la façade avant et le point de la façade arrière qui lui est opposé (loggia comprise), en excluant les *saillies**. Elle doit être inférieure ou égale à la profondeur de construction maximale autorisée par l'article 4 du règlement (profondeur définie en fonction de la programmation).

2 MODIFICATIONS DES ZONES UA, UB, UC ET UP/UM

2.1 Taille et qualité des logements

Justification :

Une nouvelle fiche est proposée afin de palier à la dégradation observée de la qualité des logements neufs en termes de surface et de hauteur sous plafond. L'objectif est de tendre vers des logements plus spacieux et plus confortables (espace, luminosité, ventilation, etc.).

Version PLUi après modification (extrait sur la zone UA pour exemple, déclinée de manière identique pour toutes les zones):

UA UB UC UP UM

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Taille et qualité des logements *Proposition nouvelle fiche*

UAp, UA1, UAe

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UA

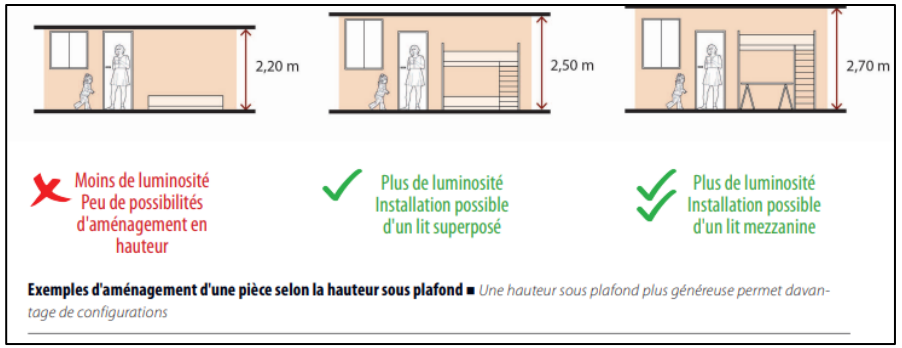
Au fil des années, la superficie des logements neufs a été progressivement contrainte, générant des logements exigus, sans espaces de rangements, et peu évolutifs. Des logements plus spacieux sont pourtant des logements mieux habitables : des surfaces plus généreuses permettent d'imaginer des configurations multiples d'aménagement des pièces, d'avoir des dispositifs de rangement et de de stockage, et aussi d'avoir des espaces aux fonctions moins déterminées, permettant au logement de mieux s'adapter aux évolutions des trajectoires de vie.

Même constat d'optimisation pour la hauteur sous plafond, qui se rapproche bien souvent du plafond minimum de 2,20 m nécéssaire pour considérer la surface du logement comme habitable pour la location du logement. C'est pourtant aussi un élément de confort très important pour la luminosité, la ventilation, et l'aménagement du logement (installation de mezzanine, lits superposés…).

☐ **Au sein des opérations de logements collectifs, la surface des logements ne doit pas être inférieure à :**

- **35m² pour un T1**
- **45m² pour un T2**
- **65m² pour un T3**
- **85m² pour un T4**

☐ **La hauteur sous plafond mesurée dans les logements ne doit pas être inférieure à 2,50 m pour optimiser la qualité d'habiter** **RECOMMANDATION**



Exemples d'aménagement d'une pièce selon la hauteur sous plafond ■ *Une hauteur sous plafond plus généreuse permet davantage de configurations*

3 MODIFICATIONS DES ZONES UA, UB, UC

3.1 Typologie des logements au sein des collectifs

Justification :
Une nouvelle fiche est proposée afin de favoriser la construction de grands logements au sein des programmes neufs. En effet, L'offre de petits logements (T1, T2) prédomine dans les programmes neufs, ce qui ne favorise pas l'accueil de familles avec des enfants et est donc un frein à la mixité sociale et à l'évolution du parcours résidentiel des familles avec enfants. La nouvelle mesure vise à limiter les T1 et T2 à 40 % au maximum dans les programmes de logements neufs.

Version PLUi après modification (extrait sur la zone UA pour exemple, déclinée de manière identique pour toutes les zones UB et UC) :


Proposition nouvelle fiche

UA

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Typologie des logements au sein des collectifs

UB

UC

UP

UM

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UA

UAp, UA1, UAe

Encouragées par un contexte fiscal et règlementaire particulièrement favorable, les opérations de promotion privée constituent une part importante de la production de logements neufs. Ces programmes s'adressent à des investisseurs immobiliers plutôt qu'à des propriétaires occupants. S'ils permettent de développer la production de logement, une part trop importante de logements «investisseurs» au sein d'une même opération peut nuire à la pérennité de sa qualité, ces derniers étant souvent plus attentifs à la rentabilité du produit qu'à sa qualité et à la bonne gestion de la copropriété sur le long terme. Les petites surfaces dégageant plus de profit, les petites typologies (T1- T2) sont favorisées dans la promotion privée, au détriment des grandes surfaces et des logements familiaux.

☐ **Limiter les petites typologies de logements (T1-T2) à 40% de la totalité du programme neuf. Les logements sociaux ne sont pas concernés par cette recommandation**

RECOMMANDATION

3.2 Qualité des espaces extérieurs

Justification :
Une nouvelle fiche est proposée afin de favoriser la création d'espace extérieur de qualité notamment pour renforcer le bien-être au sein des logements collectifs. Il s'agit de proposer des espaces extérieurs pour chaque logement ou à défaut un espace extérieur à usage collectif. Les dimensions de ces espaces extérieurs doivent par ailleurs être suffisamment importantes pour permettre un réel aménagement.

Version PLUi après modification (extrait sur la zone UA pour exemple, déclinée de manière identique pour toutes les zones UB et UC) :

Proposition nouvelle fiche

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA UB UC UP UM

Qualité des espaces extérieurs

Cette orientation complète notamment l'article 9 du règlement des zones UA

UAp, UA1, UAe

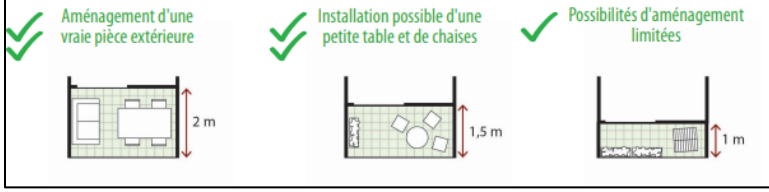
Pour améliorer la qualité d'habiter, la généralisation d'espaces extérieurs pour chaque logement est incontournable, en milieu dense, où il s'agit de continuer à rendre désirable le fait d'habiter en ville, comme dans des contextes moins urbains, où l'enjeu est souvent de proposer des formes de logements collectifs ou semi-collectifs qui apportent une alternative qualitative à l'habitat individuel. Dans les deux cas, il s'agit de trouver un compromis entre densité et qualité d'habiter. La présence d'espaces extérieurs qualitatifs permet de répondre à la fois aux défis de la santé et du bien-être des habitants, et au défi de l'arrêt de l'étalement urbain.

☐ **Au sein des opérations de logements collectifs neufs, des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement sont exigés, que ce soit au sol, en cœur d'îlot, en étage ou en toiture.**

☐ **Au sein des opérations de logements collectifs neufs, en cas d'impossibilité de créer un extérieur privatif pour chaque logement, un espace extérieur à usage collectif devra être réalisé à minima.**

PRESCRIPTION

Si la généralisation des prolongements extérieurs au logement semble possible dans de nombreuses situations, pour que les usagers puissent se les approprier, il faut aussi que les dimensions de ces espaces extérieurs soient assez généreuses. S'il est trop étroit, un balcon ne pourra pas être exploitable. Pour pouvoir être réellement considérés comme une extension du logement, les espaces extérieurs devraient par exemple à minima pouvoir permettre l'installation d'une table et de chaises.



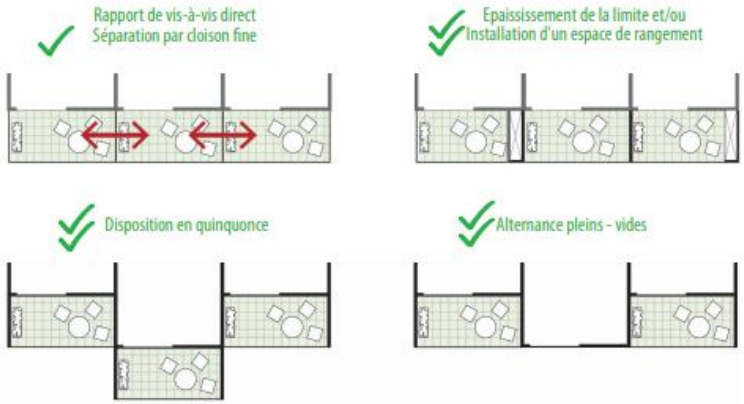
Proposition nouvelle fiche

UA UB UC UP UM

D'autres facteurs viennent influer sur la qualité des espaces extérieurs: leur orientation, leur exposition aux vents dominants et aux nuisances, le lien avec les pièces intérieures, la limitation des vis-à-vis entretenus avec les autres logements et espaces extérieurs pour préserver l'intimité et limiter les conflits d'usage…

☐ **Limiter les rapports de vis-à-vis ou de proximité trop importants, susceptibles de générer des conflits d'usage et d'intimité entre les différents logements et espaces extérieurs.**

RECOMMANDATION



Exemples de disposition de balcons favorisant l'intimité ■ *éviter les rapports de vis à vis directs*

4 MODIFICATIONS DE LA ZONE UC

4.1 Introduction zone UC

Justification :
L'introduction de la zone UC est modifiée afin d'intégrer la nouvelle zone sUCp et ainsi favoriser la bonne prise en compte de l'OAP QAFU sur le site de la Cité Radieuse.

Version PLUi après modification :

La zone sUCp : pour favoriser la bonne prise en compte de l'OAP Cité Radieuse-Michelet-Sainte-Anne
L'objectif principal de cette zone est de permettre une évolution urbaine de ce secteur tout en permettant la protection et la gestion de l'environnement de l'Unité d'Habitation inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.

5 MODIFICATIONS DES ZONES UC, UP ET UM

5.1 Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations

Justification :
Afin de ne pas entrer en contradiction avec les prescriptions des dispositions générales du règlement écrit, concernant les largeurs de voies applicables dans les secteurs soumis aux risques incendies, il est précisé que les largeurs de voies indiquées dans l'OAP ne concernent pas lesdits secteurs exposés au risque incendie.

Version PLUi après modification (extrait de la fiche Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations de la zone UC) :

☐ Pour pouvoir accueillir des constructions, le *terrain** doit être desservi par :
- une *voie** ou une *emprise publique**, d'une largeur de chaussée supérieure à 3 mètres pour les voiries à sens unique, sauf dans les zones soumises au risque incendie de forêt (cf. DG 6.3);

ou

- une *voie** ou une *emprise publique**, d'une largeur de chaussée supérieure à 5 mètres pour les voiries à double sens, sauf dans les zones soumises au risque incendie de forêt (cf. DG 6.3);

PRESCRIPTION

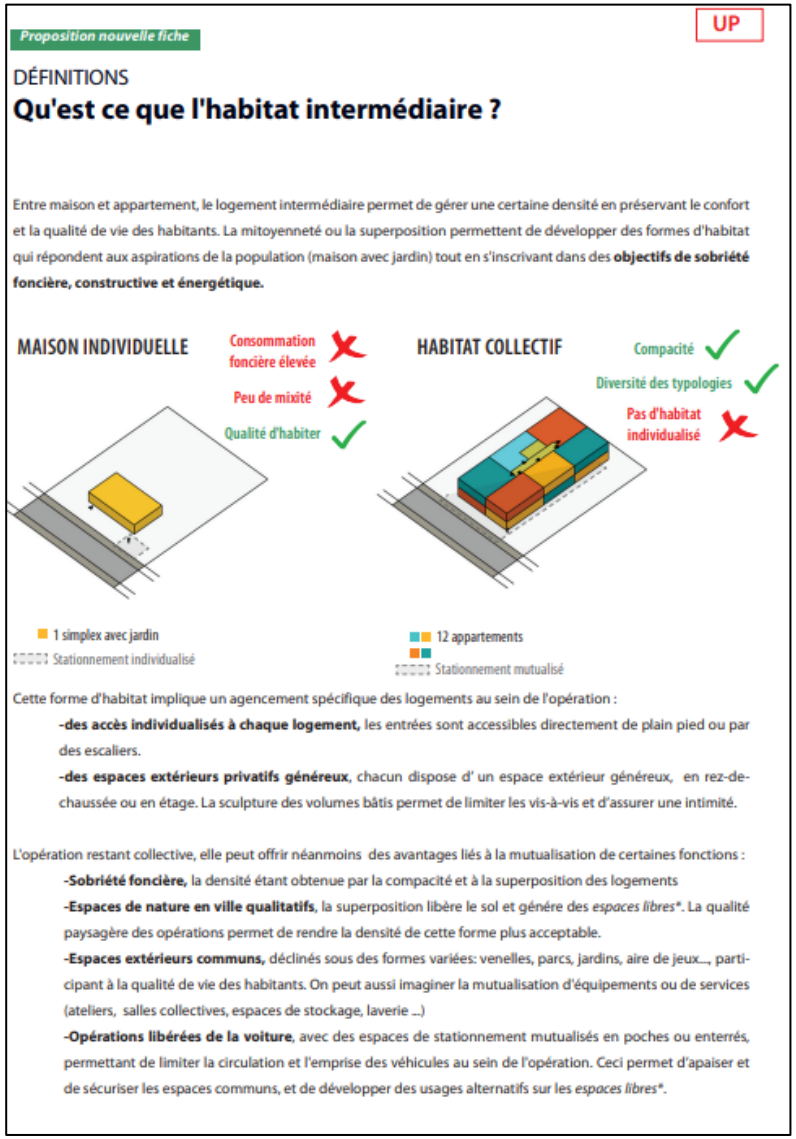
☐ **Adapter le gabarit des voiries (largeur de chaussée, cheminement modes actifs...) pour assurer une circulation apaisée.**	**PRESCRIPTION**
☐ **Pour pouvoir accueillir une construction, le *terrain** doit être desservi :** **- par une *voie** ou *emprise publique** en sens unique dont la largeur de chaussée est comprise entre 3 et 3,5 m, sauf dans les zones soumises au risque incendie de forêt (cf. DG 6.3);** **ou** **- par une *voie** ou *emprise publique** en double sens dont la largeur de chaussée est comprise entre 5,5 et 6 m, sauf dans les zones soumises au risque incendie de forêt (cf. DG 6.3);**	**RECOMMANDATION**

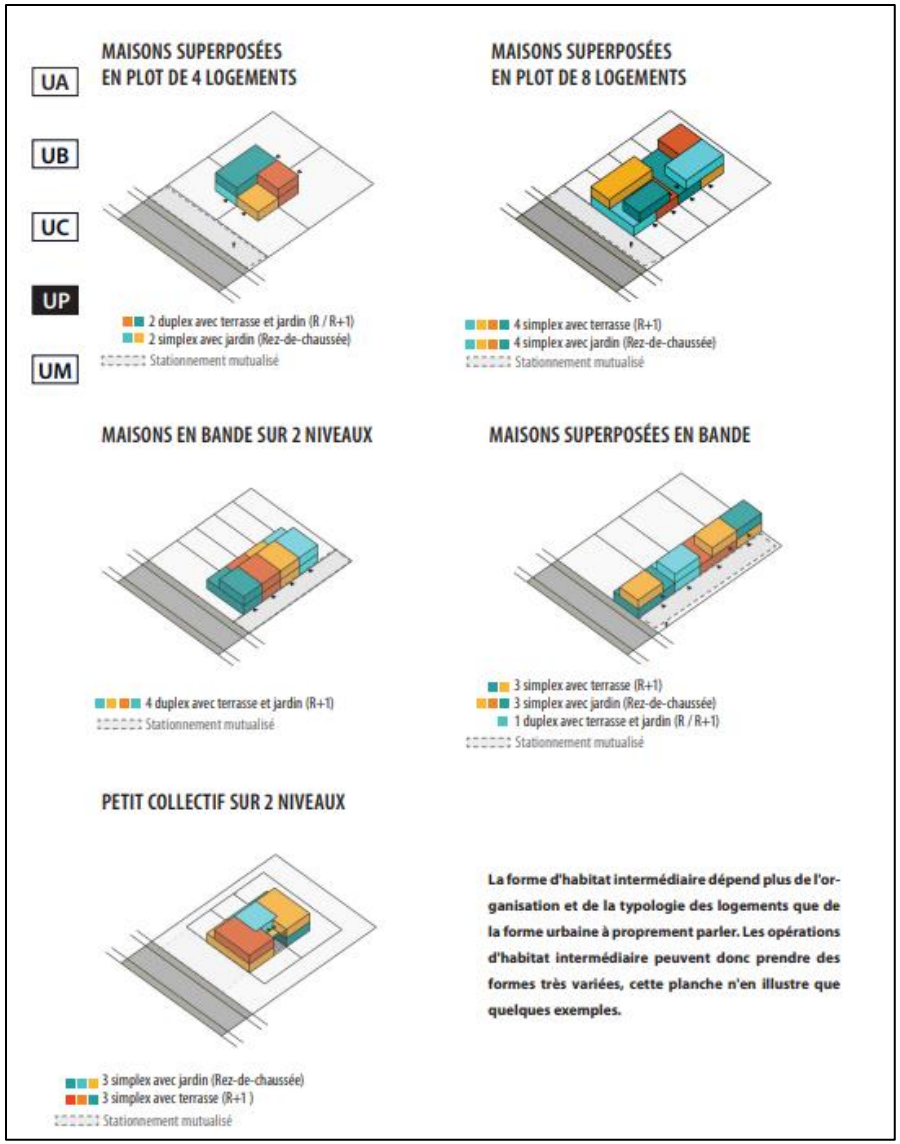
6 MODIFICATIONS DE LA ZONE UP/UM

6.1 Définitions :

Justification :
Une nouvelle fiche est proposée afin d'expliquer la notion d'habitat intermédiaire et d'illustrer les différentes formes qu'il peut prendre.

Version PLUi après modification :





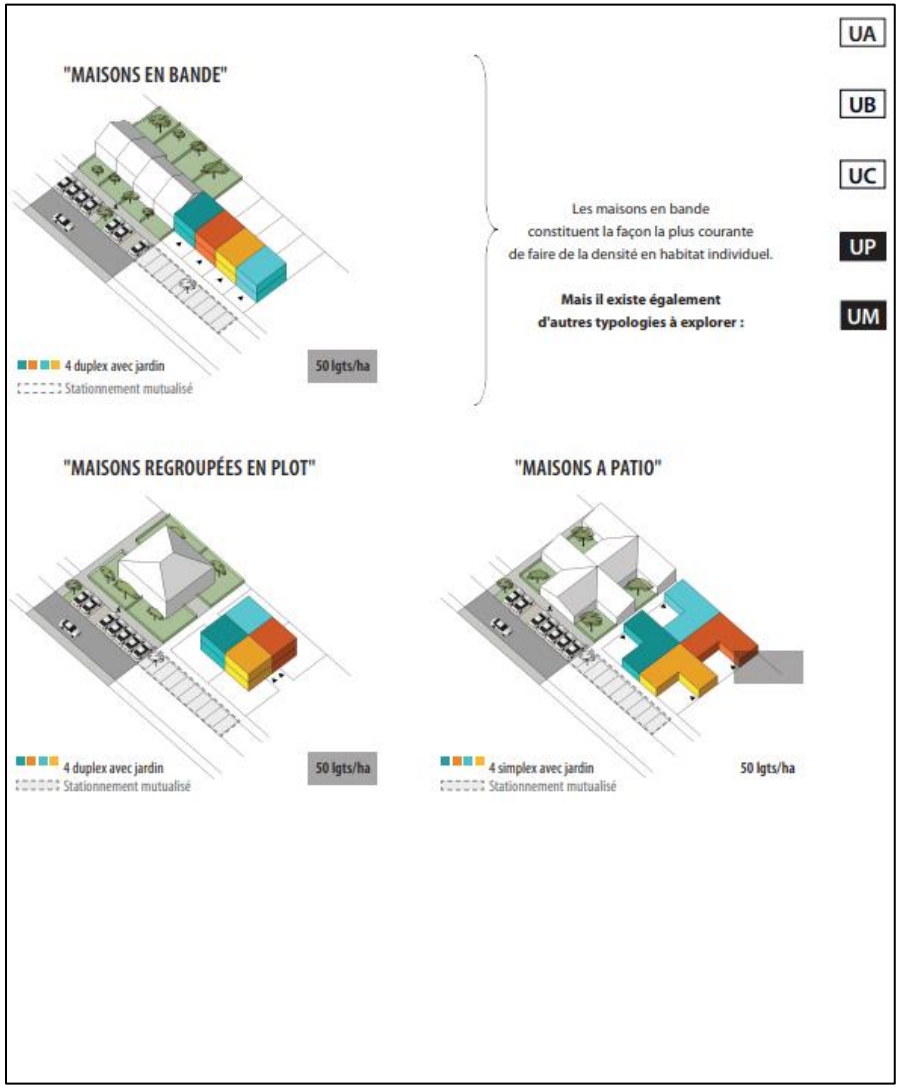
Justification :

En lien avec cette nouvelle fiche explicative sur l'habitat intermédiaire, la fiche explicative des différentes formes de l'habitat pavillonnaire est modifiée : deux schémas sont supprimés car ils sont intégrés de façon plus opportune à la fiche sur l'habitat intermédiaire, « maisons superposées en plot » et « maisons superposées en bande ».

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

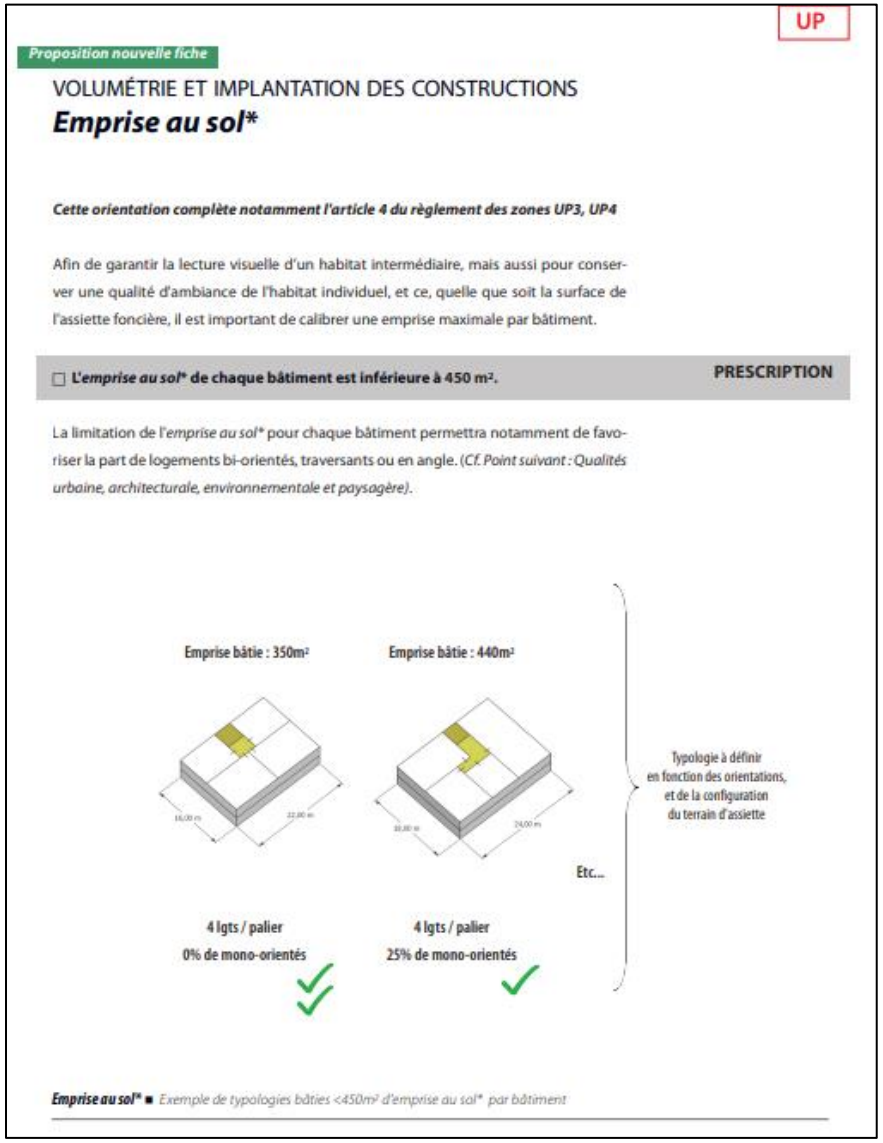


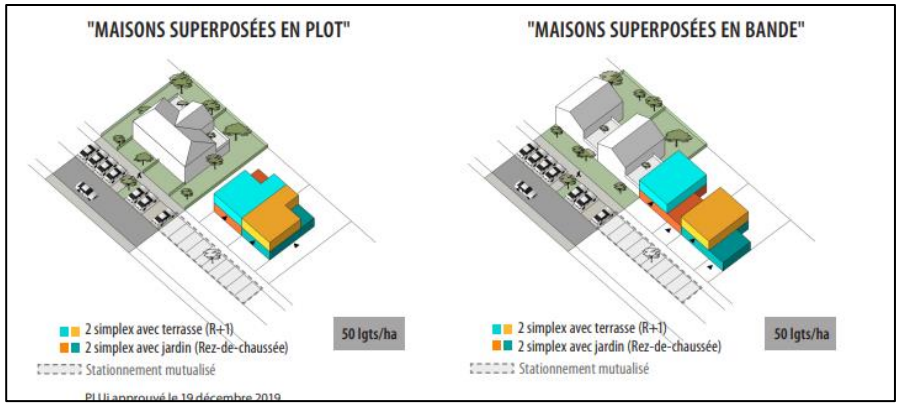
6.2 Emprise au sol

Justification :

Une nouvelle fiche est proposée afin de limiter l'emprise au sol des bâtiments (450 m² maximum). Cette règle permet d'encadrer notamment les formes urbaines induites par la construction de logements intermédiaires. Il s'agit d'offrir des formes plus lisibles, et de favoriser la part des logements bi-orientés, traversants ou en angle.

Version PLUi après modification :





6.3 Gabarit et volumétrie des continuités bâties

Justification :

La fiche « Gabarit et volumétrie des continuités bâties » est modifiée afin de rendre prescriptive l'obligation de segmenter le projet en plusieurs continuités bâties inférieures ou égales à 30 mètres à la fois pour les zones UP et UM. En effet, la règle ne s'appliquait qu'à partir d'une continuité inférieures ou égales à 45 mètres pour la zone UP.

Ces césures permettent notamment une meilleure intégration du bâti dans l'environnement, en offrant des perspectives et permettant des parcours facilités entre les logements ; elles diminuent la notion de densité bâtie, et permettent d'améliorer l'exposition des logements.

Version PLUi avant modification :

☐ **En UP : o**bligation de segmenter le projet en plusieurs continuités bâties ≤ 45 mètres de longueur, et suffisamment espacées les unes des autres pour permettre un cheminement et/ou une ouverture visuelle.

PRESCRIPTION

☐ **En UM:** obligation de segmenter le projet en plusieurs continuités bâties ≤ 30 mètres de longueur, et suffisamment espacées les unes des autres pour permettre un cheminement et/ou une ouverture visuelle.

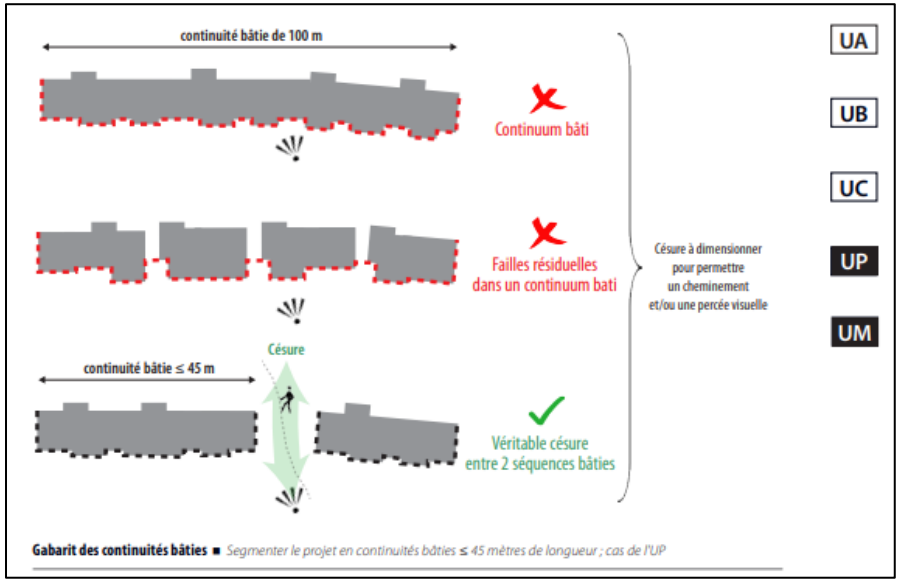
PRESCRIPTION

☐ **En UP et en UM:** pas de façade lisse sur plus de 15 mètres linéaires**.** Obligation de mettre en place des décrochés ou saillies (>1 m de profondeur) pour animer les façades en valorisant la singularité des différents logements.

PRESCRIPTION

☐ **En UP et en UM:** pas de toiture continue sur plus de 15 mètres linéaires. Obligation de mettre en place des décrochés et/ou des variations de hauteurs pour sculpter la ligne de faîte et/ou la ligne d'égout. Cela concerne aussi les toitures plates.

PRESCRIPTION



Gabarit des continuités bâties ■ *Segmenter le projet en continuités bâties ≤ 45 mètres de longueur ; cas de l'UP*

Version PLUi après modification :

☐ ~~**En UP et en UM :** o~~Obligation de segmenter le projet en plusieurs continuités bâties **≤ 30 mètres** (~~45 m~~) de longueur, et suffisamment espacées les unes des autres pour permettre un cheminement et/ou une ouverture visuelle. Cette césure devra être paysagée.

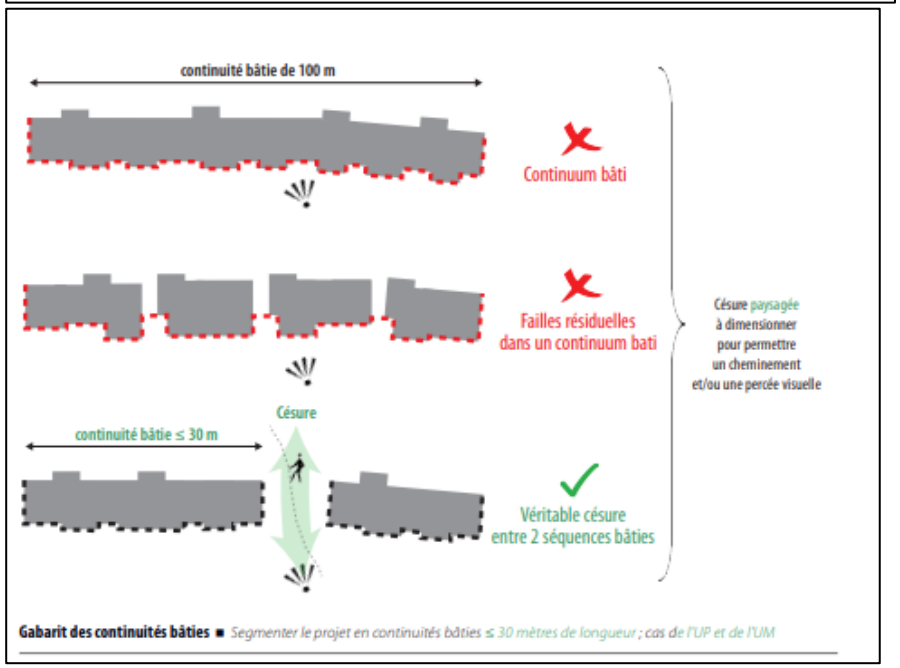
PRESCRIPTION

☐ ~~**En UP et en UM:** p~~as de façade lisse sur plus de 15 mètres linéaires**.** Obligation de mettre en place des décrochés ou saillies (>1 m de profondeur) pour animer les façades en valorisant la singularité des différents logements.

PRESCRIPTION

☐ ~~**En UP et en UM:** p~~as de toiture continue sur plus de 15 mètres linéaires. Obligation de mettre en place des décrochés et/ou des variations de hauteurs pour sculpter la ligne de faîte et/ou la ligne d'égout. Cela concerne aussi les toitures plates.

PRESCRIPTION



Gabarit des continuités bâties ■ *Segmenter le projet en continuités bâties ≤ 30 mètres de longueur ; cas de l'UP et de l'UM*

7 MODIFICATIONS DE L'INTRODUCTION DE L'OAP QAFU

Justification :
Afin de prendre en compte les évolutions apportées à travers la modification n°3, les tableaux sommaires/zones concernées par les fiches par zone sont mis à jour en conséquence :

- Ajout de nouvelles fiches
- Ajout de la zone sUCp
- Modification des paginations

8 INTEGRATION DU TOME K3 : OAP NATURE EN VILLE – SANTE - RESILIENCE

Justification :

Afin de répondre aux nouveaux enjeux liés au changement climatique, une stratégie opérationnelle a été mise en place sur le territoire Marseille Provence.

Cette stratégie trouve plusieurs traductions au sein du PLUi : un renforcement des prescriptions graphiques pour la protection de la nature existante et l'intégration d'une OAP multithématique transversale permettant d'améliorer les projets en vue d'une meilleure prise en compte des problématiques de préservation de la nature en ville, du cycle de l'eau et de la santé.
Cette nouvelle OAP thématique prend la forme d'orientations générales aussi bien à destination du porteur de projet que de l'instructeur permettant d'ancrer le projet environnemental au centre de la cohérence urbaine.

Dans un souci d'efficacité et de pédagogie, cette première version est volontairement généraliste et applicable à toutes les zones pour un impact optimal sur le territoire.
Les 3 thématiques portées par l'OAP sont déclinées en 14 fiches actions, et 44 orientations opérationnelles qui identifient les principes « clés » et de « bon sens ».



8.1 Nature en ville

5 fiches actions déclinent les principales ambitions pour la préservation de la nature en ville :

Fiche 1 : « re » connaitre la végétation existante et la protéger
Il s'agit par cette orientation de préserver au maximum la qualité végétale en optimisant la végétation existante. L'OAP permet une meilleure appréciation de la végétation existante pour réduire ou modifier l'impact du projet.
En complément du règlement et des prescriptions déjà inscrites au sein de l'OAP QAFU, la fiche propose une structure avec des classements d'arbres pour objectiver un minimum la reconnaissance de la végétation existante.

Fiche 2 : Adapter la composition végétale au contexte
Chaque essence a ses spécificités, d'où l'importance d'une composition paysagère optimale.
La fiche et ses orientations visent l'adéquation de l'essence aux différents milieux en répondant à des enjeux à la fois urbain (attention aux réseaux souterrains, difficulté d'accès pour l'entretien, etc.) et botanique (besoin d'ensoleillement, espace nécessaire au développement, etc.).
Par ailleurs, d'un point de vue qualité urbaine, les essences peuvent jouer un rôle important : accélérateur de biodiversité, réduction des ilots de chaleurs, isolation thermique des bâtiments, essences productives pour l'alimentation, etc.

Fiche 3 : Prévoir un sol de qualité
La « compacité » et la contiguïté des espaces/sols végétalisés est primordiale en termes d'efficacité environnementale (ICU, etc.) et écologique (continuités).
D'un point de vue botanique, les essences tissent entre elles de véritables écosystèmes racinaires reliés qui rendent plus efficaces la lutte contre les nuisibles (les espèces « se préviennent » mutuellement du danger).
D'un point de vue qualité urbaine et potentiel de valorisation : une végétation continue permet d'envisager en de nombreux lieux des itinéraires verts ou voies douces valorisables dans un second temps.
C'est pourquoi la fiche vise un maximum de continuité des espaces végétalisés, en accord avec les possibilités offertes par la règlementation de la zone et l'application des prescriptions de l'OAP QAFU.

Fiche 4 : Composer le paysage à partir de plusieurs strates
Au-delà de la qualité visuelle et paysagère offerte par un aménagement multi strate, cette orientation permet de diversifier les fonctions et complémentarités biologiques inter-espèces.
En effet, l'arbre a besoin d'herbe aux alentours pour entretenir un microbiote et limiter l'évapotranspiration du sol l'été ; l'herbe a besoin de l'arbre pour perforer le sol avec ces plus grosses racines et surtout fertiliser le sol avec les retombées de feuilles ; …
Par ailleurs, de nombreuses espèces animales ont besoin des trois strates et du sol pour assurer leurs besoins primaires.

Fiche 5 : Veiller à la qualité pieds d'arbres
Cette orientation vise à optimiser le développement sain des arbres plantés sans entraver leur croissance (fosses/caissons suffisamment larges).
Le pied d'arbre apparait comme un élément de qualité urbaine, permettant à la fois une gestion des eaux de pluie, un support végétal valorisant le paysage, etc.

8.2 Cycle de l'eau

Dans la continuité des travaux déjà engagés au sein de la Métropole sur une OAP cycle de l'eau (futur PLUi Pays d'Aubagne et de l'Etoile), 5 fiches actions déclinent les principales ambitions pour l'intégration du cycle de l'eau au sein des projets.

Fiche 6 : Infiltrer l'eau de pluie
Développer les surfaces perméables en milieu urbain permet de restituer l'eau de pluie au sol et à l'atmosphère de manière progressive. Cela répond à plusieurs objectifs : recharge des nappes d'eau souterraines, limitation du ruissellement pluvial, atténuation de l'îlot de chaleur urbain, meilleure capacité à accueillir la nature en ville, etc. Cette fiche et ses orientations rappellent l'objectif simple mais pas moins important d'avoir un aménagement qui permette l'infiltration des eaux de pluies dans la terre.

Fiche 7 : Valoriser les eaux de pluie
L'eau est une ressource précieuse, en particulier sur le territoire de Marseille Provence. Dans ce contexte, l'eau de pluie peut être une source d'approvisionnement complémentaire intéressante, valorisable dans le respect de ce que permet la réglementation.
Cette fiche et ses orientations rappelle la nécessité de mettre en place un réseau séparatif eau potable/eau pluviale pour limiter les pollutions et propose des aménagements permettant le stockage voire l'utilisation de l'eau de pluie.

Fiche 8 : Désimperméabiliser les aires de stationnements
A l'échelle d'un territoire, l'ensemble des aires de stationnement aménagées à ciel-ouvert représentent une part non négligeable des surfaces imperméables et peuvent, selon leur superficie, contribuer fortement à l'inconfort thermique.
Cette fiche met en avant les dispositifs et matériaux permettant un aménagement perméable laissant infiltrer les eaux de pluie.

Fiche 9 : Concevoir des limites de parcelles adaptées au cycle de l'eau
Le traitement des limites est un sujet primordial qui répond à plusieurs enjeux : l'esthétisme, l'intimité, sécurité, ces limites peuvent aussi être supports de nature en ville, garantes des continuités écologiques, et jouer un rôle majeur dans la gestion du cycle de l'eau.
Cette fiche et ses orientations proposent plusieurs solutions d'aménagement des limites de parcelles, suivant le contexte, et les enjeux de libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou de rétention.

Fiche 10 : Valoriser le cours d'eau et ses berges
Les cours d'eau en milieu urbain ont depuis longtemps été remodelés et leur présence cachée, renvoyant à un danger dont il faut se protéger plus qu'à un atout à valoriser.
Aujourd'hui, l'importance de la préservation de ces continuités écologiques n'est plus à démontrer et le traitement des berges et de la ripisylve représentent des enjeux environnementaux nombreux à intégrer dans l'aménagement urbain. En effet, leur aménagement joue notamment un rôle :
- dans la limitation des risques inondations / affaissement
- écologique fondamental : zone ressource et refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales
- de filtre naturel contre la pollution
- de zone de qualité urbaine de proximité (aménagement doux)

Cette fiche et ses orientations proposent des aménagements prenant en compte la préservation et la mise en valeur de ces continuités.

8.3 Urbanisme et santé

4 fiches actions déclinent les principales ambitions pour tendre vers un urbanisme favorable à la santé :

Fiche 11 : Accompagner le déploiement des transports en commun et l'essor des modes actifs dans les projets
Les orientations de cette fiche ont pour but de participer à l'apaisement, la marchabilité et la qualité sanitaire de la ville, en facilitant l'accès physique aux transports en commun et en encourageant les modes actifs.

Fiche 12 : Optimiser l'aménagement des espaces communs pour le confort et le bien être (qualité et usage)
Les espaces libres et communs lorsqu'ils sont bien pensés participent au bien-être, à la cohésion sociale, et peuvent même être des laboratoires de la ville. Cette fiche propose différentes orientations d'aménagement pour des espaces communs de qualité, adaptés aux usages

Fiche 13 : Réduire les îlots de chaleur urbains
La lutte contre les îlots de chaleur urbains est une préoccupation majeure au regard de l'évolution climatique. Sur notre territoire méditerranéen il convient d'adapter les projets urbains à des températures extrêmes, notamment pour protéger les personnes vulnérables.
Cette fiche propose des orientations pour améliorer les formes urbaines, privilégier des matériaux et/ou le développement de la végétation dans l'espace public afin de réduire l'effet d'îlots de chaleur.

Fiche 14 : Minimiser l'exposition à la pollution de l'air et aux nuisances
L'amélioration de la qualité de l'air et la réduction des nuisances sonores font partie des grands objectifs sanitaires du PLUi. Ils s'inscrivent notamment dans le respect des orientations du SRADDET (Règle LD1-OBJ21), du Plan de Protection de l'Atmosphère Révisé des Bouches-du-Rhône (Mars 2022, Actions n°42 & 43) et du Plan de mobilité (Objectif n°4 : Améliorer la santé publique).
Cette fiche décline des orientations pour éviter ou réduire l'exposition des populations à la pollution de l'air et aux nuisances.

8.4 Modifications après enquête publique :

Suite aux remarques émises par les Personnes Publiques Associées ainsi que les demandes issues de l'enquête publique, plusieurs ajustements ont été apportés à l'OAP thématique pour une meilleure compréhension des différentes orientations :

- Modification de la page de garde afin d'uniformiser le document aux autres OAP composant le PLUi.
- Modification de certains noms de fiches afin d'illustrer au mieux leurs contenus :
    - **Fiche n°3 :** Organiser la continuité des sols naturels
    - **Fiche n°8 :** Assurer la perméabilité des aires de stationnement
    - **Liste des Orientations :** Le projet est-il globalement compatible avec l'OAP ?
- Ajout de deux objectifs et enjeux en **page n°8** :
    - Prendre en compte le triptyque eau, sol, et végétal dans la conception du projet
    - S'inscrire dans une stratégie nationale de lutte contre l'érosion de la biodiversité
- Modification du texte expliquant le cycle de l'eau page 10 afin de le clarifier.
- **Fiche n°1 :** ajout de la compensation en cas de coupe d'une essence citée dans l'orientation 1.2 *: « au moins 2 pour 1 »,* suite aux avis PPA, pour aller plus loin dans la prise en compte de l'enjeu.
- **Fiche n°2 :** ajout d'essences végétales et modification des descriptions des schémas en orientation 2.2
- Modification de l'encart « Conseil » afin de spécifier des sources
- Modification du schéma en orientation 4.1 afin de retirer les essences allergisante
- **Fiche n°6** : intégration dans l'introduction des principes suivants :
    - d'un principe de lutte antivectorielle
    - d'un principe de précaution concernant les sols argileux
- **Fiche n°7 :** réécriture de l'orientation 7.1

- **Fiche n°9 :**
  - Réécriture des titres des orientations 9.2 et 9.3 afin de créer une continuité entre elles.
- **Fiche n°11 :**
  - Modification du schéma de l'orientation 11.2 : ajout d'un panneau de signalétique
  - Modification de l'orientation 11.2 : ajout des principes de marchabilité, canopée, confort hydrique et accessibilité PMR
- **Fiche n°12 :** ajout d'un encart concernant l'article R111-7 du Code de l'Urbanisme
- **Fiche n°13 :**
  - Réécriture de l'introduction de la fiche afin de clarifier l'objectif de la fiche est développer la notion d'albédo.
  - Réécriture de l'orientation 13.1 afin d'en clarifier les objectifs.
  - Réécriture de l'orientation 13.2 afin d'en clarifier les objectifs.
  - Réécriture et développement de l'orientation 13.3 afin d'en clarifier les objectifs
- **Fiche n°14 :** ajout d'un encart sur les dispositions nationales concernant l'exposition au bruit
- Modification du tableau de synthèse afin d'en simplifier la lecture et ajout d'un texte de présentation.

Extrait de la synthèse des orientations :

LISTE DES ORIENTATIONS

Le projet est-il globalement compatible avec l'OAP?

Cette grille rassemble l'ensemble des 41 orientations comprises dans les 3 volets (Nature en ville, Cycle de l'eau, Santé). Elle est un outil destiné aux pétitionnaires et services instructeurs pour faciliter l'analyse des projets au regard de l'OAP ci-présente. Elle permet notamment d'offrir une vision globalisée et transversale des enjeux environnementaux dans les projets. Il est recommandé de s'en appuyer le plus en amont possible en tant que support de discussion entre porteurs de projets et autorités compétentes.

	Oui	Non
1. « Re »connaitre la végétation existante et la protéger		
1.1 Observer et comprendre les écosystèmes en place par un diagnostic adapté		
1.2 Protéger et conserver les arbres et arbustes existants qui constituent l'armature paysagère et écologique du site		
1.3 En cas de suppression d'un arbre/arbuste appliquer la mesure de compensation		
2. Adapter la composition végétale au contexte		
2.1 Viser le maximum d'espèces adaptées au climat méditerranéen		
2.2 Adapter les essences en fonction de la localisation de la parcelle		
2.3 Adapter les essences en fonction des caractéristiques de la parcelle		
2.4 Prendre en compte les contraintes urbaines		
3. Organiser la continuité des sols naturels		
3.1 Créer des espaces végétalisés compacts et le plus généreux possibles		
3.2 Privilégier la continuité des sols perméables et végétalisés		
4. Composer le paysage à partir de plusieurs strates		
4.1 Veiller à une composition paysagère multistrates adaptée au climat		
4.2 Structurer et aménager l'espace public par des plantations diversifiées		
5. Veiller à la qualité des pieds d'arbres		
5.1 Prévoir les aménagements des pieds d'arbres comme un espace perméable pouvant infiltrer l'eau et accueillir d'autres strates de végétation		
5.2 Choisir des matériaux adaptés		
5.3 Concevoir des fosses adaptées au besoin du végétal		
5.4 Intégrer les pieds d'arbres dans la gestion du cycle de l'eau		
5.5 Adapter l'aménagement des pieds d'arbres en fonction des usages des espaces publics.		

6. Infiltrer l'eau de pluie	
6.1 Infiltrer l'eau de pluie au point d'impact	
6.2 Privilégier un aménagement permettant d'orienter l'eau vers des espaces perméables	
6.3 Stocker temporairement l'eau de pluie avant de l'infiltrer	
6.4 Prévoir la complémentarité des espaces publics et privés pour répondre aux objectifs de rétention et d'infiltration des eaux de pluie	
7. Valoriser les eaux de pluie	
7.1 Installer un réseau séparatif eau potable/eau pluviale	
7.2 Stocker l'eau de pluie	
7.3 Utiliser l'eau de pluie pour des usages domestiques	
8. Assurer la perméabilité des aires de stationnement	
8.1 Aménager des aires de stationnement en plein-air perméables	
8.2 Choisir les matériaux adaptés	

	Oui	Non
9. Concevoir des limites de parcelle adaptées au cycle de l'eau		
9.1 Prendre en compte le statut des limites de propriétés et les intégrer dans leur contexte		
9.2 En fonction du contexte, prévoir d'abord des limites qui n'entravent pas le parcours de l'eau…		
9.3 …et prévoir des limites qui jouent un rôle de rétention temporaire et d'infiltration de l'eau de pluie		
10. Valoriser le cours d'eau et ses berges		
10.1 Préserver la continuité écologique du cours d'eau et de sa ripisylve		
10.2 Prévoir des aménagements compatibles avec la préservation du cours d'eau et de sa ripisylve		
11. Accompagner le déploiement des transports en commun et l'essor des modes actifs dans les projets		
11.1 Favoriser une continuité totale, une lisibilité (signalétique) et une sécurisation des cheminements piétons et cyclables		
11.2 Favoriser la marchabilité et aménager des cheminements de qualité adaptés à tous types de modes actifs notamment compatible PMR		
11.3 Encourager l'usage et le stationnement vélo par des dispositifs facilitateurs		
12. Optimiser l'aménagement des espaces communs pour le confort et le bien être (qualité et usages)		
12.1 Optimiser et valoriser les espaces libres/communs par la diversité de leurs usages		
12.2 Encourager la pratique physique dans les espaces communs		

13. Réduire les îlots de chaleur urbains	
13.1 « Aérer » le bâti et favoriser une approche bioclimatique	
13.2 Limiter la chaleur en surface en privilégiant l'utilisation de matériaux accentuant l'albédo	
13.3 Favoriser les lieux et dispositifs de rafraichissement, en particulier pour les publics sensibles	
14. Minimiser l'exposition à la pollution de l'air et aux nuisances sonores	
14.1 Eviter l'implantation des établissements accueillant des publics sensibles* dans une zone de vigilance santé**	
14.2 A l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'aménagement : dans la zone de vigilance santé ou à ses abords, implanter dans la mesure du possible, les logements ou les établissements sensibles, le (s) plus éloignés de la source de pollution	
14.3 A l'échelle du bâtiment, répondre à des modalités de conception permettant une meilleure protection des habitants et usagers	
BILAN – prise en compte des principes d'aménagements	… sur 41

MODIFICATIONS DU TOME L : REGLEMENT

1 MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Articulation entre le règlement et les OAP : article 1.1

Justification :
La présente modification vise à intégrer une nouvelle OAP thématique, l'OAP « nature en ville – santé – résilience » qu'il convient de rajouter dans le paragraphe qui parle des OAP.

Version PLUi avant modification :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans un **rapport de compatibilité**, les OAP s'imposent à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

Il existe deux types d'OAP :
- OAP « sectorielles » ;
- OAP « multi-sites » :
  - OAP « cohérence urbanisme-transport » ;
  - OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines ».

Périmètre des OAP :

- OAP « sectorielles » : les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels elles s'appliquent sont délimités sur le règlement graphique ;
- OAP « cohérence urbanisme-transport » : les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels elles s'appliquent sont délimités sur le règlement graphique ;
- OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » : elle s'applique sur toutes les zones UA, UB, UC, UP et UM excepté :
  - dans les sites patrimoniaux remarquables tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ;
  - sur les terrains* couverts par un polygone constructible délimité par le règlement graphique.

Version PLUi après modification :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans un **rapport de compatibilité**, les OAP s'imposent à tous types de travaux, *constructions**, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

Il existe deux types d'OAP :
- OAP « sectorielles » ;
- OAP « multi-sites » :
  - OAP « cohérence urbanisme-transport » ;
  - OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » ;
  - OAP « nature en ville – santé – résilience »

Périmètre des OAP :

- OAP « sectorielles » : les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels elles s'appliquent sont délimités sur le règlement graphique ;
- OAP « cohérence urbanisme-transport » : les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels elles s'appliquent sont délimités sur le règlement graphique ;
- OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » : elle s'applique sur toutes les zones UA, UB, UC, sUCp, UP et UM excepté :
  - dans les sites patrimoniaux remarquables tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ;
  - sur les terrains* couverts par un polygone constructible délimité par le règlement graphique.
- OAP « nature en ville – santé - résilience » : elle s'applique sur toutes les zones du PLUi ;

1.2 Travaux rendant une construction non conforme : article 2.2

Justification :
Le terme « adaptation » n'est pas suffisamment précis car non défini. Il convient de le remplacer par le terme « travaux » et de les définir.

Version PLUi avant modification :

Article 2.2 – Adaptations rendant une construction non conforme

Nonobstant les règles de la zone concernée, les travaux, même s'ils rendent une *construction légale** existante non conforme au présent PLUi, sont admis à condition qu'ils aient pour objet :

- la mise aux normes de sécurité, notamment par rapport à des risques naturels ou technologiques ;
- et/ou la création d'aménagements ou d'installations (notamment des rampes) permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et/ou l'accès aux constructions situées dans les zones à risque.

Version PLUi après modification :

Article 2.2 – Travaux rendant une construction non conforme

Nonobstant les règles de la zone concernée, les travaux (extensions, modifications de façades…), même s'ils rendent une *construction légale** existante non conforme au présent PLUi, sont admis à condition qu'ils aient pour objet :

- la mise aux normes de sécurité, notamment par rapport à des risques naturels ou technologiques ;
- et/ou la création d'aménagements ou d'installations (notamment des rampes) permettant l'accès aux *constructions** pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et/ou l'accès aux *constructions** situées dans les zones à risque.

1.3 Règles alternatives pour la construction d'équipements: article 2.5

Justification :
La règle actuelle d'implantation n'est pas suffisamment claire, elle mérite donc d'être reformulée. De plus, les zones UV et UQ doivent être exclues puisque des règles spécifiques aux équipements sont prévues dans ces zones.

Version PLUi avant modification :

Article 2.5 – Règles alternatives pour la construction d'équipements

Lorsque la configuration du *terrain** (taille, forme, topographie…) et/ou son environnement urbain (tissu urbain dense de centre-ville, tissu pavillonnaire…) ne permettent pas de respecter les normes ou contraintes particulières auxquelles elles sont soumises ou de répondre aux besoins de leur fonctionnement spécifique, les constructions dédiées aux services publics pourront répondre à toutes ou parties des dispositions suivantes, en lieu et place de celles définies par les articles 4, 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement écrit de la zone concernée :

L'implantation des constructions devra permettre également d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain :

- par rapport à l'article 6, l'implantation des constructions par rapport aux *emprises publiques** ou *voies** pourra être en rupture avec celle des constructions voisines à condition que les façades ou retraits sur ces *emprises publiques** ou *voies** fassent l'objet d'un traitement de qualité.

En matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, il s'agira de veiller à une bonne intégration du projet dans son environnement urbain :

- par rapport à l'article 9, les constructions pourront soit reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale soit être l'expression d'une architecture contemporaine. En outre, la hauteur des clôtures pourra dépasser 2 mètres pour répondre à des exigences de sécurité (pour les établissements scolaires notamment).

- par rapport à l'article 10, les éventuels espaces libres feront l'objet d'un traitement de qualité et seront, dans la mesure du possible, constitués d'*espaces de pleine terre**.

Version PLUi après modification :

Article 2.5 – Règles alternatives pour la construction d'équipements

Sauf dans les zones UV et UQ, lorsque la configuration du *terrain** (taille, forme, topographie…) et/ou son environnement urbain (tissu urbain dense de centre-ville, tissu pavillonnaire…) ne permettent pas de respecter les normes ou contraintes particulières auxquelles elles sont soumises ou de répondre aux besoins de leur fonctionnement spécifique, les *constructions** dédiées aux services publics pourront répondre à toutes ou parties des dispositions suivantes, en lieu et place de celles définies par les articles 4, 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement écrit de la zone concernée,

L'implantation des *constructions devra permettre également d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain :

- par rapport à l'article 6, l'implantation des *constructions** par rapport aux *emprises publiques** ou *voies** sera libre mais devra limiter les impacts sur les *constructions** voisines et les façades ou retraits sur ces *emprises publiques** ou *voies** devront faire l'objet d'un traitement de qualité.

En matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, il s'agira de veiller à une bonne intégration du projet dans son environnement urbain :

- par rapport à l'article 9, les *constructions** pourront soit reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale soit être l'expression d'une architecture contemporaine. En outre, la hauteur des clôtures pourra dépasser 2 mètres pour répondre à des exigences de sécurité (pour les établissements scolaires notamment).

- par rapport à l'article 10, les règles de chaque zone ne s'appliquent pas mais les éventuels espaces libres feront l'objet d'un traitement de qualité et seront, dans la mesure du possible, constitués d'*espaces de pleine terre**.

1.4 Saillies édifiées à l'aplomb d'une emprise publique ou d'une voie : article 3.2

Justification :

La règle actuelle prévoit pour les saillies supérieures à 4,5 mètres du sol, une distance inférieure ou égale à d/20. Or compte tenu que les emprises publiques ou les voies sont étroites, la forme obtenue crée des saillies non utilisables. Il convient donc de modifier la règle à d/10.

Version PLUi avant modification :

Article 3.2 – Saillies édifiées à l'aplomb d'une emprise publique ou d'une voie

En complément des articles 6 de l'ensemble des règlements de zones :

Saillies supérieures, à 4,50 mètres ou plus du sol

À compter de la façade concernée, l'avancée (a) des *saillies** édifiées à 4,50 mètres ou plus au-dessus du niveau des *emprises publiques** ou *voies**, existantes ou futures, est inférieure ou égale à 1/20e de la distance (d) qui sépare cette façade et l'alignement opposé, sans excéder 1,50 mètre soit :

$$a \leq \frac{d}{20} \quad et \quad a \leq 1{,}5\ m$$

~ RÈGLE ALTERNATIVE

Toutefois, dans le territoire de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée, entre l'avenue C. Pelletan depuis la place Marceau jusqu'à la place Roussel, le Boulevard de Paris, la rue d'Anthoine et la rue R. Salengro, compte tenu des tracés urbains particuliers, des *saillies** d'angle sont autorisées sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le volume défini par le prolongement des façades de la construction, sans excéder quatre mètres.

Version PLUi après modification :

Article 3.2 – Saillies édifiées à l'aplomb d'une emprise publique ou d'une voie

En complément des articles 6 de l'ensemble des règlements de zones :

Saillies supérieures, à 4,50 mètres ou plus du sol

À compter de la façade concernée, l'avancée (a) des *saillies** édifiées à 4,50 mètres ou plus au-dessus du niveau des *emprises publiques** ou *voies**, existantes ou futures, est inférieure ou égale à 1/10e de la distance (d) qui sépare cette façade et l'alignement opposé, sans excéder 1,50 mètre soit :

$$a \leq \frac{d}{10} \quad et \quad a \leq 1{,}5\ m$$

~ RÈGLE ALTERNATIVE

Toutefois, dans le territoire de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée, entre l'avenue C. Pelletan depuis la place Marceau jusqu'à la place Roussel, le Boulevard de Paris, la rue d'Anthoine et la rue R. Salengro, compte tenu des tracés urbains particuliers, des *saillies** d'angle sont autorisées sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le volume défini par le prolongement des façades de la construction, sans excéder quatre mètres.

1.5 Piscines : article 3.5

Justification :

La règle actuelle d'implantation fait référence aux bassins en imposant un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et aux voies. Mais les cas des margelles et des plages ne sont pas traités. Il est donc souhaitable d'apporter des précisions sur ces 2 sujets.

Version PLUi avant modification :

Article 3.5 – Piscines

Implantations

Les bassins des piscines (enterrée ou hors-sol) non couvertes par une construction sont implantés à au moins 2 mètres :

- des *emprises publiques** ou *voies**, existantes ou futures ;
- et des *limites séparatives**.

L'implantation des piscines non couvertes par une construction n'est pas contrainte par les indications suivantes précisées sur le règlement graphique :

- les « alignements imposés » ;
- les « marges de recul » ;
- les « polygones d'implantation » ;
- les « polygones constructibles ».

Version PLUi après modification :

Article 3.5 – Piscines

Implantations

Les bassins des piscines (enterrée ou hors-sol) non couvertes par une construction sont implantés à au moins 2 mètres :

- des *emprises publiques** ou *voies**, existantes ou futures ;
- et des *limites séparatives**.

Les margelles et les plages des piscines, à moins de 60cm du sol, ne sont pas concernées par les articles 6 et 7.

L'implantation des piscines non couvertes par une construction n'est pas contrainte par les indications suivantes précisées sur le règlement graphique :

- les « alignements imposés » ;
- les « marges de recul » ;
- les « polygones d'implantation » ;
- les « polygones constructibles ».

1.6 Règles de stationnement : article 3.6

Justification :

Suite à la Loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, l'article L151-31 du Code de l'urbanisme prévoit, sous condition, la possibilité de diminuer les obligations de stationnement en cas de mise à disposition de véhicules en autopartage. La Métropole a souhaité venir encadrer cette possibilité.

Dans un souci de cohérence, le titre du chapitre est également revu.

Enfin, dans la même logique que les changements apportés dans les zones UA, afin de faciliter les réhabilitations dans les centres-villes, il est proposé de lever les obligations de stationnement.

Version PLUi avant modification :

Article 3.6 – Règles de stationnement pour constructions spécifiques

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État / Logements locatifs intermédiaires	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 0,5 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 100m² en zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 100m² en zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

Version PLUi après modification :

Article 3.6 – Règles de stationnement

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État / Logements locatifs intermédiaires	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 0,5 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 100m² en zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. • Dans les zones UA sauf en UAe, en cas de réhabilitation (sans création de surface de plancher) : aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 100m² en zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des *constructions**, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

Obligation en matière d'autopartage

En cas de mise à disposition en autopartage de voitures électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de voitures propres, les obligations de stationnement pour les voitures sont réduites de 15% dans les programmes comportant plus de 20 logementst sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être situé en zone de bonne desserte « activités + habitat »
- un minimum 2 places en autopartage doivent être réalisées par tranche entamée de 40 places exigées (soit 40 x 0,15 = 6 places voitures non réalisées pour 2 places en autopartage produites)
- la gestion de ces places par une société d'autopartage doit s'inscrire dans le temps afin d'en garantir la pérennité (min 12 ans)et les places de stationnement doivent être comptabilisées sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied)

1.7 Pylone ou mât : article 3.9

Justification :

Suite à des jugements intervenus sur la commune de Châteauneuf-les-Martigues, il est nécessaire de procéder à des modifications pour les prendre en compte. Il a été jugé que les antennes de télécommunication sont un service public. L'implantation en toiture doit donc être modifiée également pour ce faire la DG doit être corrigée en conséquence et renvoyée à chaque article 5.

Après enquête publique, en lien avec la modification du lexique, la règle concernant les services de secours et de défense est revue.

Version PLUi avant modification (extrait) :

Article 3.9 – Pylône ou mât

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements nécessaires aux services publics (défense nationale, sécurité civile…), ni aux supports techniques prenant place en toiture et régis par les articles 5 des différentes zones.

Dispositions spécifiques complémentaires

➔ **A Plan-de-Cuques et Gémenos :**

Ces constructions sont soumises aux règles applicables à toutes les autres constructions, notamment aux règles de hauteur (article 5) et d'implantation (articles 6, 7 et 8).

➔ **Dans les autres communes :**

- Les pylônes et mâts ne devront pas dépasser 14 mètres de haut depuis le *terrain naturel**, sauf à s'inscrire dans le volume technique autorisé en toiture et décrit dans les articles 5 de la zone concernée.
- Ils ne sont pas soumis aux différentes règles des zones à l'exception de l'article 9 sur la qualité des constructions.

Version PLUi après modification (extrait) :

Article 3.9 – Pylône ou mât

~~Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements nécessaires aux services publics (défense nationale, sécurité civile…), ni aux supports techniques prenant place en toiture et régis par les articles 5 des différentes zones.~~

Dispositions spécifiques complémentaires

➔ **A Plan-de-Cuques et Gémenos :**
Ces *constructions** sont soumises aux règles applicables à toutes les autres *constructions**, notamment aux règles de hauteur (article 5) et d'implantation (articles 6, 7 et 8).

➔ **Dans les autres communes :**
- Les pylônes, mâts ne devront pas dépasser 14 mètres de haut depuis le *terrain naturel**, sauf à s'inscrire en toiture conformément à ce que décrivent les articles 5 de la zone concernée.
- Ils ne sont pas soumis aux différentes règles des zones à l'exception de l'article 9 sur la qualité des *constructions**.
- Les antennes, pylônes et mâts, strictement nécessaires aux services de secours et de défense ne sont pas limités en hauteur.

Version PLUi après enquête publique (extrait) :

Dispositions spécifiques complémentaires

➔ **A Plan-de-Cuques et Gémenos :**
Ces *constructions** sont soumises aux règles applicables à toutes les autres *constructions**, notamment aux règles de hauteur (article 5) et d'implantation (articles 6, 7 et 8).

➔ **Dans les autres communes :**
- Les pylônes, mâts ne devront pas dépasser 14 mètres de haut depuis le *terrain naturel**, sauf à s'inscrire en toiture conformément à ce que décrivent les articles 5 de la zone concernée.
- Ils ne sont pas soumis aux différentes règles des zones à l'exception de l'article 9 sur la qualité des *constructions**. Les antennes, pylônes et mâts, installés par les services de secours et de défense ne sont pas limités en hauteur.

1.8 Prescription de hauteur : article 4.1

Justification :
Suite à l'évolution du règlement des zones sUeE, des prescriptions graphiques de hauteur sont créées afin de favoriser les rythmes dans les toitures et ainsi d'éviter un aspect monotone, il convient donc de le préciser dans les dispositions générales.

Version PLUi avant modification (extrait):

RAS sur les zone sUeE1 et sUeE2.

Version PLUi après modification (extrait) :

Dans les zones sUeE1, sUeE2,sur un axe, les prescriptions de hauteur établies sur le règlement graphique renvoient à l'article 5 de la zone concernée.

1.9 Prescriptions d'implantation : article 4.2

Justification :
L'esprit de la règle est de permettre des implantations différentes du fait de cas particuliers. Toutefois, il s'agissait ici de pouvoir déroger aux règles par rapport aux voies/emprises et par rapport aux limites séparatives. L'article 8 ne doit pas être concerné, car il s'occupe notamment de la qualité d'habiter.

Version PLUi avant modification :

Article 4.2 – Prescriptions d'implantation

Les prescriptions d'implantation identifiées sur le règlement graphique complètent les articles 6, 7 et 8 des zones concernées et se substituent à certaines de leurs dispositions. Toutefois, elles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions enterrées ;
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (électrique, eau, assainissement, numérique…) qui n'accueillent pas du personnel de façon permanente ainsi que pour les aménagements qui y sont liés (exhaussements et affouillements du sol par exemple).

Version PLUi après modification :

Article 4.2 – Prescriptions d'implantation

Les prescriptions d'implantation identifiées sur le règlement graphique complètent les articles 6 et 7 des zones concernées et se substituent à certaines de leurs dispositions. Toutefois, elles ne s'appliquent pas :

- aux *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- aux *constructions** et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (électrique, eau, assainissement, numérique…) qui n'accueillent pas du personnel de façon permanente ainsi que pour les aménagements qui y sont liés (exhaussements et affouillements du sol par exemple).

1.10 Polygone constructible : article 4.3

Justification :

La dérogation à l'article 10 mérite d'être précisée car elle n'est pas suffisamment précise lorsque le polygone ne couvre qu'une partie du terrain.

Version PLUi avant modification :

- par rapport à l'article 10, lorsque le polygone couvre l'intégralité d'un *terrain**, les surfaces des *espaces verts** et/ou des *espaces de pleine terre** ne sont pas réglementées.

Version PLUi après modification :

- par rapport à l'article 10, lorsqu'un polygone occupe tout ou partie d'un *terrain**, l'article 10 ne s'applique pas à l'échelle de ce *terrain** (dans et hors polygone).

1.11 Secteur de mixité sociale : article 4.4

Justification :

Suite aux états généraux du logement, la Ville de Marseille a souhaité que le seuil de production de logements sociaux soit abaissé. La DG est donc corrigée en ce sens.

Version PLUi avant modification :

- **Marseille**
  - Tout programme de 30 logements ou plus dont le *terrain** d'assiette est intégralement couvert par une Zone de Bonne Desserte « activité + habitat » comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
  - Dans les autres cas, tout programme de 60 logements ou plus comprend au moins 30 % de logement locatifs sociaux.

Version PLUi après modification :

- **Marseille**
  - Tout programme de 30 logements ou plus et/ou de plus de 2 000m² de surface de plancher comprend au moins 30 % de logement locatifs sociaux.

1.12 Servitude d'attente de projet : article 4.5

Justification :

Dans ces périmètres certaines constructions sont possibles sous condition. Alors que les constructions nouvelles à destination de services publics sont autorisées, le règlement ne permettait pas leur extension. Il convient de permettre également les extensions pour ce type de constructions.

Version PLUi avant modification :

Sont autorisés les travaux ayant pour objet :

- l'adaptation ou la réfection des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- le changement de destination ;
- l'édification d'*extensions limitées** et de *constructions annexes** (y compris les piscines) des *constructions légales** existantes à la date d'établissement de la « servitude d'attente d'un projet » concernée à condition :
  - pour les constructions de la sous-destination « *Logement** » :
    - que la surface de plancher totale des *extensions** et les *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'établissement de la « servitude d'attente d'un projet » concernée ;
    - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;
  - pour les constructions des autres destinations et autres sous-destinations :
- que la surface de plancher totale des *extensions** et les *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'établissement de la « servitude d'attente d'un projet » concernée, sans excéder 100 m². Toutefois, pour les *services publics,* ce plafond de 100 m² peut être dépassé.
- la réalisation ou l'amélioration (élargissement par exemple) des infrastructures de transports.

Version PLUi après modification :

Sont autorisés les travaux ayant pour objet :

- l'adaptation ou la réfection des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- le changement de destination ;
- l'édification d'*extensions limitées** et de *constructions annexes** (y compris les piscines) des *constructions légales** existantes à la date d'établissement de la « servitude d'attente d'un projet » concernée à condition :
  - pour les *constructions** de la sous-destination « *Logement** » :
    - que la surface de plancher totale des *extensions** et les *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'établissement de la « servitude d'attente d'un projet » concernée ;
    - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;
  - pour les *constructions** des autres destinations et autres sous-destinations :
- que la surface de plancher totale des *extensions** et les *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'établissement de la « servitude d'attente d'un projet » concernée, sans excéder 100 m². la réalisation ou l'amélioration (élargissement par exemple) des infrastructures de transports
- la réalisation ou l'extension des constructions destinées aux services publics.

1.13 Espaces Verts Protégés (EVP) : article 5.2

Justification :
Le fait que cette DG ne s'applique que si le terrain est conforme à l'article 10 du règlement n'est pas clair. Il faut réécrire ce point.

De plus, de par la spécificité de l'EVP catégorie 5, il est nécessaire de préciser que les prescriptions communes ne leurs sont pas applicables.

Une notion de compensation est instaurée afin de permettre de nouvelles constructions (extension, annexe, nouveau bâtiment…) sur des espaces déjà imperméabilisés, sous condition de recréer des espaces végétalisés en pleine terre.

De par leur définition les quartiers en balcons comprennent des EVP de catégorie 3. Ce point n'est pas suffisamment clair, et mérite d'être précisé.

Enfin, les possibilités de construire dans un rayon de 5m des arbres doit être précisé. En effet, si toutes les constructions enterrées et celles nécessitant des fondations sont interdites, il faut exclure les clôtures de cette liste, car elles nécessitent de faibles fondations qui n'apportent pas de contrainte aux arbres.

Version PLUi avant modification :

Article 5.2 – Espace Vert Protégé (EVP)

Prescriptions communes à toutes les catégories d'EVP

a) Nonobstant toutes les dispositions des articles 5.2.b et suivantes, sont admis les travaux et aménagements nécessaires à :
- l'entretien, la mise en valeur du site, la réalisation de réseaux publics, l'entretien des berges des cours d'eau à condition de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site ;
- la gestion des risques et la sécurité des biens et des personnes.

b) Les plantations doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales (des listes d'espèces à privilégier et des espèces invasives à proscrire peuvent être consultables dans des mairies).

c) Les cheminements doux, aires de jeux, parcours sportifs, espaces pique-nique, chemins d'accès… aux sols perméables sont autorisés, sans limitation de surface, à condition :
- de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site ;
- et d'être intégrés à la composition végétale d'ensemble du site.

Lorsque les parts d'*espaces végétalisés** et d'*espaces de pleine terre** du *terrain** sont, avant travaux, conformes au règlement de la zone concernée, les constructions nouvelles, les installations, les aménagements notamment les aires de jeux sur des sols imperméabilisés, et les extensions des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises à condition :

Par ailleurs, dans un rayon de 5 mètres autour du tronc des *arbres de haute tige**, les constructions enterrées et les constructions nécessitant des fondations sont interdites.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 3

En cas de superposition EBC et EVP sur un *terrain**, la surface en EBC ne doit pas être comptabilisée dans les surfaces en EVP.

Version PLUi après modification :

Article 5.2 – Espace Vert Protégé (EVP)

Prescriptions communes à toutes les catégories d'EVP, hormis l'EVP de catégorie 5

a) Nonobstant toutes les dispositions des articles 5.2.b et suivantes, sont admis les travaux et aménagements nécessaires à :
- l'entretien, la mise en valeur du site, la réalisation de réseaux publics, l'entretien des berges des cours d'eau à condition de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site ;
- la gestion des risques et la sécurité des biens et des personnes.

b) Les plantations doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales (des listes d'espèces à privilégier et des espèces invasives à proscrire peuvent être consultables dans des mairies).

c) Les cheminements doux, aires de jeux, parcours sportifs, espaces pique-nique, chemins d'accès… aux sols perméables sont autorisés, sans limitation de surface, à condition :
- de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site ;
- et d'être intégrés à la composition végétale d'ensemble du site.

d) Les possibilités de construire offertes dans les prescriptions suivantes ne sont applicables qu'au terrain conforme à l'article 10 du présent règlement.

e) Dans le cas d'un *terrain** supportant une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment…) peuvent toutefois être autorisées à condition :
- d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés
- et en créant des *espaces végétalisés** *en pleine terre** sur *le terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emprise au sol et/ou de surfaces de plancher créées en rez-de-chaussée plus 25% (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 12,5m² (10m² + 0,25x10m² = 12,5m²) *d'espaces végétalisée** *en pleine terre** devront être restitués sur le *terrain**).

Par ailleurs, dans un rayon de 5 mètres autour du tronc des *arbres de haute tige**, les *constructions** enterrées et les *constructions** nécessitant des fondations sont interdites hormis les *clôtures**.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 3

Pour rappel, l'ensemble des quartiers en balcons repérés sur les planches graphiques sont soumis aux prescriptions des EVP de catégorie 3, hormis sur les surfaces avec une protection plus forte (EBC, EVP1, EVP2 et/ou protection patrimoniale). En cas de superposition EBC et EVP sur un *terrain**, la surface en EBC ne doit pas être comptabilisée dans les surfaces en EVP.

1.14 Risque inondation : article 6.1

Justification :

Dans les zones de risque inondation, les constructions, travaux… sont possibles sous conditions, et notamment sous réserve de ne pas entraver les axes d'écoulement des eaux. Toutefois, les ponts et accès aux terrains doivent être exclus pour permettre leur réalisation, ce qui n'avait pas été prévu. Il convient de corriger ce point.

Dans le cas de nouvelles constructions sans division, il est nécessaire de préciser qu'elles sont permises si et seulement si elles n'aggravent pas la non-conformité ou si elles ne rendent pas non conforme la construction initiale vis-à-vis des règles liées au risque inondation.

Suite à la remarque de l'Etat, dans les zones inconstructibles, les règles pour les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières doivent faire l'objet d'un paragraphe particulier et ne doivent pas être incluses dans les centres urbains. Il convient de corriger cette erreur matérielle, en rajoutant un tiret.

Le cas des changements d'affectation n'est pas prévu. Il convient d'y remédier en précisant qu'il faut les regarder comme des changements de

destination. De plus, pour la zone inconstructible, il manque les termes « si la PHE n'est pas connue pour les constructions en RDC ». Il convient de corriger cet oubli.

Concernant les clôtures, il parait important de rappeler qu'elles sont interdites dans le lit des cours d'eau et des fossés pluviaux.

Version PLUi avant modification :

Article 6.1 – Risque inondation

Sont interdits toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations des sols et sous-sols à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant et sous réserve de ne pas entraver l'axe d'écoulement des eaux :

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Etablissement stratégique** ***Etablissement sensible**** **Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégories 1, 2 ou 3** CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	Interdits sauf pour *les établissements sensibles* et stratégiques**, qui ne sont pas des ERP de catégorie 1, 2 ou 3, en périmètre de centre urbain et sous réserve d'impossibilité de l'implanter ailleurs et à condition que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, à 1,2 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	Interdits sauf impossibilité de l'implanter ailleurs et à condition : - que l'emprise au sol n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…) ; - et que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, à 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*. La limitation de l'emprise au sol ne s'applique pas pour les projets situés **dans le périmètre de Centre Urbain**
Parking sous le terrain naturel CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	Admise à condition que l'ouvrage réponde à des conditions d'étanchéité minimales et que les accès et émergences : - soient situés hors de la zone inondable ou, à défaut, qu'ils ne soient pas face à l'axe de l'écoulement des eaux ; - et qu'ils soient à 0,5 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE)… …ou, si la PHE n'est pas connue, à 1,5 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	…ou, si la PHE n'est pas connue, à 1 mètre au-dessus du *terrain naturel**.
Autre construction CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise **uniquement dans le périmètre de Centre Urbain** à condition : - que l'emprise au sol n'excède pas 400 m² ; - et que les parties de la construction situées en dessous de la côte des plus hautes eaux (PHE) surélevée de 0,2 mètre ou si la PHE n'est pas connue, en dessous de 1,2 mètres, disposent de mesures temporaires de protection en cas de crue et d'étanchéité minimale (batardeaux, étanchéité des menuiseries…) et qu'elles ne soient pas destinée à une habitation ou n'accueillent pas de *local à sommeil**.	Admise à condition que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)… …ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètres au-dessus du *terrain naturel**. **Dans le périmètre de Centre Urbain**, et pour les destinations autres que « *habitation** », cette hauteur est de 0,5 mètre au-dessus du *terrain naturel** Par ailleurs, **hors périmètre de Centre Urbain**, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…).	…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*.

	admises **uniquement dans les zones d'aléas faible et modéré**, les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières sous réserve que le *1er plancher aménagé** soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm ou si la PHE n'est pas connue à minimum 1,2 mètres au-dessus du *terrain naturel**.	
EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les extensions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.		
Etablissement stratégique** ***Etablissement sensible **Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégories 1, 2 ou 3**	Si les conditions exigées pour les constructions neuves ne sont pas remplies, admise à condition : - que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que, **hors périmètre de Centre Urbain**, l'emprise au sol totale (après *extension**) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…) ; - et que cette extension n'entraine pas une augmentation de 20 % de l'effectif ; - et que les travaux permettent une diminution globale de la vulnérabilité ; et que le nouveau plancher soit réalisé à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)…	

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
EXTENSION	…ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.	…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du *terrain naturel**.
Logement EXTENSION	Admise à condition : - que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que cette extension n'entraine pas une augmentation de plus de 20 m² de l'emprise au sol de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi ; - et que l'emprise au sol totale (après *extension**) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…) ; - et qu'il existe un accès à une *zone refuge** située à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.	Admise à condition de respecter les prescriptions pour les constructions neuves. Pour les extensions en dessous des côtes de planchers définies, admises dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible	

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
Autre construction EXTENSION	Admise à condition : - que les travaux permettent une diminution	Admise à condition de respecter les prescriptions pour les constructions neuves. Pour les extensions en dessous des côtes de plancher définies, dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible	

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
	globale de la vulnérabilité ; - et que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que, **hors du périmètre de Centre Urbain**, l'emprise au sol totale (après *extension**) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…) ; - et que, **dans le périmètre de Centre Urbain**, cette extension n'entraine pas la création de surface de plancher destinée à l'*habitation** au-dessous de la cote des plus hautes eaux (PHE) surélevée de 0,2 mètre ;		

	- et qu'il existe un accès à une *zone refuge** située à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, en étage. admises uniquement dans les zones d'aléas faible et modéré, l'extension (sans limite d'emprise) des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, sous réserve que le *1er plancher aménagé** constituant l'extension soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm ou si la PHE n'est pas connue à minimum 1,2 mètres au-dessus du *terrain naturel**.	

	INONDATION **Zones inconstructibles**	INONDATION **Zones à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zones à prescriptions simples**
AUTRES EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seuls les travaux sur des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admis.			
Démolition-reconstruction de : - ***Etablissement stratégique**** - ***Etablissement sensible**** - **Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégories 1, 2 ou 3**	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'une inondation ; - que l'emprise au sol totale n'excède pas l'emprise au sol avant démolition augmentée des extensions autorisées ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées des constructions neuves.	- et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples des constructions neuves.	
Démolition-Reconstruction AUTRES CONSTRUCTIONS	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'une inondation ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées	- et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.	
Changement de destination	Admis à condition qu'il ne conduise pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes au niveau des planchers situés : - en dessous de la côte des plus hautes eaux (PHE) surélevée de 0,2 mètre ; - ou en rez-de-chaussée.	- ou, si la PHE n'est pas connue, en-dessous de 1,2 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	- ou, si la PHE n'est pas connue, en-dessous de 0,7 mètre au-dessus du *terrain naturel**.
Création d'annexes à l'habitation	Admise dans la limite de 10 m² d'emprise au sol au niveau du *terrain naturel**, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi.		
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)	Autorisés		

	INONDATION **Zones inconstructibles**	INONDATION **Zones à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zones à prescriptions simples**
AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS			
Piscine	Admise à condition qu'elle soit enterrée et qu'un dispositif permanent de balisage soit mis en place.		
Clôture	Admise à condition : - qu'elle soit ajourée pour assurer la transparence hydraulique ; - et qu'elle soit constituée de 3 fils maximum espacés d'au moins 0,5 mètre et reposant sur des poteaux distants d'au moins 2 mètres ; - et qu'elle soit sans mur bahut.	- et que la hauteur des murs bahuts ne dépasse pas plus de 0,2 mètre.	
Remblais	Admis à condition qu'il soit : - strictement nécessaire à la réalisation des travaux autorisés ; - et conçu pour résister à la pression hydraulique et à l'érosion.		
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES			
Construction ou installation destinée à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée		
Construction ou aménagement lié à la gestion des cours d'eau, à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition : - de limiter leur impact sur l'écoulement - et que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement		

	INONDATION **Zones inconstructibles**	INONDATION **Zones à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zones à prescriptions simples**
Terrain de plein air, de sports et de loisirs et constructions et installations liées	Les terrains de plein air, de sports et de loisirs sont admis à condition d'être au niveau du sol. Par ailleurs, sont aussi admis les locaux techniques nécessaires aux activités sportives à condition : - que leur localisation dans la zone soit indispensable au fonctionnement des installations ; - et que l'emprise au sol totale des locaux n'excède pas 100 m² ; - et que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	Les terrains de plein air, de sports et de loisirs sont admis à condition d'être au niveau du sol. Les constructions et installations liées sont soumises aux dispositions des constructions neuves (voir par ailleurs).	

	- et qu'elle ne soit pas à destination de *logement** ou de *restauration**.	
Camping ou parc résidentiels de loisirs	Interdit	
Aire d'accueil des gens du voyage	Interdite	
Construction ou installation dédiées à l'élevage ou garde des animaux	Interdite	
Stockage de produits dangereux ou polluants	Interdit	

	INONDATION **Zones inconstructibles**	INONDATION **Zones à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zones à prescriptions simples**
Structure ouverte (auvent, halle, manège équestre…)	Interdite	Admise à condition : - qu'elles soient implantées au niveau du *terrain naturel** ; - et qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de leur périmètre.	
Serre ou tunnel agricole	Interdit	Autorisé	

Version PLUi après modification :

Article 6.1 – Risque inondation

Les *constructions, aménagements, travaux et occupations des sols et sous-sols sont soumis aux règles des tableaux suivants sous réserve de ne pas entraver l'axe d'écoulement des eaux, exception faite des ponts et accès aux unités foncières :**

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque inondation.

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Etablissement stratégique** ***Etablissement sensible **Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégories 1, 2 ou 3** CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	Interdits sauf pour *les établissements sensibles* et stratégiques**, qui ne sont pas des ERP de catégorie 1, 2 ou 3, en périmètre de centre urbain et sous réserve d'impossibilité de l'implanter ailleurs et à condition que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, à 1,2 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	Interdits sauf impossibilité de l'implanter ailleurs et à condition : - que l'emprise au sol n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…) ; - et que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, à 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*. La limitation de l'emprise au sol ne s'applique pas pour les projets situés **dans le périmètre de Centre Urbain**
Parking sous le terrain naturel CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	Admise à condition que l'ouvrage réponde à des conditions d'étanchéité minimales et que les accès et émergences : - soient situés hors de la zone inondable ou, à défaut, qu'ils ne soient pas face à l'axe de l'écoulement des eaux ; - et qu'ils soient à 0,5 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE)…	

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
		…ou, si la PHE n'est pas connue, à 1,5 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	…ou, si la PHE n'est pas connue, à 1 mètre au-dessus du *terrain naturel**.

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
Autre construction CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise **uniquement dans le périmètre de Centre Urbain** à condition : - que l'emprise au sol n'excède pas 400 m² ; - et que les parties de la construction situées en dessous de la côte des plus hautes eaux (PHE) surélevée de 0,2 mètre ou si la PHE n'est pas connue, en dessous de 1,2 mètres, disposent de mesures temporaires de protection en cas de crue et d'étanchéité minimale (batardeaux, étanchéité des menuiseries…) et qu'elles ne soient pas destinée à une habitation ou n'accueillent pas de *local à sommeil**.	Admise à condition que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)… …ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètres au-dessus du *terrain naturel**. …ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*. **Dans le périmètre de Centre Urbain**, et pour les destinations autres que « *habitation** », cette hauteur est de 0,5 mètre au-dessus du *terrain naturel**	
		Par ailleurs, **hors périmètre de Centre Urbain**, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…).	

	Admise uniquement **dans les zones d'aléas faible et modéré:** Les *constructions** nécessaires aux exploitations agricoles et forestières , sous réserve que le *1er plancher aménagé** soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm ou si la PHE n'est pas connue à minimum 1,2 mètres au-dessus du *terrain naturel**.	

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les extensions des *constructions** légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.			
Etablissement stratégique* ***Etablissement sensible**** **Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégories 1, 2 ou 3** EXTENSION	Si les conditions exigées pour les *constructions** neuves ne sont pas remplies, admise à condition : - que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que, **hors périmètre de Centre Urbain**, l'emprise au sol totale (après *extension**) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…) ; - et que cette extension n'entraine pas une augmentation de 20 % de l'effectif ; - et que les travaux permettent une diminution globale de la vulnérabilité ; et que le nouveau plancher soit réalisé à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)…		
	…ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.	…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du *terrain naturel**.

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
Logement EXTENSION	Admise à condition : - que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que cette extension n'entraine pas une augmentation de plus de 20 m² de l'emprise au sol de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi ; - et que l'emprise au sol totale (après *extension**) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…) ; - et qu'il existe un accès à une *zone refuge** située à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.	Admise à condition de respecter les prescriptions pour les *constructions** neuves. Pour les extensions en dessous des côtes de planchers définies, admises dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible	

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
Autre construction EXTENSION	Admise à condition : - que les travaux permettent une diminution	Admise à condition de respecter les prescriptions pour les *constructions** neuves. Pour les extensions en dessous des côtes de plancher définies, dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible	

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
	globale de la vulnérabilité ; - et que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que, **hors du périmètre de Centre Urbain**, l'emprise au sol totale (après *extension**) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…) ; - et que, **dans le périmètre de Centre Urbain**, cette extension n'entraine pas la création de surface de plancher destinée à l'*habitation** au-dessous de la cote des plus hautes eaux (PHE) surélevée de 0,2 mètre ;		

	- et qu'il existe un accès à une *zone refuge** située à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, en étage. Admises uniquement dans les zones d'aléas faible et modéré : L'extension (sans limite d'emprise) des *constructions** nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières , sous réserve que le *1er plancher aménagé** constituant l'extension soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm ou si la PHE n'est pas connue à minimum 1,2 mètres au-dessus du *terrain naturel**.	

	INONDATION **Zones inconstructibles**	INONDATION **Zones à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zones à prescriptions simples**
AUTRES EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seuls les travaux sur des *constructions** légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admis.			
Démolition-reconstruction de : - ***Etablissement stratégique**** - ***Etablissement sensible**** - **Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégories 1, 2 ou 3**	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'une inondation ; - que l'emprise au sol totale n'excède pas l'emprise au sol avant démolition augmentée des extensions autorisées ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées des *constructions** neuves.		- et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples des *constructions** neuves.
Démolition-Reconstruction AUTRES CONSTRUCTIONS	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'une inondation ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées		- et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.
Changement de destination et d'affectation	Admis à condition qu'il ne conduise pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes au niveau des planchers situés : - en dessous de la côte des plus hautes eaux (PHE) surélevée de 0,2 mètre ; - ou si la PHE n'est pas connue, en rez-de-chaussée.	- ou, si la PHE n'est pas connue, en-dessous de 1,2 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	- ou, si la PHE n'est pas connue, en-dessous de 0,7 mètre au-dessus du *terrain naturel**.
Création d'annexes à l'habitation	Admise dans la limite de 10 m² d'emprise au sol au niveau du *terrain naturel**, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi.		

Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)	Autorisés

	INONDATION **Zones inconstructibles**	INONDATION **Zones à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zones à prescriptions simples**
AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS			
Piscine	Admise à condition qu'elle soit enterrée et qu'un dispositif permanent de balisage soit mis en place.		
Clôture	Interdite dans le lit des cours d'eau et des fossés pluviaux. Et Aadmise à condition : - qu'elle soit ajourée pour assurer la transparence hydraulique ; - et qu'elle soit constituée de 3 fils maximum espacés d'au moins 0,5 mètre et reposant sur des poteaux distants d'au moins 2 mètres ; - et qu'elle soit sans mur bahut.		- et que la hauteur des murs bahuts ne dépasse pas plus de 0,2 mètre.
Remblais	Admis à condition qu'il soit : - strictement nécessaire à la réalisation des travaux autorisés ; - et conçu pour résister à la pression hydraulique et à l'érosion.		
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES			
Construction ou installation destinée à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée		

Construction ou aménagement lié à la gestion des cours d'eau, à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition : - de limiter leur impact sur l'écoulement - et que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement

	INONDATION **Zones inconstructibles**	INONDATION **Zones à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zones à prescriptions simples**
Terrain de plein air, de sports et de loisirs et *constructions et installations liées**	Les terrains de plein air, de sports et de loisirs sont admis à condition d'être au niveau du sol. Par ailleurs, sont aussi admis les locaux techniques nécessaires aux activités sportives à condition : - que leur localisation dans la zone soit indispensable au fonctionnement des installations ; - et que l'emprise au sol totale des locaux n'excède pas 100 m² ; - et que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	Les terrains de plein air, de sports et de loisirs sont admis à condition d'être au niveau du sol. Les *constructions** et installations liées sont soumises aux dispositions des *constructions** neuves (voir par ailleurs).	

	- et qu'elle ne soit pas à destination de *logement** ou de *restauration**.	
Camping ou parc résidentiels de loisirs	Interdit	
Aire d'accueil des gens du voyage	Interdite	
Construction ou installation dédiées à l'élevage ou garde des animaux	Interdite	
Stockage de produits dangereux ou polluants	Interdit	

	INONDATION **Zones inconstructibles**	INONDATION **Zones à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zones à prescriptions simples**
Structure ouverte (auvent, halle, manège équestre…)	Interdite	Admise à condition : - qu'elles soient implantées au niveau du *terrain naturel** ; - et qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de leur périmètre.	
Serre ou tunnel agricole	Interdit	Autorisé	

1.15 Risque inondation/axe d'écoulement : article 6.1

Justification :

Il est opportun de rappeler que dans une bande de 2 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement, les clôtures sont admises sous réserves des dispositions prévues dans les zones inconstructibles.

Version PLUi avant modification :

Axe d'écoulement

AXES D'ÉCOULEMENTS DES EAUX CONCENTRÉS

De part et d'autre des axes d'écoulement des eaux repérés sur le règlement graphique :

- **dans une bande de 2 mètres**, les constructions et installations sont interdites à l'exception :
  - des clôtures ajourées sur les deux tiers de leur surface ;
  - et des surélévations de constructions existantes
- **dans une bande de 2 à 8 mètres**, les constructions et installations admises doivent respecter les mêmes règles que les zones inondables inconstructibles
- **dans une bande comprise entre 8 et 20 mètres**, les constructions et installations admises doivent respecter les mêmes règles que les zones inondables à prescription simple.

Version PLUi après modification :

Axe d'écoulement

AXES D'ÉCOULEMENTS DES EAUX CONCENTRÉS

De part et d'autre des axes d'écoulement des eaux repérés sur le règlement graphique :

- **dans une bande de 2 mètres**, les *constructions** et installations sont interdites à l'exception :
  - des clôtures qui sont admises conformément aux dispositions des zones inondables inconstructibles.et des surélévations de *constructions** existantes
- **dans une bande de 2 à 8 mètres**, les *constructions** et installations admises doivent respecter les mêmes règles que les zones inondables inconstructibles
- **dans une bande comprise entre 8 et 20 mètres**, les *constructions** et installations admises doivent respecter les mêmes règles que les zones inondables à prescription simple.

1.16 Risque mouvement de terrain : article 6.2

Justification :

Dans le cas de nouvelles constructions sans division, il est nécessaire de préciser qu'elles sont permises si et seulement si elles n'aggravent pas la non-conformité ou si elles ne rendent pas non conforme la construction initiale vis-à-vis des règles liées au risque mouvement de terrain.

Version PLUi avant modification :

Article 6.2 – Risque de mouvement de terrain

Pour l'ensemble des mouvements de terrain (articles 6.2.a à 6.2.e) sont autorisés, quel que soit l'aléa (sauf indication contraire dans le détail de la zone) :

- Les installations destinées à sécuriser les terrains soumis au risque de mouvement de terrain ou à favoriser l'intervention des secours ;
- Les constructions ou aménagements liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication :
  - à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement ;
  - et sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol ; celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés ;
- Les constructions ou aménagements destinés à la mise en valeur de ressources naturelles au travers de carrières ;
- Les travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…).

Version PLUi après modification :

Article 6.2 – Risque de mouvement de terrain

Pour l'ensemble des mouvements de terrain (articles 6.2.a à 6.2.e) sont autorisés, quel que soit l'aléa (sauf indication contraire dans le détail de la zone) :

- Les installations destinées à sécuriser les terrains soumis au risque de mouvement de terrain ou à favoriser l'intervention des secours ;
- Les *constructions** ou aménagements liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication :
  - à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement ;
  - et sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol ; celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés ;
- Les *constructions** ou aménagements destinés à la mise en valeur de ressources naturelles au travers de carrières ;
- Les travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…).

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque mouvement de terrain.

1.17 Risque mouvement de terrain à Marseille : article 6.2.a

Justification :

Dans le cas de nouvelles constructions sans division, il est nécessaire de préciser qu'elles sont permises si et seulement si elles n'aggravent pas la non-conformité ou si elles ne rendent pas non conforme la construction initiale vis-à-vis des règles liées au risque mouvement de terrain.

De plus, le cas des changements d'affectation n'est pas prévu. Il convient d'y remédier en précisant qu'il faut les regarder comme des changements de destination.

Enfin, le cas des démolitions/reconstructions doit être précisé dans le cas où il ne serait pas possible de respecter les règles des zones à prescription. Il convient de les autoriser sous réserve de diminuer la vulnérabilité et de ne pas augmenter les capacités d'accueil.

Version PLUi avant modification :

Article 6.2.a – Risque de mouvement de terrain à Marseille

Sont ici concernés l'ensemble des risques de mouvement de terrain : chutes de blocs, effondrement de cavités souterraines, glissement de terrain, tassement…

Toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises. Lors de ces travaux et s'il faut faire face à un risque d'éboulement, il est souhaitable de renforcer les murs amont côté falaise (mur en béton armé par exemple) et d'en fermer les ouvertures.		
Extension	Interdite	Admise sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.
Création d'annexes		
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un mouvement de terrain ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescription pour les constructions neuves.	
Changement de destination	Admis à condition qu'il ne conduise pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.	

Version PLUi après modification :

Article 6.2.a – Risque de mouvement de terrain à Marseille

Sont ici concernés l'ensemble des risques de mouvement de terrain : chutes de blocs, effondrement de cavités souterraines, glissement de terrain, tassement…

Toutes *constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :**

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque mouvement de terrain à Marseille.

EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des *constructions** légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises. Lors de ces travaux et s'il faut faire face à un risque d'éboulement, il est souhaitable de renforcer les murs amont côté falaise (mur en béton armé par exemple) et d'en fermer les ouvertures.		
Extension	Interdite	Admise sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.
Création d'annexes		
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un mouvement de terrain ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescription pour les *constructions** neuves Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescription à condition : - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter les capacités d'accueil.	
Changement de destination et d'affectation	Admis à condition qu'il ne conduise pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.	

1.18 Risque éboulement : article 6.2.b

Justification :

Dans le cas de nouvelles constructions sans division, il est nécessaire de préciser qu'elles sont permises si et seulement si elles n'aggravent pas la non-conformité ou si elles ne rendent pas non conforme la construction initiale vis-à-vis des règles liées au risque éboulement.

De plus, le cas des changements d'affectation n'est pas prévu. Il convient d'y remédier en précisant qu'il faut les regarder comme des changements de destination.

Enfin, le cas des démolitions/reconstructions doit être précisé dans le cas où il ne serait pas possible de respecter les règles des zones à prescription. Il

convient de les autoriser sous réserve de diminuer la vulnérabilité et de ne pas augmenter les capacités d'accueil.

Version PLUi avant modification :

Article 6.2.b – Risque d'éboulement

Dans les zones de risque majeur, toutes constructions, reconstructions, tous travaux (y compris amélioration ou modification de l'existant) et utilisations du sol sont interdits.

Dans les autres zones, toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un éboulement ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.
Changement de destination	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.

Version PLUi après modification :

Article 6.2.b – Risque d'éboulement

Dans les zones de risque majeur, toutes *constructions, reconstructions, tous travaux (y compris amélioration ou modification de l'existant) et utilisations du sol sont interdits.**

Dans les autres zones, toutes *constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :**

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque éboulement.

Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un éboulement ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples. Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescription à condition : - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter les capacités d'accueil.
Changement de destination et d'affectation	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.

1.19 Risque effondrement : article 6.2.c

Justification :

Dans le cas de nouvelles constructions sans division, il est nécessaire de préciser qu'elles sont permises si et seulement si elles n'aggravent pas la non-conformité ou si elles ne rendent pas non conforme la construction initiale vis-à-vis des règles liées au risque effondrement.

Version PLUi avant modification :

Article 6.2.c – Risque d'effondrement

Toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

	EFFONDREMENT **Zone inconstructible**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES	
Construction	Interdite
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.	
Extension	Interdite
Création d'annexes	
Changement de destination	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un effondrement ; et sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.

Version PLUi après modification :

Article 6.2.c – Risque d'effondrement

Toutes *constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :**

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque effondrement.

	EFFONDREMENT **Zone inconstructible**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES	
Construction	Interdite
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des *constructions** légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.	
Extension	Interdite
Création d'annexes	
Changement de destination et d'affectation	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un effondrement ; - et sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés. Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones inconstructibles à condition : - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter les capacités d'accueil.

1.20 Risque glissement de terrain : article 6.2.d

Justification :

Dans le cas de nouvelles constructions sans division, il est nécessaire de préciser qu'elles sont permises si et seulement si elles n'aggravent pas la non-conformité ou si elles ne rendent pas non conforme la construction initiale vis-à-vis des règles liées au risque glissement de terrain.
Le cas des changements d'affectation n'est pas prévu. Il convient d'y remédier en précisant qu'il faut les regarder comme des changements de destination.

Enfin, afin de ne pas empêcher les démolitions/reconstructions dans toutes les zones soumises au risque, il parait important de préciser qu'elles sont possibles sous certaines conditions notamment celle de diminuer la vulnérabilité

Version PLUi avant modification :

Article 6.2.d – Risque de glissement de terrain	
Toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :	
Changement de destination	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un glissement de terrain ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.

Version PLUi après modification :

Article 6.2.d – Risque de glissement de terrain	
Toutes *constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :** En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque glissement de terrain.	
Changement de destination et d'affectation	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un glissement de terrain ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples. Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescription à condition : - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter les capacités d'accueil.

1.21 Risque recul du trait de côte : article 6.2.e

Justification :

Dans le cas de nouvelles constructions sans division, il est nécessaire de préciser qu'elles sont permises si et seulement si elles n'aggravent pas la non-conformité ou si elles ne rendent pas non conforme la construction initiale vis-à-vis des règles liées au risque recul du trait de côte.

Le cas des changements d'affectation n'est pas prévu. Il convient d'y remédier en précisant qu'il faut les regarder comme des changements de destination.

Version PLUi avant modification :

Article 6.2.e – Risque de recul du trait de côte	
Toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :	
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.	
Extension	Interdite
Création d'annexes	
Changement de destination	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.
Démolition-reconstruction	Interdit

Version PLUi après modification :

Article 6.2.e – Risque de recul du trait de côte

Toutes *constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :**

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque recul du trait de côte.

EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des *constructions** légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.	
Extension	Interdite
Création d'annexes	
Changement de destination et d'affectation	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.
Démolition-reconstruction	Interdit

1.22 Risque incendie de forêt : article 6.3

Justification :

Dans le cas de nouvelles constructions sans division, il est nécessaire de préciser qu'elles sont permises si et seulement si elles n'aggravent pas la non-conformité ou si elles ne rendent pas non conforme la construction initiale vis-à-vis des règles liées au risque incendie de forêt.

Le cas des changements d'affectation n'est pas prévu. Il convient d'y remédier en précisant qu'il faut les regarder comme des changements de destination.

Afin de ne pas empêcher les démolitions/reconstructions dans toutes les zones soumises au risque, il parait important de préciser qu'elles sont possibles sous certaines conditions notamment celle de diminuer la vulnérabilité.

Pour les extensions et annexes des autres constructions, il faut corriger une erreur matérielle, il ne s'agit pas de permettre une extension de 20 m^2 mais plutôt une extension de 20% de surface de plancher, dans le même esprit que les constructions neuves.

De plus, à la demande de la chambre d'agriculture, le cas des exploitations agricoles fait l'objet d'une ligne qui lui est propre.

Concernant l'implantation des constructions, le cas des piscines est assoupli car il n'est pas nécessaire de la défendre en cas d'incendie.

Enfin, dans le souci de facilité l'instruction, il est nécessaire d'indiquer que non seulement les poteaux sous pression normalisées doivent être à moins de 200m mais également les bouches d'incendie.

Version PLUi avant modification :

Article 6.3 – Risque incendie de forêts

Sont interdits toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

	INCENDIE DE FORÊTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions simples**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Etablissement Recevant du Public (ERP) CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdit	Admis à condition : - qu'il ne soit pas de catégorie 1, 2 ou 3 ; - et qu'il n'intègre pas de locaux à sommeil de type J, U et R ; - et qu'il réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'il soit réalisé dans le cadre d'une *opération d'ensemble** répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et s'il est réalisé dans le cadre d'une *opération d'ensemble**, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).
Habitation CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble** répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et si elle est réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble**, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).

	INCENDIE DE FORÊTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions simples**
Exploitation agricole ou forestière (hors logements) CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels (sylvo-pastoralisme, sylviculture…) ; - et qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1).	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble** répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et si elle est réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble**, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).
Autre construction CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition qu'elle soit nécessaire : - à l'exploitation et à la valorisation des ressources naturelles ; - et/ou à la gestion de l'environnement (carrières, décharges…).	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble** répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et si elle est réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble**, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).

	INCENDIE DE FORÊTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions simples**
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.			
Changement de destination	Les changements de destination doivent répondre aux mêmes exigences que les constructions nouvelles. Si un changement de destination ne peut pas répondre à ces conditions, il est toutefois admis à condition de ne pas aggraver la *vulnérabilité d'usage**.		
Habitation : extension et annexes	Admise à condition : - que la totalité des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ; - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² avec un maximum de 20m² pour l'ensemble *des constructions annexes**.	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ; - ou dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions précédentes ne peuvent être remplies.	
Etablissement Recevant du Public (ERP) : extension	Interdite sauf pour permettre une extension limitée permettant la réalisation de locaux de confinement à concurrence de 1m² par personne à abriter	Admise à condition : - qu'il ne soit pas de catégorie 1, 2 ou 3 ; - et qu'il n'intègre pas de locaux à sommeil de type J, U et R ; et qu'il réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - ou dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ne peuvent être remplies.	
Démolition-reconstruction	- Admise à condition que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.		

	INCENDIE DE FORÊTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions simples**
Autre construction dont exploitation agricole (hors logement) : extension et annexes	Interdite sauf pour permettre une extension de 20m² maximum, en une fois à partir de la date d'approbation du PLUi	Admise à condition : - qu'elle soit nécessaire à l'exploitation et à la valorisation des ressources naturelles ; - et/ou à la gestion de l'environnement (carrières, décharges…) ; et qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). ou dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ne peuvent être remplies.	
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)	Autorisés		

AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES	
Construction liée aux activités des services d'incendie et de secours	Admise à condition de justifier de la nécessité opérationnelle de leur implantation.
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée
Construction ou aménagements liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement

	INCENDIE DE FORÊTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions simples**
Camping ou parc résidentiel de loisirs	Interdit		
Aire d'accueil des gens du voyage	Interdite		
Aire de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…	Interdite		
Stockage **Décharge** **Carrières** **Parc photovoltaïque** **ICPE**	- Admis à condition qu'ils ne reçoivent pas des substances répertoriées comme combustibles, comburantes, inflammables ou explosives. - Les équipements et constructions nécessaires à ces activités doivent être : o implantés le plus loin possible des formations végétales ; o et desservis par une voie dont les caractéristiques permettent le passage des véhicules de secours ; - Les constructions doivent être situées à une distance réelle (par les *voies** et *chemins d'accès** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres : o d'un poteau incendie ; o ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées).		

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- la totalité des constructions doivent être réalisées à moins de 40 mètres de l'*accès** à la *voie** accessibles aux véhicules de secours (avec un portail aux normes pompiers) ; cette distance est portée à 80 mètres pour les constructions de la destination « *Equipements d'intérêt collectif et services publics** et ceux de la sous-destination « *industrie** *et entrepôt** » à condition que la façade la plus proche de la voie soit à moins de 20 m de celle-ci et qu'un chemin d'accès ou une piste périmètrale permettent l'accès des engins de secours à l'arrière de la construction.
- chaque construction doit être située à une distance réelle (par les *voies** et *chemins d'accès** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres :
  - d'un poteau incendie sous pression normalisée;
    ou pour les zones N et A, d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.

Version PLUi après modification :

Article 6.3 – Risque incendie de forêts

Sont interdits toutes *constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :**

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque incendie de forêts.

	INCENDIE DE FORÊTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions simples**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Etablissement Recevant du Public (ERP) CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdit	Admis à condition : - qu'il ne soit pas de catégorie 1, 2 ou 3 ; - et qu'il n'intègre pas de locaux à sommeil de type J, U et R ; - et qu'il réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des *constructions** définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'il soit réalisé dans le cadre d'une *opération d'ensemble** répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et s'il est réalisé dans le cadre d'une *opération d'ensemble**, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).
Habitation CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des *constructions** définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble** répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et si elle est réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble**, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).

	INCENDIE DE FORÊTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions simples**
Exploitation agricole ou forestière (hors logements) CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels (sylvo-pastoralisme, sylviculture…) ; - et qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1).	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des *constructions** définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble** répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et si elle est réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble**, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).
Autre construction CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition qu'elle soit nécessaire : - à l'exploitation et à la valorisation des ressources naturelles ; - et/ou à la gestion de l'environnement (carrières, décharges…).	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des *constructions** définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble** répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et si elle est réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble**, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).

	INCENDIE DE FORÊTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions simples**
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des *constructions** légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.			
Changement de destination et d'affectation	Les changements de destination doivent répondre aux mêmes exigences que les *constructions** nouvelles. Si un changement de destination ne peut pas répondre à ces conditions, il est toutefois admis à condition de ne pas aggraver la *vulnérabilité d'usage**.		
Habitation : extension et annexes	Admise à condition : - que la totalité des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ; - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² avec un maximum de 20m² pour l'ensemble *des constructions annexes**.	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des *constructions** définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ; - ou dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions précédentes ne peuvent être remplies.	
Etablissement Recevant du Public (ERP) : extension	Interdite sauf pour permettre une extension limitée permettant la réalisation de locaux de confinement à concurrence de 1m² par personne à abriter	Admise à condition : - qu'il ne soit pas de catégorie 1, 2 ou 3 ; - et qu'il n'intègre pas de locaux à sommeil de type J, U et R ; et qu'il réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des *constructions** définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - ou dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des *constructions** définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ne peuvent être remplies.	
Démolition-reconstruction	Admise à condition que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples. Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescription à condition : - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter les capacités d'accueil.		

	INCENDIE DE FORÊTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORÊTS **Zone à prescriptions simples**
Autre construction (hors logement) : extension et annexes	Interdite sauf pour permettre une extension de 20% maximum de surface de plancher, en une fois à partir de la date d'approbation du PLUi	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des *constructions** définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ; - ou dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions précédentes ne peuvent être remplies.	
Exploitation agricole ou forestière (hors logements)	Admises dans les mêmes conditions que les *constructions** nouvelles		
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)	Autorisés		

AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES	
Construction liée aux activités des services d'incendie et de secours	Admise à condition de justifier de la nécessité opérationnelle de leur implantation.
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée
Construction ou aménagements liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement

	INCENDIE DE FORËTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions simples**
Camping ou parc résidentiel de loisirs	Interdit		
Aire d'accueil des gens du voyage	Interdite		
Aire de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…	Interdite		
Stockage **Décharge** **Carrières** **Parc photovoltaïque** **ICPE**	- Admis à condition qu'ils ne reçoivent pas des substances répertoriées comme combustibles, comburantes, inflammables ou explosives. - Les équipements et *constructions** nécessaires à ces activités doivent être : o implantés le plus loin possible des formations végétales ; o et desservis par une voie dont les caractéristiques permettent le passage des véhicules de secours ; - Les *constructions** doivent être situées à une distance réelle (par les *voies** et *chemins d'accès** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres : o d'un poteau incendie ; o ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées).		

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- la totalité des *constructions** (hormis les piscines) doivent être réalisées à moins de 40 mètres de l'*accès** à la *voie** accessibles aux véhicules de secours (avec un portail aux normes pompiers) ; cette distance est portée à 80 mètres pour les *constructions** de la destination « *Equipements d'intérêt collectif et services publics** et ceux de la sous-destination « *industrie** *et entrepôt** » à condition que la façade la plus proche de la voie soit à moins de 20 m de celle-ci et qu'un chemin d'accès ou une piste périmètrale permettent l'accès des engins de secours à l'arrière de la construction.
- chaque construction doit être située à une distance réelle (par les *voies** et *chemins d'accès** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres :
  - d'un poteau/bouche incendie sous pression normalisée;
    ou pour les zones N et A, d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.

1.23 Risque technologique : article 6.4

Justification :

Dans le cas de nouvelles constructions sans division, il est nécessaire de préciser qu'elles sont permises si et seulement si elles n'aggravent pas la non-conformité ou si elles ne rendent pas non conforme la construction initiale vis-à-vis des règles liées au risque technologique.

Le cas des changements d'affectation n'est pas prévu. Il convient d'y remédier en précisant qu'il faut les regarder comme des changements de destination.

Afin de ne pas empêcher les démolitions/reconstructions dans toutes les zones soumises au risque, il parait important de préciser qu'elles sont possibles sous certaines conditions notamment celle de diminuer la vulnérabilité.

Version PLUi avant modification :

Article 6.4 – Risque technologique

Sont interdits toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

	RISQUE TECHNOLOGIQUE **Z1 - Zone Inconstructible**	RISQUE TECHNOLOGIQUE **Z2 - Zone à prescriptions renforcées**	RISQUE TECHNOLOGIQUE **Z3 - Zone à prescriptions simples**
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.			
Extension de logements et création d'annexes	Interdites	Admises à condition : - que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi à la date d'approbation du PLUi ; - que ces travaux n'entrainent pas une augmentation de plus de 20 m² de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi ; - et que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque.	
Autres constructions	Il convient d'appliquer les mêmes conditions que pour les constructions neuves.		
Changement de destination	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.		
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un risque technologique ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées.		
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)	Autorisés		

Version PLUi après modification :

Article 6.4 – Risque technologique

Sont interdits toutes *constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :**

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque technologique.

EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des *constructions** légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.		
Extension de logements et création d'annexes	Interdites	Admises à condition : - que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi à la date d'approbation du PLUi ; - que ces travaux n'entrainent pas une augmentation de plus de 20 m² de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi ; - et que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque.
Autres *constructions**	Il convient d'appliquer les mêmes conditions que pour les *constructions** neuves.	
Changement de destination et d'affectation	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.	
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un risque technologique ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées. Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescription à condition : - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter les capacités d'accueil.	
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)	Autorisés	

1.24 Zones de vigilance santé : article 6.6

Justification :

En lien avec la création de l'OAP « nature en ville - santé – résilience », il convient de rappeler que dans ces zones, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spécifiques.

Version PLUi avant modification :

Ras

Version PLUi après modification :

Article 6.6 – Zones de vigilance santé

Dans les zones de vigilance santé repérées sur l'OAP « nature en ville – santé - résilience », l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme peut refuser ou n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales qui peuvent augmenter ou moduler les prescriptions du PLUi, tout projet susceptible d'être exposé à des nuisances graves ou de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, conformément aux articles R.111-2 et R. 111-3 du Code de l'urbanisme.

2 NOUVELLES MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS GENERALES APRES ENQUETE PUBLIQUE

2.1 Division en propriété ou en jouissance : article 1.5

Justification :
La présente modification vise à ce que l'instruction au sein de la zone sUeE3 se fasse également à l'échelle de chaque lot issu de la division. En effet, ce nouveau zonage crée lors de la présente modification se situe sur un petit périmètre au sein d'Euroméditerranée, secteur La Provence, qui nécessite une instruction au lot de par les choix d'urbanisation.

Version PLUi avant enquête publique :

Article 1.5 – Division en propriété ou en jouissance

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division, excepté dans les zones AU, sUA, sUC, sUEmin et sUeE ainsi que dans la zone UEb2 du site Valentine Vallée Verte.**

Pour les divisions, les *reliquats** doivent :

- respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée ;
- et ne pas aggraver la non-conformité existante des dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ;
- et compter au moins 25 % d'*espaces végétalisés** en *pleine terre**.

Nonobstant le point précédent, pour les divisions primaires relevant de l'article R.442-1 du code de l'urbanisme :

- les règles de la zone concernée sont également appréciées au regard de l'unité foncière initiale ;
- et les *reliquats** qui résultent de ces divisions doivent respecter :
  - les surfaces d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre exigées par l'article 10 de la zone concernée ;
- et doivent respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante :
  - des dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ;
  - des dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée.

Version PLUi après enquête publique :

Article 1.5 – Division en propriété ou en jouissance

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division, excepté dans les zones AU, sUA, sUC, sUEmin, sUeE1 et sUeE2, ainsi que dans la zone UEb2 du site Valentine Vallée Verte.**

Pour les divisions, les *reliquats** doivent :

- respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée ;
- et ne pas aggraver la non-conformité existante des dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ;
- et compter au moins 25 % d'*espaces végétalisés** en *pleine terre**.

Nonobstant le point précédent, pour les divisions primaires relevant de l'article R.442-1 du code de l'urbanisme :

- les règles de la zone concernée sont également appréciées au regard de l'unité foncière initiale ;
- et les *reliquats** qui résultent de ces divisions doivent respecter :
  - les surfaces d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre exigées par l'article 10 de la zone concernée ;
- et doivent respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante :
  - des dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ;
  - des dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée.

2.2 Règles alternatives pour la construction d'équipement : article 2.5

Justification :

Un paragraphe est ajouté pour permettre aux « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** » l'installation de système de production d'énergie photovoltaïque au-dessus des toitures habitées. En effet, lorsque le dernier niveau est utilisé, la hauteur de 3 m n'est pas forcément suffisante, il convient donc de la relever.

Par ailleurs, suite à l'enquête publique l'article 6 est revu pour simplifier sa compréhension.

Enfin, un paragraphe spécifique pour le réseau public de transport d'électricité est introduit du fait de leur besoin particulier.

Version PLUi avant enquête publique :

Article 2.5 – Règles alternatives pour la construction d'équipements

Sauf dans les zones UV et UQ, lorsque la configuration du *terrain** (taille, forme, topographie…) et/ou son environnement urbain (tissu urbain dense de centre-ville, tissu pavillonnaire…) ne permettent pas de respecter les normes ou contraintes particulières auxquelles elles sont soumises ou de répondre aux besoins de leur fonctionnement spécifique, les *constructions** dédiées aux services publics pourront répondre à toutes ou parties des dispositions suivantes, en lieu et place de celles définies par les articles 4, 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement écrit de la zone concernée,

La volumétrie des *constructions** devra permettre d'optimiser au mieux l'espace dans la limite des besoins générés par ces *constructions** :

- par rapport à l'article 4, les emprises au sol et profondeurs des *constructions** pourront occuper la totalité du *terrain** mais seront, dans la mesure du possible, les plus limitées possible.

L'implantation des constructions devra permettre également d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain :

- par rapport à l'article 6, l'implantation des constructions par rapport aux *emprises publiques** ou *voies** pourra être en rupture avec celle des constructions voisines à condition que les façades ou retraits sur ces *emprises publiques** ou *voies** fassent l'objet d'un traitement de qualité.

Version PLUi après enquête publique :

Article 2.5 – Règles alternatives pour la construction d'équipements

Sauf dans les zones UV et UQ, lorsque la configuration du *terrain** (taille, forme, topographie…) et/ou son environnement urbain (tissu urbain dense de centre-ville, tissu pavillonnaire…) ne permettent pas de respecter les normes ou contraintes particulières auxquelles elles sont soumises ou de répondre aux besoins de leur fonctionnement spécifique, les *constructions** dédiées aux services publics pourront répondre à toutes ou parties des dispositions suivantes, en lieu et place de celles définies par les articles 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement écrit de la zone concernée,

L'implantation des *constructions devra permettre également d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain :

- par rapport à l'article 6, l'implantation des *constructions** par rapport aux *emprises publiques** ou *voies** sera libre et les façades sur ces *emprises publiques** ou *voies** devront faire l'objet d'un traitement de qualité.

Dispositions spécifiques au réseau public de transport d'électricité :

En plus des dispositions précédentes,

- par rapport à l'article 1, les affouillements/exhaussements de sol sont autorisés sans limitation à la condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ;
- par rapport à l'article 5, les hauteurs de ces constructions sont libres ;
- concernant les postes de transformation : ils ne sont pas soumis à tous les articles du règlement mais ils devront permettre également d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain

2.3 Toiture-terrasse et lutte anti-vectorielle 3.8

Justification :

Afin de lutter plus efficacement contre la prolifération des moustiques, la règle d'une pente min de 2% est ajouté pour toutes les surfaces plates et le titre du paragraphe est changé.

Version PLUi avant enquête publique :

Article 3.8 – Toiture-terrasse et lutte anti-vectorielle

Toutes les toitures plates ou toitures terrasses admises par le règlement doivent avoir une pente minimale de 2 % afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie et la prolifération des moustiques.

Version PLUi après enquête publique :

Article 3.8 –Lutte anti-vectorielle

Toutes les parties plates des constructions (toitures plates ou toitures terrasses…, terrasses sur dalle ou terrasses sur plot…, balcon …) admises par le règlement doivent avoir une pente minimale de 2 % afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie et la prolifération des moustiques.

2.4 Polygone constructible : article 4.3

Justification :

Au sein des polygones constructibles, il est nécessaire que l'article 8 s'applique pour des raisons de sécurité afin de permettre le passage des véhicules de secours. Par contre lorsque plusieurs polygones sont dessinés sur un même terrain, l'article 8 ne s'applique pas entre eux pour des raisons de parti pris architectural.

Version PLUi avant enquête publique :

RAS

Version PLUi après enquête publique :

- Par rapport à l'article 8, les implantations des *constructions** au sein du polygone doivent respecter le règlement de chaque zone. Par contre lorsque plusieurs polygones sont présents sur un même *terrain**, l'article 8 ne s'applique pas entre les polygones, pour des raisons de parti pris architectural.

2.5 Servitude de mixité sociale : article 4.4

Justification :
Suite aux avis PPA et à la demande de la ville de Marseille, les hébergements sont également soumis aux mêmes obligations de production sociale que les logements. En effet, sur la commune de Marseille, les besoins se font ressentir sur la destination globale « Habitation » qui comprend à la fois les sous-destinations « logements » et « hébergements ». Ce point est donc précisé.

Par la même, il est également précisé que certains établissements ne sont pas concernés puisqu'à vocation sociale ou de services publics.

Un dernier point est ajouté pour préciser comment doit se répartir l'obligation en cas d'autorisation comportant plusieurs bâtiments.

Version PLUi avant enquête publique :

- **Marseille**
  - Tout programme de 30 logements ou plus et/ou de plus de 2 000m² de surface de plancher comprend au moins 30 % de logement locatifs sociaux.

Ces obligations ne sont toutefois pas exigées dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV) dans lesquels le financement de logements locatifs sociaux neufs par l'Etat n'est pas, sauf dérogation, autorisé.

Les logements locatifs sociaux dont il est fait référence dans le présent article sont ceux définis dans l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Version PLUi après enquête publique :

- **Marseille**

En dehors de ces « secteurs de mixité sociale » délimités sur le règlement graphique et en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, OAP sectorielles …) ayant un projet de logements et/ou hébergements sociaux, en cas de réalisation de nouveaux logements et/ou hébergements dans une zone UA, UB, UC, UP, sUA et sUC, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

- Toute création de 30 logements et/ou hébergements ou plus et/ou de plus de 2 000m² de surface de plancher comprend au moins 30 % de logements et/ou hébergements locatifs sociaux.

Sur tout le territoire :

Les logements et/ou hébergements locatifs sociaux dont il est fait référence dans le présent article sont ceux dont les critères sont définis dans l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Ces obligations ne sont toutefois pas exigées dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV) dans lesquels le financement de logements locatifs sociaux neufs par l'Etat n'est pas, sauf dérogation, autorisé.

Ces obligations ne s'appliquent également pas aux centres d'hébergements d'urgence, aux centres d'hébergement et de réinsertion sociale, aux centres d'accueil des demandeurs d'asile ainsi qu'aux biens appartenant à l'Etat, ou à l'un de ses établissements publics lorsque celui-ci demeure affecté à une mission de service public.

Dans le cadre d'un permis de construire comportant plusieurs bâtiments, l'obligation définie ci-dessus peut être répartie librement entre les différents bâtiments à condition de respecter l'obligation globale.

2.6 Gestion des activités commerciales et de services : article 4.7

Justification :
Des précisions sont apportées concernant les sous-destinations visées par cette protection. Notamment en lien avec les précisions apportées à la sous-destination « *autres hébergements touristiques** ».

Enfin, un nouvel outil est créé sur Marseille uniquement, il s'agit du linéaire commercial strict. Il a pour but de protéger les rues les plus commerçantes du centre-ville en interdisant leur changement de destination et/ou de sous destination vers tout autre type d'activité. Il est positionné sur les rues suivantes : Rue Saint Ferréol ; Rue de Rome ; La Canebière ; Rue Paradis (entre La Canebière et rue Saint-Jacques) ; Rue Grignan (entre Breteuil et Saint Ferréol) ; Rue Francis Davso (entre Breteuil et Saint Ferréol)

Version PLUi avant enquête publique :

Article 4.7 –Gestion des activités commerciales et de services

Linéaire de protection

Le long de chaque « linéaire commercial » identifié sur le règlement graphique, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée liés à la destination « *Commerce et activité de service** » vers la destination « *Habitation** » ou « *Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** ».

Version PLUi après enquête publique :

Article 4.7 –Gestion des activités commerciales et de services

Linéaire commercial

Le long de chaque « linéaire commercial » identifié sur le règlement graphique, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée liés à la destination « *Artisanat et commerce de détail** », « *restauration** », « *commerce de gros** », « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » et « *cinéma** » vers la destination « *Habitation** » ou « *Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » *ou « autres hébergements touristiques* ».*

Linéaire commercial strict

Le long de chaque « linéaire commercial strict » identifié sur le règlement graphique, sont interdits les changements de destination et/ou de sous-destinations des rez-de-chaussée liés à la destination « *Artisanat et commerce de détail** » et « *restauration** » vers toute autres destinations ou sous-destinations. Seul est autorisé le changement de sous-destination de « *Artisanat et commerce de détail** » *vers « restauration** »et/ou vice et versa.*

2.7 Espace Vert Protégé (EVP) : article 5.2

Justification :

Dans la présente modification, un principe de compensation a été ajouté dans l'ensemble des zones urbaines et dans les EVP. Or dans le corps du règlement, pour le cas des piscines, il est fait renvoi à la disposition générale piscine. Or cette phrase a été oubliée dans la disposition générale des EVP. Il convient de corriger ce point.

Concernant les EVP de catégorie 3, l'abattage des arbres se calculent en surface concernée par la protection. Ce calcul empirique ne prends pas en compte la réalité boisé du terrain. Aussi, la base de calcul est revue en fonction de la quantité d'arbre.

Enfin, concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des arbres, l'OAP Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines (QAFU) indique une distance de 3 m pour les arbres nouvellement plantés et de 5m pour les arbres existants. Or dans la disposition générale EVP, il n'est fait mention que de la distance de 5m. La notion des 3m, ajoutée à la modification n°2 dans l'OAP QAFU, a été oubliée dans la partie dévouée aux EVP de catégories 2 et 3.

Version PLUi avant enquête publique :

e) Toutefois, dans le cas d'un *terrain** supportant une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment…) peuvent toutefois être autorisées à condition :

- d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés
- et en créant des *espaces végétalisés** *en pleine terre** sur *le terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emprise au sol et/ou de surfaces de plancher créées en rez-de-chaussée plus 25% (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 12,5m² (10m² + 0,25x10m² = 12,5m²) *d'espaces végétalisée** *en pleine terre** devront être restitués sur le *terrain**).

l) Par ailleurs, dans un rayon de 5 mètres autour du tronc des *arbres de haute tige**, les *constructions** enterrées et les *constructions** nécessitant des fondations sont interdites, hormis les *clôtures**.

FORMATIONS VEGETALES ET ABATTAGE D'ARBRES

k) Les abattages d'arbres sont admis dans la limite de 30 % de la surface concernée par la protection à condition de compenser les arbres en qualité (essence et développement à terme) et quantité équivalentes.

Version PLUi après enquête publique :

e) Toutefois, dans le cas d'un *terrain** supportant une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment…) peuvent toutefois être autorisées à condition :

- d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés
- et en créant des *espaces végétalisés** *en pleine terre** sur *le terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emprise au sol et/ou de surfaces de plancher créées en rez-de-chaussée plus 25% (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 12,5m² (10m² + 0,25x10m² = 12,5m²) *d'espaces végétalisée** *en pleine terre** devront être restitués sur le *terrain**).

Pour le cas particulier des piscines, cf. DG 3.5.

l) Par ailleurs, dans un rayon de 5 mètres autour du tronc des *arbres de haute tige** existants, les *constructions** enterrées et les *constructions** nécessitant des fondations sont interdites, hormis les *clôtures**. Cette distance est ramenée à 3 mètres autour du tronc des *arbres de haute tige** nouvellement plantés.

FORMATIONS VEGETALES ET ABATTAGE D'ARBRES

a) Les abattages d'arbres sont admis dans la limite de 30 % des arbres présents sur la surface concernée par la protection à condition de compenser les arbres en qualité (essence et développement à terme) et quantité équivalentes.

2.8 Risque : article 6

Justification :

Dans l'ensemble des risques concernés, la présente modification a introduit la notion de changement d'affectation. Les règles sont les mêmes que pour le changement de destination. Afin de lever tout doute, il est ajouté le terme ou en plus du et, pour bien comprendre que ce n'est pas obligatoirement cumulatif.

Enfin, dans la partie démolition/reconstruction, la présente modification introduisait la notion de « sans augmenter les capacités d'accueil », or ce terme n'est pas le bon, l'objectif poursuivi est de ne pas augmenter « le nombre de logements ». Le PLUi est donc modifié en conséquence.

Version PLUi avant enquête publique :

Changement de destination et d'affectation	
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un éboulement ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples. Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescription à condition : - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter les capacités d'accueil.

Version PLUi après enquête publique :

Changement de destination et/ou d'affectation	
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un mouvement de terrain ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescription pour les *constructions** neuves Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescription à condition : - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter le nombre de logements.

2.9 Risque inondation : article 6.1

Justification :
A la demande de la DDTM dans son avis PPA, le chapeau introductif est reformulé afin que tous les cas soient prévus.

Version PLUi avant enquête publique :

Article 6.1 – Risque inondation

Les *constructions, aménagements, travaux et occupations des sols et sous-sols sont soumis aux règles des tableaux suivants sous réserve de ne pas entraver l'axe d'écoulement des eaux, exception faite des ponts et accès aux unités foncières :**

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque inondation.

Version PLUi après enquête publique :

Article 6.1 – Risque inondation

A l'exception des ponts et des accès aux terrains, sont interdits toutes *constructions, aménagements, travaux et occupations des sols et sous-sols à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant et sous réserve de ne pas entraver l'axe d'écoulement des eaux:**

En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles liées au risque inondation.

2.10 Risque effondrement : article 6.2.c

Justification :
A la demande de la DDTM dans son avis PPA, le règlement de la partie risque effondrement est complété suite à la nouvelle étude du PAC aléa minier sur Gémenos.

Version PLUi avant enquête publique :

	EFFONDREMENT **Zone inconstructible**	
CONSTRUCTIONS NOUVELLES		
Construction	Interdite	
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des *constructions** légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.		
Extension	Interdite	-
Création d'annexes		
Changement de destination et d'affectation	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.	
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un effondrement ; - et sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés. Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones inconstructibles à condition : - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter les capacités d'accueil.	

Version PLUi après enquête publique :

	EFFONDREMENT **Zone inconstructible**	EFFONDREMENT **Zone à prescriptions**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES		
Construction	Interdite	Admise sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des *constructions** légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.		
Extension et/ou création d'annexes	Admise à condition que les extensions ou les créations d'annexes non habitables, n'entrainent pas une augmentation de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher de plus de 20 m², sauf autour des puits. Ces 20m² sont comptabilisés depuis la date d'approbation du PLUi,	- Jusqu'à 20m² : admise dans les mêmes conditions que dans la zone inconstructible - Au delà de 20m² : admise sous réserve des conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.
Entretien de l'existant, mise aux normes énergétiques et/ou PMR	Admis	

Changement de destination et/ou d'affectation	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage**

	EFFONDREMENT **Zone inconstructible**	EFFONDREMENT **Zone à prescriptions**
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un effondrement ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions. Admise en cas d'impossibilité de respecter les dispositions des zones à prescription à condition : - de diminuer la vulnérabilité ; - et sans augmenter le nombre de logements..	

2.11 Risque incendie de forêts : article 6.3

Justification :

Dans une modification précédente, la notion de bouche incendie a été ajoutée en plus des poteaux incendie. Or cette notion a été oubliée dans le paragraphe « stockage/décharge/carrière/parc photovoltaïque/ICPE ».

Concernant les autres dispositions de sécurité, la partie « ouverture en façade exposée au mistral » doit être revue car selon l'exposition de la construction cela peut changer. Avec la nouvelle écriture, l'incohérence est levée.

Enfin, dans la partie conditions d'accès, d'implantation et de sécurité pour les « opérations d'aménagement », la notion des rétrécissements ponctuels a été oubliée alors qu'elle est bien présente dans la partie propre aux constructions. Cette correction est également en cohérence avec l'esprit des PPR feu.

Version PLUi avant enquête publique :

Stockage **Décharge** **Carrières** **Parc photovoltaïque** **ICPE**	- Admis à condition qu'ils ne reçoivent pas des substances répertoriées comme combustibles, comburantes, inflammables ou explosives. - Les équipements et *constructions** nécessaires à ces activités doivent être : o implantés le plus loin possible des formations végétales ; o et desservis par une voie dont les caractéristiques permettent le passage des véhicules de secours ; - Les *constructions** doivent être situées à une distance réelle (par les *voies** et *chemins d'accès** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres : o d'un poteau incendie ; o ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées).

AUTRES DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ

- les arbres de hautes tiges sont interdits à proximité immédiate des *constructions** ;
- les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées ;
- les portes, fenêtres, volets et huisseries doivent être :
  - en bois plein ;
  - ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu (tenue au feu de 30 minutes) ;
- les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies.

VOIE ET ACCÈS

Pour chaque *opération d'ensemble** :

- la desserte doit être assurée par une voie à double sens présentant :
  - une chaussée d'au moins 6 mètres de large ;
  - et une pente inférieure à 15 % ;

Version PLUi après enquête publique :

Stockage **Décharge** **Carrières** **Parc photovoltaïque** **ICPE**	- Admis à condition qu'ils ne reçoivent pas des substances répertoriées comme combustibles, comburantes, inflammables ou explosives. - Les équipements et *constructions** nécessaires à ces activités doivent être : o implantés le plus loin possible des formations végétales ; o et desservis par une voie dont les caractéristiques permettent le passage des véhicules de secours ; - Les *constructions** doivent être situées à une distance réelle (par les *voies** et *chemins d'accès** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres : o d'un poteau/bouche incendie ; o ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées).

AUTRES DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ

- les arbres de hautes tiges sont interdits à proximité immédiate des *constructions** ;
- les ouvertures vitrées situées sur la façade la plus exposée au risque et soumise au mistral doivent être limitées en surface (il est par exemple plus souhaitable d'avoir 2 fenêtres ou porte-fenêtres qu'une seule baie vitrée) ;
- les portes, fenêtres, volets et huisseries doivent être :
  - en bois plein ;
  - ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu (tenue au feu de 30 minutes) ;
- les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies.

VOIE ET ACCÈS

Pour chaque *opération d'ensemble** :

- la desserte doit être assurée par une voie à double sens présentant :
  - une chaussée d'au moins 6 mètres de large avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ;
  - et une pente inférieure à 15 % ;

2.12 Zone de vigilance santé : article 6.6

Justification :

Cet article est supprimé car il renvoie à des zones de vigilance santé censées être repérées sur l'OAP « nature en ville – santé – résilience », or elles ne le sont pas.

Version PLUi avant enquête publique :

Article 6.6 – Zones de vigilance santé

Dans les zones de vigilance santé repérées sur l'OAP « nature en ville – santé - résilience », l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme peut refuser ou n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales qui peuvent augmenter ou moduler les prescriptions du PLUi, tout projet susceptible d'être exposé à des nuisances graves ou de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, conformément aux articles R.111-2 et R. 111-3 du Code de l'urbanisme.

Version PLUi après enquête publique :

ras

3 MODIFICATIONS DU REGLEMENT

3.1 Communes à plusieurs zones

3.1.1 Constructions et pergolas

Justification :

Dans l'ensemble des zones, lors de la modification n°1 les termes « construction » et « pergola » ont été définis dans le lexique. Or tous les termes définis dans ce dernier doivent être écrits en italique avec une étoile dans le corps du règlement. Certains mots ont été oubliés, il convient donc de corriger cette erreur matérielle.

3.1.2 Les illustrations

Justification :

Dans l'ensemble des zones, certaines illustrations sont opposables aux autorisations d'urbanisme et d'autres ne le sont pas et ont juste vocation à illustrer la règle. Cette distinction n'est pas forcément évidente sur tous les dessins, il convient donc de préciser sous l'ensemble des dessins leur degré d'opposabilité. Quand rien n'est indiqué, elles sont illustratives.

3.1.3 Article 1 : constructions nouvelles et affectation des sols

Justification :

Dans les zones UA, UB, AUt, sUeE2 et sUCp, dans le PLUi avant modification, la sous-destination « exploitation agricole » était interdite. Or, afin de permettre l'agriculture urbaine, il est nécessaire de l'autoriser sous certaine condition.

De plus, pour la partie conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis, il est utile de rajouter que l'on s'adresse également à celles autorisées, afin de lever tout doute.

Dans les zones UB et UC, concernant les affouillements et exhaussements, une harmonisation doit être faite dans l'utilisation des termes. En effet, dans l'esprit le PLUi génère des contraintes pour ceux qui sont supérieur à 2m de haut et de plus de 100m² de surface. Dans certaine zone, c'est écrit clairement et dans d'autre non. Du coup, il est proposé de rajouter cette précision.

Version PLUi avant modification :

Destination	Exploitation agricole ou forestière	interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	interdites
	*Exploitation forestière**	

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions

Version PLUi après modification :

Destination	Exploitation agricole ou forestière	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	admises sous condition (cf. article 1f)
	*Exploitation forestière**	interdites

Conditions relatives aux *constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés**

f) Sont admises les ***constructions**** **de la sous-destination « *Exploitation agricole** » à condition :
- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- et qu'elles ne génèrent pas de nuisance sur l'environnement résidentiel.

En UB,

e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol supérieur à 2m de haut et de plus de 100m²** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain des *constructions** autorisées dans la zone;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions**

En UC,

h) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol supérieur à 2m de haut et de plus de 100m²** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain des *constructions** autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions** ;
- ou à l'aménagement paysager du terrain, et dans ce cas :
  - si leur hauteur est inférieure à 2m, leur surface n'est pas limitée ;
  - si leur hauteur est supérieure ou égale à 2m, leur surface est limitée à 100m².

Dans l'ensemble des zones du PLUi, la sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » est ajoutée dans l'article 1, dans la même ligne qu'entrepôt puisque les conditions sont les mêmes.

3.1.4 Article 2 : Evolution des constructions existantes

Justification :

Dans l'ensemble des zones du PLUi, la règle actuelle est liée à la création de surface de plancher ou d'emprise au sol. Or de par la définition de l'emprise au sol écrite dans le lexique, certaines annexes ne sont pas concernées. Il convient de corriger ce point car l'esprit de la règle vise tous les types de constructions.

Version PLUi avant modification :

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;

- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque *construction* nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Version PLUi après modification :

Article 2 – Évolution des *constructions existantes**

a) **Les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination, création d'*annexe**…) sont** :
- **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admises sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :

- il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
- et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque *construction** nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

3.1.5 Articles 4 et 5 : Volumétrie des constructions

Justification :

Dans l'ensemble des zones du PLUi, si le lexique indique clairement que les saillies de moins de 2,50 mètres ne génèrent pas d'emprise au sol, les particuliers n'ont pas forcément le réflexe d'aller le consulter. Aussi pour faciliter, la gestion des débords de toiture et des modénatures, il est proposé de le rajouter dans le chapeau de la partie Volumétrie. Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, il est rajouté la notion de maximum de 0,30m. En effet, l'objectif poursuivi est de permettre les débords de toit ponctuel sans que cela porte préjudice à l'habitabilité des constructions.

Version PLUi avant modification :

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Version PLUi après modification :

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Version PLUi après enquête publique :

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

3.1.6 Article 4 : Emprise au sol

Justification :

Dans les zones UA et UB, la profondeur maximale des constructions doit être augmentée afin de prendre en compte l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. En effet, l'espace minimum nécessaire au retournement des fauteuils est de 1,50m alors que la règle actuelle le limite à 1m. Il convient donc de corriger ce point.

Par ailleurs il est nécessaire de corriger une erreur matérielle, en enlevant en UA, le terme « chaque niveau » qui apparait en début de l'article 4b). En effet, la profondeur est liée à la sous-destination de la construction, comme l'utilisation du terme « pour les niveaux » en témoigne dans l'article 4a). Cette notion « par niveaux » (de l'article 4a) est apparue à la modification n°1 mais l'ancien terme n'a pas été supprimé. Il convient de procéder à sa suppression pour une question de cohérence.

Version PLUi avant modification :

b) Pour chaque niveau, la ***profondeur totale des constructions**** peut dépasser d'un mètre au plus la *profondeur des constructions** réalisée.

~ **1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4b**

En UA1 et UAe, dans le cas de saillies en cœur d'îlot, pour chaque niveau, la *profondeur totale des constructions** peut dépasser de 2 mètres au plus la *profondeur des constructions** réalisée sous réserve de ne pas dépasser 15m de *profondeur totale** pour les niveaux dédiés à la destination « habitation » et 18m de *profondeur totale** pour les autres cas.

Version PLUi après modification :

b) La ***profondeur totale des constructions**** peut dépasser d'un mètre cinquante au plus la *profondeur des constructions** réalisée.

~ **1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4b**

En UA1 et UAe, dans le cas de saillies en cœur d'îlot, la *profondeur totale des constructions** peut dépasser de 2 mètres au plus la *profondeur des constructions** réalisée sous réserve de ne pas dépasser 15,5 m de *profondeur totale** pour les niveaux dédiés à la destination « habitation » et 18,5 m de *profondeur totale** pour les autres cas.

3.1.7 Article 5 : Hauteurs des constructions

Justification :

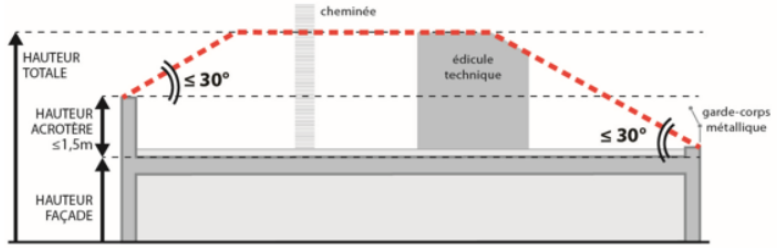
Dans l'ensemble des zones du PLUi, suite aux deux jugements sur les antennes relais de la commune de Châteauneuf les Martigues et dans la poursuite des modifications apportées aux dispositions générales, il est nécessaire de repréciser les règles d'installations en toiture des antennes et par la même des cheminées (sur lesquelles peuvent être placées des antennes également).

Suite à l'enquête publique, une précision est apportée concernant les habillages architecturaux pour les antennes nécessaires au fonctionnement des services publics. Ils sont eux aussi possible sans tenir compte de l'angle des 30°, pour une question de cohérence.

Par ailleurs, suite à une demande croissante de toiture végétalisée, il est apparu que la hauteur d'acrotère définie à un maximum de 1,5m n'est pas suffisante du fait de leurs besoins spécifiques. Il est donc nécessaire de revoir ce point.

Version PLUi avant modification :

d) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.
Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie…) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le volume de la 5e façade* dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :

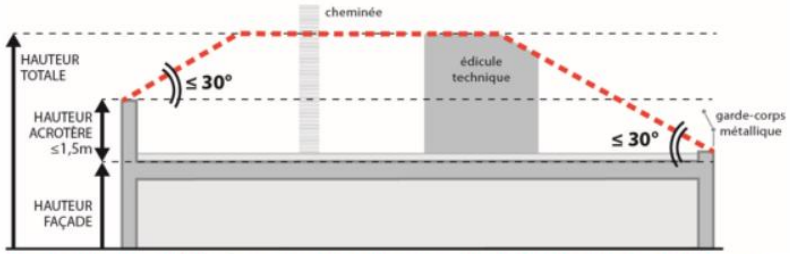


L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

Version PLUi après modification :

d) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et *constructions** qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (*pergolas** par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

Ces installations ou *constructions** doivent s'inscrire dans le volume de la 5e façade* dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



Exemple en cas de toiture non végétalisée : cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

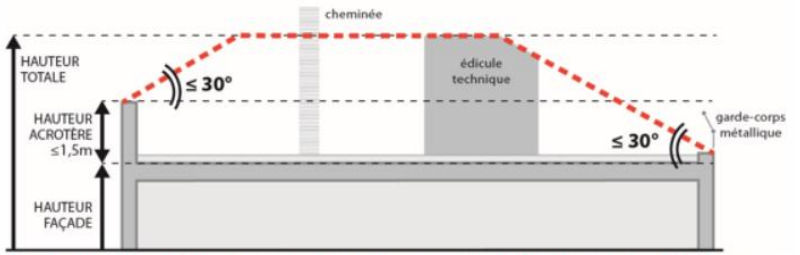
L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètres. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètres.

En cas de nécessité technique liée au bon fonctionnement :
- les cheminées -(hormis les décoratives donc sans usage technique) peuvent déroger au *volume de la 5e façade* défini précédemment ;
- les antennes nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installées sans tenir compte de l'angle de 30°.

Version PLUi après enquête publique :

d) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et *constructions** qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (*pergolas** par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

Ces installations ou *constructions** doivent s'inscrire dans le volume de la 5e façade* dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



Exemple en cas de toiture non végétalisée : cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètres. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètres.

En cas de nécessité technique liée au bon fonctionnement :

- les cheminées (hormis les décoratives donc sans usage technique) peuvent déroger au *volume de la 5e façade* défini précédemment ;
- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installées sans tenir compte de l'angle de 30°.

3.1.8 Article 6: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Justification :

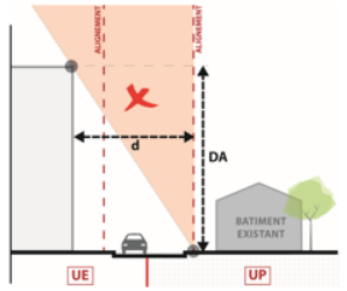
Dans les zones UE, AUE, AUQ et sUEmin, les règles d'implantation lorsque le terrain est bordé par une zone à vocation d'habitat sont différentes de la règle principale, ce afin de limiter les impacts sur les constructions voisines. En effet, les activités économiques sont génératrices de nuisances pour le voisinage des lieux habités. La règle actuelle se trouve inefficace lorsque la voie est large et le terrain en limite est bas, les constructions peuvent se retrouver en limite de voies ce qui n'est pas souhaitable.

Version PLUi avant modification :

b) Lorsque le terrain est bordé d'une *emprise publique** ou d'une *voie** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *emprise publique** ou *voie**, existante ou future, est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \quad soit \quad d \geq \frac{DA}{1{,}5}$$

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.



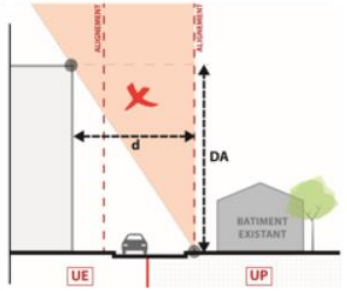
Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

Version PLUi après modification :

b) Lorsque le terrain est bordé d'une *emprise publique** ou d'une *voie** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *emprise publique** ou *voie**, existante ou future, est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points, avec un minimum de 4m soit :

$d \geq \frac{2}{3} \times DA$ *soit* $d \geq \frac{DA}{1{,}5}$ avec min 4m

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

3.1.9 Articles 6, 7 et 8 : Implantation des constructions

Justification :

Dans l'ensemble des zones du PLUi, le chapeau de la partie implantation des constructions, précise que les saillies de moins de 0,20cm ne sont pas soumises aux articles 6, 7 et 8. L'esprit de la règle visait les débords de toiture et non les saillies de façade. Il convient donc de préciser ce point afin de lever tout doute. Par ailleurs, le chiffre de 0,20 mètre est porté à 0,30 mètre car le système constructif provençal (triple génoise…) implique une profondeur plus importante.

Suite à l'enquête publique, le chapeau indiquant que les débords de toit et les modénatures de moins de 0,30m ne sont pas concernés par le règlement. La notion de « moins de 0,30m » semble problématique car interdisant le 0,30m. Il est donc proposé de la remplacer par « maximum 0,30m ».

Version PLUi avant modification :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :
- les *constructions* ou parties de constructions enterrées ;
- les saillies* de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les *clôtures* ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Version PLUi après modification :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :
- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de moins de 0,30 m
- les *clôtures** ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Version PLUi après enquête publique :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :
- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

3.1.10 Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Justification :

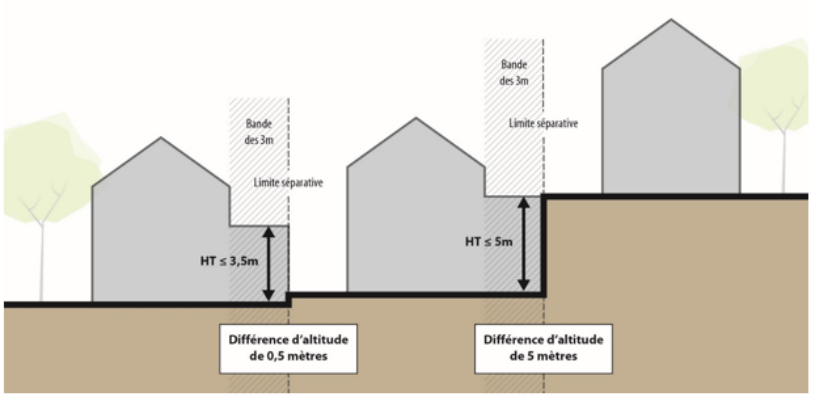
Dans les zones UB, UC, UP…, le cas particulier de l'implantation lorsqu'il y a une différence d'altitude entre deux terrains est développé. Toutefois, la localisation de cet article ne permet pas de comprendre si la règle des 6 mètres de long s'applique. Il est donc proposé de reprendre l'écriture et de rajouter une numérotation à ce paragraphe afin de lever tout doute dans l'application de la règle.

Suite à l'enquête publique, une précision est apportée sur le calcul de l'altitude de la limite pour lever tout doute.

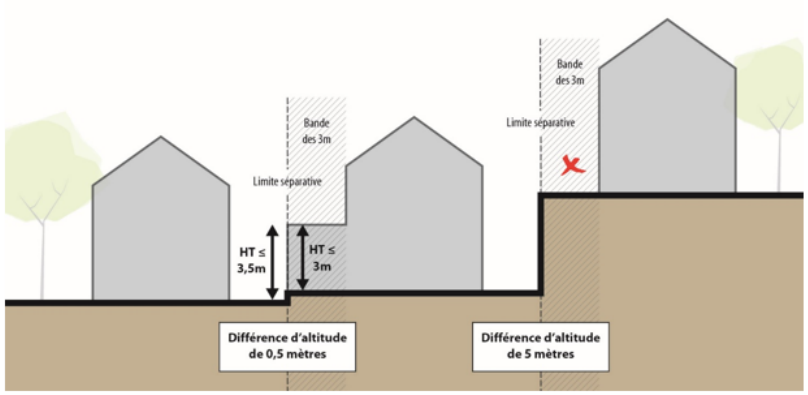
Version PLUi avant modification :

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).

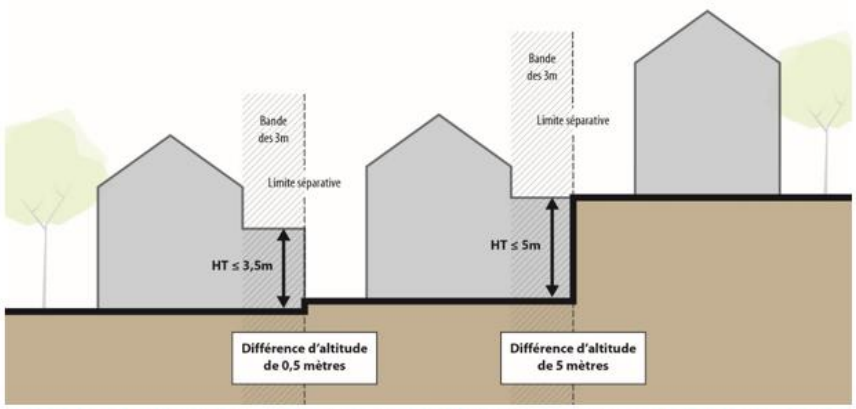


L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

Version PLUi après modification :

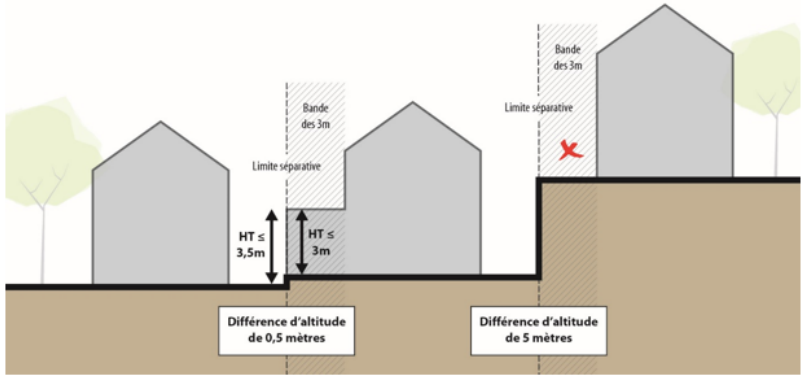
g) Afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur *du terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension.

- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension.

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

Version PLUi après enquête publique :

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

3.1.11 Article 9 : Qualité des constructions

Justification :
Dans l'ensemble des zones du PLUi, un paragraphe sur la qualité des matériaux et des coloris est ajouté afin de veiller à une bonne insertion des nouvelles constructions.

Avec l'augmentation croissante des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et de communications numériques sur l'espace public, il convient d'introduire une règle pour les intégrer dans les façades afin de libérer le sol.

Le cas des toitures partielles mérite d'être précisé car il n'est pas suffisamment clair.

De plus, le traitement des acrotères n'est pas suffisamment précis. Aussi, il est rajouté un point pour indiquer qu'il doit faire l'objet d'un traitement de qualité.

Enfin, le cas des installations techniques en toiture doit être reformulées.

Après enquête publique, une précision est apportée concernant les installations techniques en toiture. Le fait qu'elles soient peu visibles depuis l'espace public, qu'elles soient traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ne doit pas s'appliquer que pour les toitures en pente, cela doit être le cas pour tous les types de toitures. Aussi la notion de pente est supprimée.

De plus, une précision est ajoutée sur les installations techniques autres que les antennes et cheminées, afin de veiller à une intégration la plus qualitative possible dans le paysage des toitures.

Enfin, concernant l'ajout du paragraphe sur les espaces à intégrer dans les façades pour permettre l'installation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et de communication numériques, la dernière phrase qui indique le type d'autorisation a demandé est supprimé car il n'est pas nécessaire de le préciser.

Version PLUi avant modification :

~~b)~~c) les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

h) En UAp, les toitures terrasses complètes ou partielles sont admises à condition qu'elles s'harmonisent avec la perspective de la rue. Elles peuvent être l'expression d'une architecture contemporaine.

~~g)~~h)En UA1 et UAe, les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;

- pour les autres *installations techniques**, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Version PLUi après modification :

~~b)~~c)les façades des *constructions** d'angle, les murs pignons, *les acrotères** et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

h) En UAp, les toitures terrasses complètes ou partielles (max 40%) sont admises à condition qu'elles s'harmonisent avec la perspective de la rue. Elles peuvent être l'expression d'une architecture contemporaine.

a) Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

~~g)~~h)En UA1 et UAe, les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;

- pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture.

En cas de *constructions** neuves, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100 cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *emprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'implantation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les boitiers doivent être implantées à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).
Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.
Sur les *constructions** existantes, en cas de réalisation de ces espaces, les travaux sont considérés comme des modifications de façade.

Version PLUi après enquête publique (exemple UAp):

En UAp, les *installations techniques** prenant place sur une toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public et :

- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.

i) En UA1 et UAe, en cas de ***constructions**** neuves, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100 cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une ***emprise publique**** et/ou ***voie**** pour permettre l'installation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les boitiers doivent être installés à l'alignement, soit en façade d'une ***construction****, soit dans un ***local technique**** (intégré ou non dans la clôture).
Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.
Sur les ***constructions**** existantes, en cas de réalisation de ces espaces, les travaux sont considérés comme des modifications de façade.

3.1.12 Article 9 : Qualité des constructions/clôture

Justification :

Dans les zones UB, UC, UP et UM, la gestion des hauteurs des parties pleines des clôtures varie selon les communes et parfois le long de voies particulières. Ceci s'explique soit par une volonté communale de poursuivre le système constructif déjà existant, soit par la volonté d'apporter plus de qualité le long de certains axes traversant par exemple. Dans le présent dossier les communes d'Allauch et de Gignac-la-Nerthe ont souhaité faire évoluer leur règle.

La commune d'Allauch souhaite permettre des clôtures pleines plus hautes le long des axes les plus bruyants, ce afin de préserver la qualité de vie des habitants.

La commune de Gignac-la-Nerthe a souhaité relever la hauteur de ses clôtures pleines, car cela posait trop de problème pour limiter les problèmes de bruit, de voisinage…

Dans les zones UB, UC, UP, UM et UEt suite à l'enquête publique et aux avis PPA, la commune d'Allauch a émis le souhait de permettre les clôtures à 1,80m sur tout son territoire afin de limiter les bruits au lieu de 0,80m.

Version PLUi avant modification :

En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées…) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :

- 0,80 mètre dans les communes de :
  - Allauch ;
  - Ceyreste ;
  - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
  - Gignac-la-Nerthe ;
  - Plan-de-Cuques ;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

Version PLUi après modification :

d) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées…) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :

- 0,80 mètre dans les communes de :
  - Allauch excepté le long des : RD4a, RD4b, RD44f, RD44g, RD908 ;
  - Ceyreste ;
  - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
  - Plan-de-Cuques ;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

Version PLUi après enquête publique :

Clôtures

DIMENSION

b) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

c) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.

d) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées…) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :

- 0,80 mètre dans les communes de :
  - Ceyreste ;
  - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
  - Plan-de-Cuques ;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

3.1.13 Article 10 : Qualité des espaces libres

Justification :

Dans l'ensemble des zones du PLUi, le paragraphe 10a) doit être revu car le terme « objectif poursuivi » n'est pas approprié. En effet, il s'agit plutôt de respecter les valeurs demandés dans les articles suivants.

De plus, l'écriture actuelle de cet article ne prend pas en compte les constructions existantes avant le PLUi qui ne sont pas conformes aux espaces végétalisés du fait de règles antérieures différentes. Il convient donc d'insérer un paragraphe pour permettre leur évolution sous certaine condition.

Enfin, en ce qui concerne les nouveaux arbres, il convient d'apporter des précisions sur leur qualité au moment de leur plantation. En effet, lorsqu'un

arbre mature est coupé, il faut un certain temps pour que le nouvel arbre planté atteigne la même qualité du service systémique rendu. Afin de réduire ce temps, pour la qualité d'habiter et afin de favoriser la nature en ville, il est proposé d'introduire une hauteur minimum.

Suite à l'enquête publique, ce dernier point est revu car il ne s'adapte pas à toutes les espèces méditerranéennes. Il vaut mieux le retravailler plus finement lors d'une prochaine procédure.

Version PLUi avant modification :

a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

d) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

e) **Les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige*** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

f) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

g) **Les espaces situés entre les constructions et les *emprises publiques** ou *voies**** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

h) En UAp, les toitures terrasses complètes ou partielles sont admises à condition qu'elles s'harmonisent avec la perspective de la rue. Elles peuvent être l'expression d'une architecture contemporaine.

Version PLUi après modification :

a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, il n'est pas exigé de respecter les articles 10c) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

b) Dans le cas d'un *terrain** supportant une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment…) peuvent toutefois être autorisées à condition :
- d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés
- et en créant des *espaces végétalisés** *en pleine terre** sur *le terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emprise au sol et/ou de surface de plancher créées en rez-de-chaussée (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 10m² *d'espaces végétalisée** *en pleine terre** devront être restitués sur le *terrain**).

Pour le cas particulier des piscines, cf. DG 3.5.

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

e) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme). Ces nouveaux arbres devront mesurer au minimum 2m de haut lors de leur plantation.

f) ***Les arbres de haute tige**** **existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en qualité équivalente (essence et développement à terme) et en terme de quantité. Ces nouveaux arbres devront avoir leurs premières ramures à minimum 2m de haut lors de leur plantation.

g) **Les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige***, **dont** leurs premières ramures débutent à minimum 2m de haut lors de leur plantation, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

h) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

i) **Les espaces situés entre les *constructions** et les *emprises publiques** ou *voies**** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Version PLUi après enquête publique :

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre
e) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme). f) **Les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige****, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement : ▪ sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ; ▪ ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11. g) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées. h) **Les espaces situés entre les *constructions** et les *emprises publiques** ou *voies**** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

3.1.14 Article 11 : Stationnement

Justification :

Dans l'ensemble des zones du PLUi, le cas de la création de logement sans création de surface de plancher n'est pas suffisamment clair et mérite d'être reformulé.

Concernant les obligations pour les hébergements, il n'est pas nécessaire de fixer un maximum. Aussi il est proposé de supprimer cette règle.

Dans les sous-destinations suivantes « restauration », « artisanat et commerce de détail », « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » , une erreur matérielle s'est glissée dans les obligations pour les voitures dans les zones de bonne desserte, la règle n'est pas un minimum mais un maximum conformément au Plan de Mobilité.

De plus, aucune règle n'est prévue pour le cas d'une nouvelle construction, sans division en propriété ou en jouissance. Il convient de préciser que cela est possible sous réserve de ne pas rendre non conforme ou d'aggraver la non-conformité de la construction déjà existante.

Enfin, l'écriture actuelle de la règle concernant les aires de stationnement éco-aménagées doit être revue pour une meilleure compréhension notamment vis-à-vis de l'articulation avec l'article 10.

Version PLUi avant modification :

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. •

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergements créés. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergements créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergements créés. • Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergements créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.

→ ***Restauration****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée

→ ***Artisanat et commerce de détail**** → ***Commerce de gros**** → ***Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**** → ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée

d) **Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces végétalisés** à raison de 9 m² par place de voiture.

e) Sont considérées comme éco-aménagées, les aires de stationnement :
- qui comporte un nombre de places : ≥ 3 places ;
- et qui intègrent des *espaces de pleine terre** végétalisés à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement ;
- et qui comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des *espaces de pleine terre** d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses) ;
- et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires…

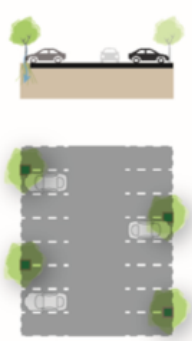
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



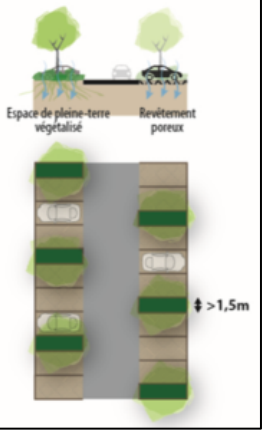
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☑ 6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

→ Bonus activé : 144 m² (16 x 9 m²) de cette aire peuvent être comptabilisés en *espace végétalisé**



Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 11d

Version PLUi après modification :

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Sauf en UAe, en cas de réhabilitation (sans création de surface de plancher) : aucune place n'est exigée. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. • En cas de création de logement sans création de surface de plancher, il est exigé au minimum 1 place par logement créé.

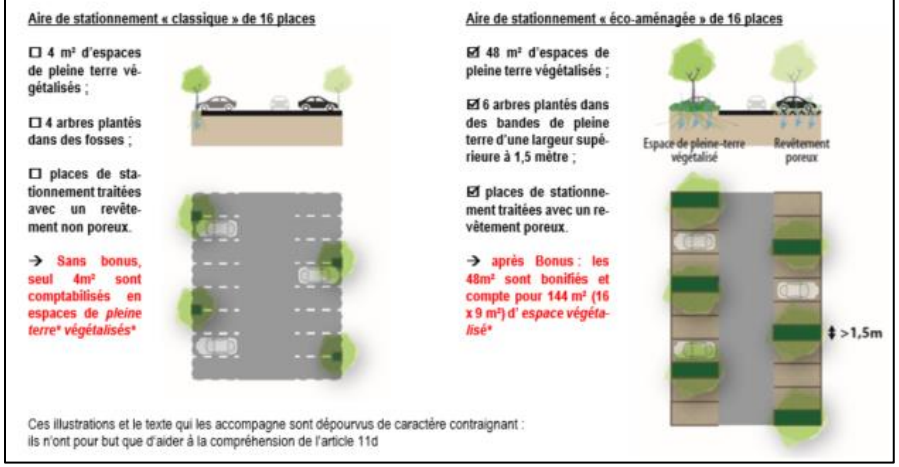
→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergements créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. • Sauf en UAe, en cas de réhabilitation (sans création de surface de plancher) : aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	• Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergements créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. • En cas de création de place d'hébergements sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place pour 3 places d'hébergements créées.

→ ***Restauration****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée

→ ***Artisanat et commerce de détail****	
→ ***Commerce de gros****	
→ ***Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle****	
→ ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée

d) Les aires de stationnement en plein air sont considérées comme éco-aménagées, si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :
- elles comportent un nombre de places : ≥ 3 places ;
- et elles intègrent des *espaces de pleine terre** végétalisés à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement ;
- et elles comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des *espaces de pleine terre** d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses) ;
- et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires…

Si les conditions précédentes sont respectées, les *espaces végétalisés** de 3m² existants sont bonifiés de 6m² supplémentaires et compte donc pour 9m² pour l'application de l'article 10. Aucune bonification n'est en revanche accordée pour le calcul de la *pleine terre**.



f) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles de stationnement.

3.1.15 Article 13 : Desserte par les réseaux

Justification :

Dans l'ensemble des zones du PLUi, aucune règle n'est prévue pour le cas d'une nouvelle construction, sans division en propriété ou en jouissance. Il convient de préciser que cela est possible sous réserve de ne pas rendre non conforme ou d'aggraver la non-conformité de la construction déjà existante.

Version PLUi avant modification :

Ras

Version PLUi après modification :

a) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

3.1.16 Article 13 : Desserte par les réseaux/Eaux usées

Justification :

Dans l'ensemble des zones du PLUi, la règle concernant les évacuations des eaux de piscine doit être revue. En effet, les réseaux d'eaux pluviales lorsqu'ils existent, ne sont pas suffisamment dimensionnés pour gérer les eaux des nombreuses piscines du territoire. Aussi l'infiltration doit être la technique à utiliser pour leur vidange sauf en cas d'impossibilité avérée.

Version PLUi avant modification :

L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite.
Elle doit donc se faire :
- dans le réseau public d'eaux pluviales ;
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Version PLUi après modification :

L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
- par infiltration à l'intérieur du *terrain**
- ou, en cas d'impossibilité technique avéré par exemple par une étude de sol (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) dans le réseau pluvial ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de l'avis du gestionnaire.

3.1.17 Article 13 : Desserte par les réseaux/Eaux pluviales

Justification :

Dans l'ensemble des zones du PLUi, sauf UA, tout comme pour le rejet des eaux de piscine, la gestion des eaux pluviales doit être revue du fait de l'absence des réseaux ou de leur inadaptation. Aussi, l'infiltration devient la règle.

De plus, le seuil d'obligation de gestion des rejets est abaissé de 40 à 20m².

Enfin, concernant les eaux susceptibles d'être polluées, le piégeage n'est pas forcément le solution adéquate. La règle est donc réécrite.

Suite à l'enquête publique, une précision est apportée concernant la possibilité de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie, de manière à être cohérent avec l'OAP Nature en ville – Santé et Résilience, sous condition.

Version PLUi avant modification :

Eaux pluviales

~~e~~)g) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction, de changement de destination…) générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		

volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

~~f~~h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté. .

~~g~~i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Version PLUi après modification :

Eaux pluviales

~~e~~g) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avéré (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'avis du gestionnaire.

~~f~~h) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction, de changement de destination…) générées par l'édification :

- de *constructions** nouvelles ;
  d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une *construction** dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	

Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

~~g)~~i) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires.

~~h~~)j) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de traitement adapté. Ces dispositifs peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents.

~~i~~)k) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Version PLUi après enquête publique :

i) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires. Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes :

- Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ;
- Et de na pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration.

3.1.18 Article 13 : Desserte par les réseaux/Réseaux d'énergie et communications numériques

Justification :

Dans l'ensemble des zones du PLUi, dans la poursuite de la modification de l'article 9 sur les coffrets en façade, un rappel est effectué vers cet article.

Enfin les 2 paragraphes réseaux d'énergie et communications numériques sont fusionnés puisque les règles sont identiques.

Version PLUi avant modification :

Réseaux d'énergie

~~h~~)l) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

l) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Version PLUi après modification :

Réseaux d'énergie et communications numériques

~~h~~)l) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

~~i~~)m) Pour l'implantation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9k).

3.2 Communes à plusieurs zones – Nouvelle modifications après enquête publique

3.2.1 Articles 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies et par rapport aux limites séparatives

Justification :
Dans l'ensemble des zones du PLUi, une règle alternative permet l'extension d'une construction légale existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément au PLUi actuel sous condition notamment d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant et de ne pas aggraver la non-conformité existante. C'est ce dernier point qui pose question puisqu'une disposition générale traite de l'aggravation de la non-conformité. Il est donc proposé de supprimer ce dernier point et e laisser la DG géré ce point.

Version PLUi avant enquête publique (exemple pour l'article 6) :

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 6b
Dans le cas *d'une extension* d'une construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 6b :

- *l'extension** (totale ou partielle) par surélévation peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant et de ne pas aggraver la non-confomité ;
- *l'extension** (totale ou partielle) en surface peut ne pas être implantée en limite des *emprises publiques** ou des *voies** publiques. Dans ce cas, elle peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale**, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant et de ne pas aggraver la non-confomité.

3.2.2 Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Justification :
Dans l'ensemble des zones du PLUi, l'article 8 précise que la règle s'applique en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique. Compte tenu que la disposition générale 4.3 dédiée aux polygones constructibles a été mise à jour, en précisant que l'article 8 s'applique à l'intérieur d'un polygone constructible, il convient donc de mettre en cohérence le corps du règlement.

Version PLUi avant enquête publique :

Article 8 – Implantation des *constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :
→ Dimensionnement des porches et césures ;
→ Recommandations pour une approche bioclimatique.

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux *constructions** ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale au tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{3} \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

Version PLUi après enquête publique :

Article 8 – Implantation des *constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :
→ **Dimensionnement des porches et césures ;**
→ **Recommandations pour une approche bioclimatique.**

a) Lorsque deux *constructions** ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale au tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{3} \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

3.3 Pour les zones UA

3.3.1 Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Justification :
Au sein de la zone UA, l'implantation à l'alignement est la règle, hormis en UAe. L'écriture actuelle indique que les « constructions » sont implantées à l'alignement, mais ce terme n'est pas suffisamment clair. Parle-t-on de toute la construction, d'au moins un point ? Il convient donc de venir préciser la règle pour lever tout doute.

De plus, le cas des extensions mérite d'être réécrit car il n'est pas suffisamment clair.

Version PLUi avant modification :

b) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), **la construction est implantée** :
- en Uap et UA1, en limite des *emprises publiques** ou *des voies**, existantes ou futures ;
- en UAe, à une distance des *emprises publiques** ou *des voies**, existantes ou futures, inférieure ou égale à 6 mètres.

Toutefois, en UAp et en UA1, le rez-de-chaussée peut être implanté en retrait à condition que le *plan le plus significatif de la façade** soit implanté à l'alignement.

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas soumis à cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6b
La construction est implantée, pour tout ou partie, à des distances des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, autres que celles précisées ci-avant :
- pour tenir compte de la configuration du *terrain** lorsque ce dernier est bordé par plus de deux *emprises publiques** ou *voies** (dans ce cas, l'implantation à l'alignement n'est donc pas obligatoire sur toutes les *emprises publiques** ou voies) ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies**, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, l'implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
- et/ou, en UAe seulement, lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UAe, l'implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;
- et/ou pour permettre l'*extension** :
- par surélévation d'une *construction légale** existante qui est implantée en retrait des *emprises publiques** ou *voies** (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en retrait de la *construction légale** existante) ;
- ou en surface d'une *construction légale** existante qui est implantée en retrait des *emprises publiques** ou *voies**.

Version PLUi après modification :

b) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), :

- en UAp, la façade (hors saillie sur voie) est implantée en limite des *emprises publiques** ou *des voies**, existantes ou futures ;
- et UA1, le *plan le plus significatif de la façade** est implanté en limite des *emprises publiques** ou *des voies**, existantes ou futures ;
- en UAe, le *plan le plus significatif de la façade** est implanté à une distance des *emprises publiques** ou *des voies**, existantes ou futures, inférieure ou égale à 6 mètres.

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas soumis à cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 6b

La construction est implantée, pour tout ou partie, à des distances des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, autres que celles précisées ci-avant :

- pour tenir compte de la configuration du *terrain** lorsque ce dernier est bordé par plus de deux *emprises publiques** ou *voies** (dans ce cas, l'implantation à l'alignement n'est donc pas obligatoire sur toutes les *emprises publiques** ou voies) ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies**, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, l'implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
- et/ou, en UAe seulement, lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UAe, l'implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 6b

Dans le cas *d'une extension** *de constructions** conforme à l'article 6b, l'*extension** (totale ou partielle) par surélévation du dernier niveau devra être implantée **en limite des *emprises publiques**** ou des ***voies** publiques**, existantes ou qui font l'objet d'emplacements réservés;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°3 à l'article 6b

Dans le cas *d'une extension** *d'une construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 6b :

- *l'extension** (totale ou partielle) par surélévation peut être édifié en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant et de ne pas aggraver la non-confomité ;
- *l'extension** (totale ou partielle) en surface peut ne pas être implantée en limite des *emprises publiques** ou des *voies** publiques, dans ce cas, elle peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale**, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant et de ne pas aggraver la non-confomité.

3.3.2 Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Justification :

L'écriture actuelle du PLUi dans le 7a) précise que les constructions sont implantées en continuité des limites latérales. Cette tournure de phrase manque de précision, en effet est-ce toute la construction, une partie seulement ? Il convient de lever ce doute.

De plus, dans la même logique que l'article 6 précédent, le cas des extensions est revu pour être plus clair dans les règles alternatives.

Concernant le calcul de la différence d'altitude (article 7b), il est important de préciser où se situe le point de référence conformément à la jurisprudence.

Enfin, si la gestion des constructions annexes est bien indiquée, celle des locaux techniques ne l'est pas. Ces constructions ont des besoins spécifiques tout comme les annexes, c'est pourquoi la même règle doit leur être appliquée.

Version PLUi avant modification :

En l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les ***constructions*** sont implantées sur les ***limites latérales****.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

Les constructions peuvent ne pas être implantées contre des *limites latérales** (dans ce cas, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres) :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou des *voies**notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, d'implanter les constructions de manière à préserver les composantes paysagères significatives ;
- et/ou pour assurer une bonne insertion urbaine, par exemple, pour limiter de trop grands linéaires de façade le long d'une *emprise publique** ou d'une *voie**, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, de créer des césures ;
- et/ou pour permettre l'*extension** :
  - par surélévation d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui est implantée en retrait des *limites latérales** (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en discontinuité de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi,) ;

ou en surface d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui est implantée en retrait

En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une ***limite arrière**** est supérieure ou égale au tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{3} \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du ***terrain**** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7b

En UAp seulement, les constructions peuvent être implantées contre les limites arrière pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines ou pour préserver la morphologie de tissus urbains particuliers dans lesquels les *terrains** sont totalement ou quasi-totalement bâtis et que l'on trouve notamment dans le quartier du Panier.

Nonobstant les dispositions précédentes et en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les ***constructions annexes**** doivent être implantées sur au moins une ***limites séparatives****. Leur implantation contre une limite arrière est donc admise.

Version PLUi après modification :

a) En l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les *constructions** sont implantées en continuité d'une ***limite latérale* à l'autre sur une profondeur minimale de 8m***. Au-delà, la *construction** doit être implantée sur au moins une *limite latérale**.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7a)

Les *constructions** peuvent ne pas être implantées en continuité d'une *limite latérale** à l'autre, dans ce cas, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou des *voies**notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, d'implanter les *constructions** de manière à préserver les composantes paysagères significatives ;
- et/ou pour assurer une bonne insertion urbaine, par exemple, pour limiter de trop grands linéaires de façade le long d'une *emprise publique** ou d'une *voie**, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, de créer des césures ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 7a)

Dans le cas *d'une extension* de construction** conforme à l'article 7a), l'*extension** (totale ou partielle) par surélévation du dernier niveau devra être implantée sur au moins une *limite latérale** ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°3 à l'article 7a)

Dans le cas *d'une extension* d'une construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 7a):

- *l'extension** (totale ou partielle) par surélévation peut être édifié en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant et de ne pas aggraver la non-confomité
- *l'extension* (totale ou partielle)** en surface peut ne pas être implantée contre les *limites latérales** dans ce cas, soit elle peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale* soit la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant et de ne pas aggraver la non-confomité

b) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une ***limite arrière**** est supérieure ou égale au tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{3} \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7b

En UAp seulement, les *constructions** peuvent être implantées contre les limites arrière pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines ou pour préserver la morphologie de tissus urbains particuliers dans lesquels les *terrains** sont totalement ou quasi-totalement bâtis et que l'on trouve notamment dans le quartier du Panier.

c) Nonobstant les dispositions précédentes et en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les ***constructions annexes**** et les *locaux techniques** doivent être implantées sur au moins une *limites séparatives**. Leur implantation contre une limite arrière est donc admise.

3.3.3 Article 9 : Qualité des constructions/toiture

Justification :

L'écriture actuelle sur les toitures partielles manque de précision. A partir de quel pourcentage définit-on la toiture partielle ?

Version PLUi avant modification :

h) En UAp, les toitures terrasses complètes ou partielles sont admises à condition qu'elles s'harmonisent avec la perspective de la rue. Elles peuvent être l'expression d'une architecture contemporaine.

Version PLUi après modification :

h) En UAp, les toitures terrasses complètes ou partielles (max 40%) sont admises à condition qu'elles s'harmonisent avec la perspective de la rue. Elles peuvent être l'expression d'une architecture contemporaine.

3.3.4 Article 11 : Stationnement

Justification :

Afin de favoriser le renouvellement urbain en centre-ville dans un tissu dense et bien desservi par les transports en communs, il est proposé de lever les obligations en matière de stationnement pour les logements et les hébergements.

Version PLUi avant modification :

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergements créés. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergements créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.

Version PLUi après modification :

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Sauf en UAe, en cas de réhabilitation (sans création de surface de plancher) : aucune place n'est exigée. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergements créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. • Sauf en UAe, en cas de réhabilitation (sans création de surface de plancher) : aucune place n'est exigée.

3.3.5 Article 13 : Desserte par les réseaux/Eaux pluviales

Justification :

Afin de favoriser le renouvellement urbain du centre-ville, dans un tissu dense, il est proposé que les obligations de rejet ne s'appliquent pas aux démolitions-reconstructions à l'identique et aux démolitions-reconstructions qui ne font pas l'objet d'une opération d'ensemble

Version PLUi avant modification :

Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction, de changement de destination…) générées par l'édification : ▪ de constructions nouvelles ; ▪ d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

Version PLUi après modification :

)Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont pas concernées les opérations de démolition-reconstruction qui ne font pas l'objet d'une opération d'ensemble, les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, les changements de destination…) générées par l'édification :

- de *constructions** nouvelles ;
- d'annexes* et/ou d'extensions* d'une construction* dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

3.4 Pour les zones UB

3.4.1 Article 4 : Emprise au sol des constructions

Justification :

~~D~~ans les zones UB, les constructions annexes sont limitées à 5m² afin de conserver des cœurs d'îlot dans des secteurs denses. Or le tissu UBt est différent du UBp et du UB, cette règle n'a pas à s'appliquer, il est nécessaire de corriger ce point.

De plus, concernant le cas particulier des bandes constructibles principales (BCP) situées contre les limites arrières, il convient de venir écrire de manière plus claire que dans ce cas-là, il n'y pas de bande constructible secondaire (BCS) et donc de constructibilité possible entre la voie et la BCP. En effet, l'objectif de cette règle est de maintenir l'ordonnancement arrière existant.

Suite à l'enquête publique, Le cas des extensions des constructions existantes doit être précisé car la règle actuelle est aussi contraignante pour le neuf que pour les extensions et les annexes. L'objectif de cette règle est de faire en sorte que les voies soient adaptées aux flux de véhicules générés par les besoins des constructions. Or une extension ou une annexe ne génèrent pas de flux supplémentaire. Il est donc proposé de rajouter une règle pour celles-ci.

Version PLUi avant modification :

Dans l'ensemble des zones UB

d) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions annexes** est, à l'échelle d'un *terrain**, inférieure ou égale à 5 m²

Définition des *Bandes Constructibles Principales (BCP) et des *Bandes Constructibles** Secondaire (BCS) en zone UBt**

➔ ***Bandes Constructibles** Principales (BCP)*

- La profondeur de la BCP est égale à 25 mètres.
- La BCP est positionnée :
  - contre la limite des *emprises publiques** ou *voies** publiques (à condition que la largeur soit supérieure ou égale à 4 mètres) lorsque l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** est constitué de constructions implantées principalement en premier rideau ;
  - contre la *limite arrière** lorsque l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** est constitué de constructions implantées principalement en fond de parcelle.

➔ ***Bandes Constructibles** Secondaires (BCS)*

- Lorsque la BCP est positionné contre la limite des *emprises publiques** ou *voies** publiques, les portions de *terrains** qui ne sont pas couvertes par la BCP constituent la BCS ;
- Lorsque la BCP est positionné contre la *limite arrière**, il n'y a pas de BCS

Version PLUi après modification :

Dans les zones UB, hormis l'UBt

d) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions annexes** est, à l'échelle d'un *terrain**, inférieure ou égale à 5 m².

Définition des *Bandes Constructibles Principales (BCP) et des *Bandes Constructibles** Secondaire (BCS) en zone UBt**

➔ ***Bandes Constructibles** Principales (BCP)*

- L'objectif de la BCP est de préserver l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** des constructions sur la *voie**.
- La profondeur de la BCP est égale à 25 mètres.
- La BCP est positionnée :
  - contre la limite des *emprises publiques** ou *voies** publiques (à condition que la largeur soit supérieure ou égale à 4 mètres) lorsque l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** est constitué de *constructions** implantées principalement en premier rideau ;
  - contre la *limite arrière** lorsque l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** est constitué de *constructions** implantées principalement en fond de parcelle.

➔ ***Bandes Constructibles** Secondaires (BCS)*

- Lorsque la BCP est positionnée contre la limite des *emprises publiques** ou *voies** publiques, les portions de *terrains** qui ne sont pas couvertes par la BCP constituent la BCS ;
- Lorsque la BCP est positionnée contre la *limite arrière**, l'ordonnancement arrière doit obligatoirement être préservé, il n'y a donc pas de BCS et la partie entre la voie et la BCP est inconstructible.

Version PLUi après enquête publique :

➔ ***Bandes Constructibles** Principales (BCP)*

- L'objectif de la BCP est de préserver l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** des constructions sur la *voie**.
- La profondeur de la BCP est égale à 25 mètres.
- La BCP est positionnée :
  - contre la limite des *emprises publiques** ou *voies** publiques (à condition que la largeur soit supérieure ou égale à 4 mètres pour les constructions neuves et sans condition de largeur pour les extensions des constructions existantes et les annexes) lorsque l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** est constitué de *constructions** implantées principalement en premier rideau ;
  - contre la *limite arrière** lorsque l'ordonnancement général de la *séquence architecturale** est constitué de *constructions** implantées principalement en fond de parcelle.

3.4.2 Article 5 : Hauteur des constructions

Justification :

Dans les zones UB (zones de centralité), les hauteurs permises sont définies par l'indice de la zone. Or si pour la plupart des destinations cela s'entend pour des raisons d'insertion paysagère, la logique doit être différente pour les sous-destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics » et les « équipements sportifs » car ces constructions ont des besoins bien spécifiques. Ainsi, dans chaque zone, leur hauteur est spécifiée.

Version PLUi avant modification :

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions projetée, est :

- en UBp, fixée en harmonie avec les *hauteurs de façade** observées sur les constructions de la *séquence architecturale** ;
- en UB1, inférieure ou égale à 7 mètres ;
- en UB2, inférieure ou égale à 10 mètres ;
- en UB3, inférieure ou égale à 13 mètres ;
- en UBt1, inférieure ou égale à 7 mètres dans les BCP et dans les BCS ;
- en UBt2, inférieure ou égale à 10 mètres dans les BCP et 7 mètres dans les BCS ;
- en UBt3, inférieure ou égale à 13 mètres dans les BCP et 10 mètres dans les BCS ;
- en UBt4, inférieure ou égale à 16 mètres dans les BCP et 13 mètres dans les BCS.

La BCP et la BCS correspondent respectivement aux *Bandes Constructibles** Principales et aux *Bandes Constructibles** Secondaires qui sont définies dans l'article 4.

Version PLUi après modification :

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des *constructions** projetée, est :

- en UBp, fixée en harmonie avec les *hauteurs de façade** observées sur les *constructions** de la *séquence architecturale** ;
- en UB1, inférieure ou égale à 7 mètres et 10m pour les sous-destinations de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** », et 13 mètres pour la sous-destination « *Équipements sportifs** », ;
- en UB2, inférieure ou égale à 10 mètres et 13 mètres pour la sous-destination « *Équipements sportifs** »,;
- en UB3, inférieure ou égale à 13 mètres ;
- en UBt1, inférieure ou égale à 7 mètres dans les BCP et dans les BCS et 10m pour les sous-destinations de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** » dans les BCP et dans les BCS, et 13 mètres pour la sous-destination « *Équipements sportifs** » dans les BCP et BCS,;
- en UBt2, inférieure ou égale à 10 mètres dans les BCP et 7 mètres dans les BCS et 10m pour les sous-destinations de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** » dans les BCP et dans les BCS et 13 mètres pour la sous-destination « *Équipements sportifs** » dans les BCP et dans les BCS ;
- en UBt3, inférieure ou égale à 13 mètres dans les BCP et 10 mètres dans les BCS et 13 mètres pour la sous-destination « *Équipements sportifs** » dans les BCS, ;
- en UBt4, inférieure ou égale à 16 mètres dans les BCP et 13 mètres dans les BCS.

La BCP et la BCS correspondent respectivement aux *Bandes Constructibles** Principales et aux *Bandes Constructibles** Secondaires qui sont définies dans l'article 4.

3.4.3 Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Justification :

A l'heure actuelle, en UBp, l'implantation se fait au niveau de la construction dans son entièreté. Or ce tissu est un tissu patrimonial de qualité implanté à l'alignement, tout comme le UAp. L'écriture en UBp doit être reprise pour être identique à celle de l'UAp, puisque l'objectif poursuivi est le même.

Version PLUi avant modification :

b) **En UBp,** à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), **les constructions sont implantées en limite des *emprises publiques**** ou des ***voies**** **publiques**, existantes ou qui font l'objet d'emplacements réservés.

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas soumis à cette disposition.

Version PLUi après modification :

b) **En UBp,** à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), **les** façades (hors saillie sur voie) **sont implantées en limite des *emprises publiques**** ou des ***voies**** **publiques**, existantes ou qui font l'objet d'emplacements réservés.

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas soumis à cette disposition.

3.4.4 Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Justification :
L'écriture actuelle du PLUi dans le 7a) précise que les constructions sont implantées en continuité des limites latérales. Cette tournure de phrase manque de précision, en effet est-ce toute la construction, une partie seulement… Il convient de lever ce doute.
Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, la profondeur des 8m est réduite à 6m car plus cohérente avec la variété de profondeur des terrains en zone UB sur tout le territoire.

De plus, dans la même logique que l'article 6 précédent, le cas des extensions est revu pour être plus clair dans les règles alternatives.

Concernant le calcul de la différence d'altitude (article 7b), il est important de préciser où se situe le point de référence conformément à la jurisprudence.

Enfin, si la gestion des constructions annexes est bien indiquée, celle des locaux techniques ne l'est pas. Ces constructions ont des besoins spécifiques tout comme les annexes, c'est pourquoi la même règle doit leur être appliquée.

Version PLUi avant modification :

En UBp, UB1, UB2 et UB3

a) En UBp, UB1, UB2 et UB3, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les constructions sont implantées **sur les *limites latérales****.

Dans l'ensemble des zones UB

h) Nonobstant les dispositions précédentes et en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les ***constructions annexes**** doivent être implantées sur au moins une *limite séparative**. Leur implantation contre une limite arrière est donc admise.

En UBp, UB1, UB2 et UB3

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a
Les constructions peuvent ne pas être implantées contre des *limites latérales** (dans ce cas, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres) ou ne pas être en continuité d'une limite latérale à l'autre :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies**notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB, d'implanter les constructions de manière à préserver les composantes paysagères significatives ;
- et/ou, excepté en UBp, pour limiter de trop grands linéaires de façade le long d'une *emprise publique** ou d'une *voie**notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB1 à UB3 et dans les zones UBt, de créer des césures ;
- et/ou pour permettre l'*extension** :
  - par surélévation d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui est implantée en retrait des *limites latérales** (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en discontinuité de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi,) ;
    ou en surface d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui est implantée en retrait des *limites latérales**.

En UBt

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7c

Les constructions peuvent n'être implantées contre aucune *limite latérale** :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies**notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB, d'implanter les constructions de manière à préserver les composantes paysagères significatives ;
- et/ou pour permettre l'*extension** :
  - par surélévation d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui est implantée en retrait des *limites latérales** (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en discontinuité de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi.) ;
  - ou en surface d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui est implantée en retrait des *limites latérales**.

Version PLUi après modification :

En UBp, UB1, UB2 et UB3

a) En UBp, UB1, UB2 et UB3, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les *constructions** sont implantées **sur les *limites latérales**** ou sont implantées en continuité d'une ***limite latérale* à l'autre sur une profondeur minimale de 8m***. Au-delà, la *construction** doit être implantée sur au moins une *limite latérale**.

En UBp, UB1, UB2 et UB3

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 7a)

Dans le cas *d'une extension* de constructions** conforme à l'article 7a), l'*extension** par surélévation du dernier niveau devra être implantée sur au moins une *limite latérale** ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°3 à l'article 7a)

Dans le cas *d'une extension* d'une construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 7a):

- *l'extension** (totale ou partielle) par surélévation peut être édifié en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant et de ne pas aggraver la non-confomité ;
- *l'extension** (totale ou partielle) en surface peut ne pas être implantée contre les *limites latérales** dans ce cas, soit elle peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant et de ne pas aggraver la non-confomité, soit la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres

En UBt

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 7a)
Dans le cas *d'une extension* de constructions*** conforme à l'article 7a), l'*extension** par surélévation du dernier niveau devra être implantée sur au moins une *limite latérale** ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°3 à l'article 7a)
Dans le cas *d'une extension* d'une construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 7a):

- *l'extension** par surélévation peut être édifié en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant et de ne pas aggraver la non-conformité;
- *l'extension** en surface peut ne pas être implantée contre les *limites latérales** dans ce cas, soit elle peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale,* à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant et de ne pas aggraver la non-conformité soit la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une *construction** et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres.

Dans l'ensemble des zones UB

h) Nonobstant les dispositions précédentes et en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les ***constructions annexes**** *et les locaux techniques** doivent être implantées sur au moins une *limite séparative**. Leur implantation contre une limite arrière est donc admise.

Version PLUi après enquête publique :

En UBp, UB1, UB2 et UB3

a) En UBp, UB1, UB2 et UB3, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les *constructions** sont implantées en continuité d'une ***limite latérale* à l'autre sur une profondeur minimale de 6m***. Au-delà, la *construction** doit être implantée sur au moins une *limite latérale**.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 7a)
Dans le cas *d'une extension* de constructions** conforme à l'article 7a), l'*extension** par surélévation du dernier niveau devra être implantée sur au moins une *limite latérale** ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°3 à l'article 7a)
Dans le cas *d'une extension* d'une construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 7a):

- *l'extension** (totale ou partielle) par surélévation peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant;
- *l'extension** (totale ou partielle) en surface peut ne pas être implantée contre les *limites latérales** dans ce cas, soit elle peut être édifiée en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant, soit la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres.

3.4.5 Article 9 : Qualité des constructions/toiture

Justification :
Dans la zone patrimoniale UBp, une incohérence sur les toitures plates existent. Elles sont à la fois interdites dans l'article 9f) et permises à l'article 9h). Il convient donc de revoir la gestion de ces toitures.

Version PLUi avant modification :

TOITURE

Constructions neuves et existantes

d) En UBp, la forme et le volume de la toiture doivent être en harmonie avec le tissu concerné : ils doivent être simples sans décrochement inutile.

e) En UBp, sont interdits les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

f) En UBp, les toitures plates sont interdites. La couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

g) En UBp, les *terrasses tropéziennes** sont interdites.

h) En UBp, les toitures terrasses complètes ou partielles sont admises à condition qu'elles s'harmonisent avec la perspective de la rue. Elles peuvent être l'expression d'une architecture contemporaine.

Version PLUi après modification :

TOITURE

Constructions neuves et existantes

d) En UBp, la forme et le volume de la toiture doivent être en harmonie avec le tissu concerné : ils doivent être simples sans décrochement inutile.

e) En UBp, sont interdits les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

f) En UBp, La couverture des *constructions** est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

g) En UBp, les *terrasses tropéziennes** sont interdites.

h) En UBp, seules les toitures terrasses partielles (maximum sur 40% de la toiture totale) sont admises à condition qu'elles s'harmonisent avec la perspective de la rue. Elles peuvent être l'expression d'une architecture contemporaine.

3.4.6 Article 11 : Stationnement

Justification :

Dans les zones UB, hormis en UBt, une ambiguïté subsiste concernant la localisation du stationnement. On comprend en croisant le règlement et l'OAP Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines (QAFU) qu'elle doit être dans le volume des constructions. Afin de lever tout doute, il est proposé de rédiger la règle plus clairement.

Enfin dans la zone UBt, il convient également d'écrire plus clairement, la localisation du stationnement.

Version PLUi avant modification :

Ras

Version PLUi après modification :

Gestion du stationnement

Dans l'ensemble des zones UB, hormis en UBt

a) **Si les places de stationnement sont réalisées sur le *terrain** d'assiette du projet**, elles sont inscrites dans le volume des *constructions** (en sur-sol ou enterrées).

En outre, en UBt

~~d)~~~~e)~~**En UBt, dans les *Bandes Constructibles** Principales, les aires de stationnement en plein air** sont admises sous réserve de conformité vis-à-vis de l'article 10.

3.5 Pour les zones UC

3.5.1 Article 4 : Emprise au sol

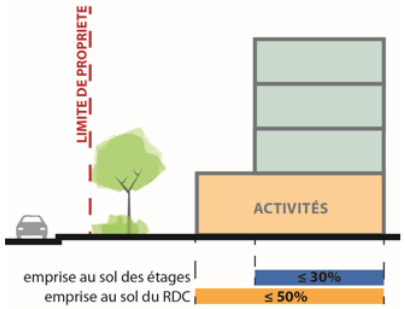
Justification :
La règle actuelle permet lorsque plus des deux tiers de la surface totale des RDC est occupée par les destinations « *Commerce et activité de service** » et/ou à l'une des sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** », de bénéficier d'un bonus d'emprise au sol, afin d'encourager la mixité des fonctions. Il convient de préciser que cette règle s'applique par bâtiment.

Enfin, les bonus qui concernent la sous-destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** » doivent être précisés.

Version PLUi avant modification :

c) Nonobstant les articles 4a et 4b, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **des rez-de-chaussée sont dédiés à la destination « *Commerce et activité de service* » et/ou à l'une des sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** »**, la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée peut atteindre :

- **en UCt1, 40 %** de la surface du *terrain** ;
- **dans les autres zones, 50 %** de la surface du *terrain**.



Lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 50 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article 4a. Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4c.

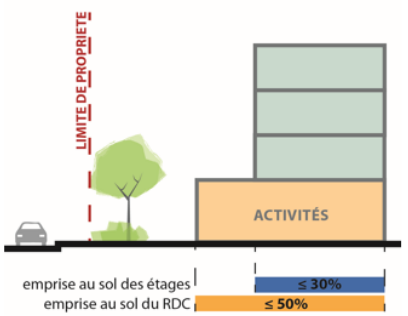
d) Nonobstant les articles 4a et 4b, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **de l'ensemble des niveaux** (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) **des constructions sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** »**, la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des constructions peut atteindre :

- **en UCt1, 40 %** de la surface du *terrain** ;
- **dans les autres zones, 50 %** de la surface du *terrain**.

Version PLUi après modification :

c) Nonobstant les articles 4a et 4b, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **des rez-de-chaussée (par bâtiment) sont dédiés à la destination « *Commerce et activité de service* », « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** » et/ou à l'une des sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** »**, la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée peut atteindre :

- **en UCt1, 40 %** de la surface du *terrain** ;
- **dans les autres zones, 50 %** de la surface du *terrain**.



Lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 50 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article 4a. Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4c.

d) Nonobstant les articles 4a et 4b, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **de l'ensemble des niveaux, par bâtiment,** (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) **des *constructions** sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** »**, la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des *constructions** peut atteindre :

- **en UCt1, 40 %** de la surface du *terrain** ;
- **dans les autres zones, 50 %** de la surface du *terrain**.

3.5.2 Article 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques et voies

Justification :
Le cas des extensions mérite d'être réécrit car il n'est pas suffisamment clair.

Version PLUi avant modification :

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a
Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies**;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies**notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UC, une implantation à l'alignement ou avec un retrait spécifique pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;

- et/ou, seulement pour les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès aux constructions, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** existantes ;
- et/ou pour permettre l'*extension** (par sur-élévation ou en surface) d'une *construction légale** existante (hors *construction annexe**) en respectant l'implantation initiale de cette dernière.

Version PLUi après modification :

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 6a
Les *constructions** sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies**;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies**notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UC, une implantation à l'alignement ou avec un retrait spécifique pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;

- et/ou, seulement pour les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès aux *constructions**, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** existantes ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 6a
Dans le cas *d'une extension** *d'une construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 6a :

- *l'extension** (totale ou partielle) par surélévation et/ou en surface peut être édifié en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant et de ne pas aggraver la non-conformité.

3.6 Pour les zones UP

3.6.1 Chapeau : Divisions en sous-zones – Nouvelles modifications après enquête publique

Justification :
Dans le souci d'une cohérence entre les différentes pièces du PLUi, le terme « habitat individuel groupé » est remplacé par le terme « habitat intermédiaire » utilisé dans l'OAP Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines (QAFU).

Version PLUi avant enquête publique :

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UP permettent notamment le développement de l'**habitat individuelle** sous toutes ses formes (pavillonnaires, habitat individuel groupé…). Elles sont constituées par les zones suivantes :

Version PLUi après enquête publique :

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UP permettent notamment le développement de l'**habitat individuel** sous toutes ses formes (pavillonnaire individuel, habitat intermédiaire…). Elles sont constituées par les zones suivantes :

3.6.2 Article 1 : Constructions nouvelles et affectations des sols

Justification :
Dans les zones pavillonnaires UP, le règlement permet à la fois des logements individuels et des logements groupés/accolés. Si les affouillements et exhaussements sont bien encadrés, afin de limiter les mouvements de sol, il faut toutefois différencier ces deux types de constructions. En effet, afin de de veiller à une gestion des eaux de pluie optimale et à une qualité importante de la nature en ville, il parait opportun pour les logements groupés/accolés de permettre le stationnement en sous-sol afin de libérer plus d'espace au sol. Aussi, deux règles sont instituées.
Après enquête publique, la rédaction est revue afin de faciliter la compréhension et l'application de la règle.

Version PLUi avant modification :

h) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
- et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
  - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

Version PLUi après modification :

h) Dans le cas d'un logement individuel, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
- et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain des *constructions** autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions** ;
  - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

i) Dans le cas de logements groupés/accolés, à partir de 4 logements, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol supérieur à 2m de haut et de plus de 100m², par logement,** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain des logements autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions** ;
- ou à l'aménagement paysager du terrain, et dans ce cas :
  - si leur hauteur est inférieure à 2m, leur surface n'est pas limitée ;
  - si leur hauteur est supérieure ou égale à 2m, leur surface est limitée à 100m².

Version PLUi après enquête publique :

h) Dans le cas de logement individuel et/ou d'habitat intermédiaire de moins de 4 logements, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition:
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface par logement et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain des *constructions** autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions** ;
  - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

i) Dans le cas d'opérations à partir de 4 logements d'habitat intermédiaire, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol supérieur à 2m de haut et de plus de 100m², par logement,** pour permettre du stationnement commun souterrain à condition qu'ils soient nécessaires :
- aux exigences de l'article 11;
- et sans contrevenir à l'application des autres articles du PLUi.

3.6.3 Article 6 : Implantation par rapport aux emprises publiques et voies

Justification :

Dans la règle alternative, il est nécessaire de supprimer la partie qui renvoie à l'OAP QAFU. En effet, la notion d'harmonie avec les constructions voisines est suffisante pour permettre une implantation différente de la règle principale. De plus, l'OAP QAFU s'applique dans un rapport de compatibilité qu'il n'est pas nécessaire de rappeler dans le règlement.

Enfin, le cas des extensions mérite d'être réécrit car il n'est pas suffisamment clair.

Version PLUi avant modification :

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques* ou des *voies** * plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :
- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou des *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou des *voies** ou de respect de spécificités vernaculaires, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UP, une implantation à l'alignement ou avec un retrait spécifique pour assurer, comme dans le « pavillonnaire orienté », la bonne prise en compte des conditions bio-climatiques (ensoleillement, protection contre le vent...) ;
- et/ou, seulement pour les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès au stationnement, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** ;

- et/ou pour permettre l'*extension** (par surélévation ou en surface) d'une *construction légale** existante (hors *construction annexe**) en respectant l'implantation initiale de cette dernière.

Version PLUi après modification :

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 6a

Les *constructions** sont implantées à des distances des *emprises publiques* ou des *voies** * plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou des *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou des *voies** ou de respect de spécificités vernaculaires ;;
- et/ou, seulement pour les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès au stationnement, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** ;

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 6a

Dans le cas *d'une extension** *d'une construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 6a :

- *l'extension** (totale ou partielle) par surélévation et/ou en surface peut être édifié en respectant l'implantation initiale de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant et de ne pas aggraver la non-confomité.

3.6.4 Article 11 : Stationnement

Justification :

Dans les zones pavillonnaires UP, le règlement permet à la fois des logements individuels et des logements groupés/accolés. Dans l'article 1, nous modifions la règle sur les affouillements/exhaussements pour les logements groupés/accolés afin de permettre le stationnement en sous-sol afin de libérer plus d'espace au sol. Aussi, il est nécessaire de mettre à jour en conséquence l'article propre aux règles de stationnement.

Suite à l'enquête publique : Dans le souci d'une cohérence entre les différentes pièces du PLUi, le terme « constructions accolées/groupées » est remplacé par le terme « habitat intermédiaire » utilisé dans l'OAP Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines (QAFU). De plus, la précision des 4 logements est éclaircies.

Version PLUi avant modification :

Gestion du stationnement

c) **Pour les constructions nouvelles de logements individuels** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a) sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés...

d) **Pour les *constructions** nouvelles accolées/groupées**, à partir de 4 logements, en cas de réalisation d'espaces de stationnement commun à l'opération, les places exigées par l'article 11a) peuvent être aménagées en souterrain.

Version PLUi après modification :

Gestion du stationnement

c) **Pour les *constructions** nouvelles de logements individuels** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a) sont aménagées à l'extérieur du volume des *constructions** , sauf si le logement individuel fait partie d'une opération intégrant des stationnements communs (cf. 11d)).

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des *constructions**, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non...

d) **Pour les *constructions** nouvelles accolées/groupées**, à partir de 4 logements, en cas de réalisation d'espaces de stationnement commun à l'opération, les places exigées par l'article 11a) peuvent être aménagées en souterrain.

d) **Pour les *constructions** nouvelles accolées/groupées**, à partir de 4 logements, en cas de réalisation d'espaces de stationnement commun à l'opération, les places exigées par l'article 11a) peuvent être aménagées en souterrain.

Version PLUi après enquête publique :

c) **Pour les *constructions** nouvelles de logements individuels** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination) et/ou d'habitat intermédiaire de moins de 4 logements , les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a) sont aménagées à l'extérieur du volume des *constructions**.

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des *constructions**, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non…

d) **Pour les *constructions** nouvelles d'habitat intermédiaire**, à partir de 4 logements, en cas de réalisation d'espaces de stationnement commun à l'opération, les places exigées par l'article 11a) peuvent être aménagées en souterrain.

3.7 Pour les zones UE

3.7.1 Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Justification :
Dans les zones UEa et UEb, si les équipements d'intérêt collectif et de services publics n'ont pas vocation à s'installer, un certain nombre sont toutefois existants et doivent pouvoir continuer à vivre. Pour ce faire, il convient de permettre leur démolition/reconstruction.

Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, la règle est complétée. En effet l'objectif poursuivi est bien de permettre les démolitions/reconstructions ce qui du ressort de l'article 2 et pas de l'article 1, il est proposé pour plus de cohérence de permettre les nouvelles constructions de ladite sous-destinations sous condition dans l'article 1 et dans l'article 2, une phrase est rajoutée pour lever tout doute.

Version PLUi avant modification :
Ras

Version PLUi après modification :

~~e)~~f) **En UEa et UEb, les démolitions/reconstructions des constructions de la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** » déjà existantes à la date d'approbation du PLUI, sont permises nonobstant ce que dit l'article 1a.**

Version PLUi après enquête publique (art 1 : f) et art 2 : d)):

f) **En UEa et UEb,** lorsque la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** » est existante sur un *terrain** à la date d'approbation du PLUI, de nouvelles constructions de la même sous-destination sont permises sur le même *terrain**. ,

3.8 Pour les zones UEs

3.8.1 Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Justification :
Dans la zone UEsP1, les exploitations agricoles nécessaires à l'aquaculture sont permises mais pas dans la zone UEsP2, il convient de corriger cet oubli.

Suite à l'enquête publique, et site à la création de la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans le code de l'urbanisme, elle a été rajoutée dans tous les tableaux des zones du PLUi. Les conditions pour permettre leur réalisation ne pouvant être réunies, elles n'étaient donc pas possibles. Toutefois, pour lever tout doute, il est précisé que dans les zones UEsN1 et UEsN2, les cuisines dédiées à la vente en ligne sont interdites puisque non nécessaires au fonctionnement de la zone de plaisance et/ou non liées aux activités portuaires.

Version PLUi avant modification :

En UEsP et UEsC

e) **En UEsP2**, les constructions de la **sous-destination « *Exploitations agricoles** »** sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'aquaculture.

Version PLUi après modification :

En UEsP et UEsC

e) **En UEsP1 et UEsP2**, les *constructions** de la **sous-destination « *Exploitations agricoles** »** sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'aquaculture.

Version PLUi après enquête publique :

k) **En UEsN**, sont admises les *constructions** des **destinations « Commerce et activité de service » et des sous-destinations « *Industrie** », « *Entrepôt** et « *Bureau** »** ainsi que les **dépôts et stockages en plein air** condition qu'ils soient :
- nécessaires au fonctionnement de la zone de plaisance concernée ;
- et/ou liés aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires.

3.9 Pour les zones UQ

3.9.1 Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols – nouvelles modifications après enquête publique

Justification :
Dans les zones UQp, les hébergements doivent pouvoir être autorisés à la condition qu'il s'agisse d'internat et qu'ils soient liés au fonctionnement d'un « établissement d'enseignement » présent et autorisé dans la zone.

Version PLUi avant enquête publique :
Ras

Version PLUi après enquête publique :

h) **En UQP**, sont admises les *constructions** de la **sous-destination « *Hébergement** »** à condition qu'il s'agisse d'internat et qu'ils soient liés au fonctionnement d'un *« Établissement d'enseignement »* présent et autorisé dans la zone.

3.10 Pour les zones UV

3.10.1 Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Justification :
Dans les zones UV, les exploitations agricoles sont permises sauf si dédiées à une activité d'élevage. Hors cette condition n'est pas suffisamment explicite car en fonction du type d'élevage, les impacts sur le voisinage habité ne sont pas les mêmes. L'esprit de la règle était de générer le moins de contrainte possible sur les voisins. Il convient donc de réécrire la règle.

Version PLUi avant modification :

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole* » à condition qu'elles ne soient pas dédiées à une activité d'élevage.

Version PLUi après modification :

Conditions relatives aux *constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés**

c) Hormis en UVp, sont admises les *constructions** de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

3.11 Pour les zones AU

3.11.1 Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Justification :
L'écriture actuelle du PLUi parle de secteur de projet défini dans l'OAP. L'OAP quant à elle parle des secteurs de projets mais plutôt en termes de localisation et non en termes de secteur à urbaniser. Il convient donc de réécrire la règle afin que les 2 correspondent. De plus, une précision supplémentaire est apportée sur les modalités d'urbanisation afin de permettre une urbanisation maitrisée qui ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone.

Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, les modalités d'urbanisation ne sont pas conservées car elles nécessitent des réflexions complémentaires pour définir plus précisément les zones AU qui pourraient être délivrées partiellement de celles qui ne doivent pas l'être pour des raisons d'investissement public.

Enfin, il écrit de manière plus claire que les zones AU1, 2, 3, 4 et 5 sont inconstructibles. Si c'est bien la définition du Code cela n'était pas suffisamment clair dans le règlement.

Version PLUi avant modification :

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ**, toutes les constructions, activités, usages et affectations des sols qui sont autorisés ou admis (voir le tableau ci-dessous) doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui couvrent le (ou les) *terrain(s)** concerné(s).

Si l'OAP définit un ou plusieurs secteurs de projet, l'autorisation d'urbanisme doit couvrir l'intégralité d'un des secteurs de l'OAP, sauf pour les travaux sur des ***constructions légales**** **existantes**.

Version PLUi après modification :

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ**, toutes les *constructions**, activités, usages et affectations des sols qui sont autorisés ou admis (voir le tableau ci-dessous) doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui couvrent le (ou les) *terrain(s)** concerné(s).

L'autorisation d'urbanisme doit :
- Lorsque des secteurs sont définis dans l'OAP : au minimum couvrir 70% d'un secteur sans remettre en cause l'aménagement complet dudit secteur.
- Lorsque l'OAP ne définit pas de secteur : au minimum couvrir 70% des zones AUH, AUE, AUM, AUT et/ou AUQ le cas échéant, sans remettre en cause l'aménagement complet de ladite zone.

b) Les zones AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5 sont inconstructibles, hormis ce que permet l'article 2.

Version PLUi après enquête publique :

a) **En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ**, toutes les *constructions**, activités, usages et affectations des sols qui sont autorisés ou admis (voir le tableau ci-dessous) doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui couvrent le (ou les) *terrain(s)** concerné(s).

Si l'OAP définit un ou plusieurs secteurs de projet, l'autorisation d'urbanisme doit couvrir l'intégralité d'un des secteurs de l'OAP, sauf si une programmation différente est clairement définie dans l'OAP.
Les travaux sur des *constructions légales** existantes ne sont pas soumis à l'obligation précédente.

b) Les zones AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5 sont inconstructibles, hormis ce que permet l'article 2.

3.11.2 Article 2 : Evolution des constructions existantes

Justification :
Concernant les zones AU strictes, il convient de préciser le cas des changements de destination. En effet, l'écriture actuelle de « compatibles avec la vocation de la zone » n'est pas suffisamment précise. La logique appliquée aux zones AU ouvertes à l'urbanisation, est reprise pour les zones AU fermées.

Version PLUi avant modification :

Dans les zones AU « strictes »

b)~~c)~~**AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5**, les **changements de destination** sont interdits sauf, et nonobstant l'article 1, s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

Version PLUi après modification :

Dans les zones AU « strictes »

b)~~c)~~**En AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5**, les **changements de destination** sont

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est compatible avec la vocation de la zone ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination n'est pas compatible avec la vocation de la zone ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est compatible avec la vocation de la zone et dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

3.11.3 Article 4 : Emprise au sol des constructions/AUH

Justification :
L'article 4 fixe des emprises au sol maximales mais les OAP en fixent d'autres et parfois supérieures. Or c'est le document le plus restrictif qui s'applique. Il faut donc introduire un commentaire pour expliquer que le chiffre défini dans le règlement puisse être dépassé ou réduit selon ce que préconise l'OAP, afin de veiller à une meilleure cohérence.

Version PLUi avant modification :

Article 4 – Emprise au sol des constructions

AUH

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
- en AUHb, 60 % de la surface du *terrain** ;
- dans les autres zones AUH, 40 % de la surface du *terrain**.

Version PLUi après modification :

Article 4 – Emprise au sol *des constructions

AUH

a) Au sein de chaque zone AUH ou AUHb, les emprises au sol peuvent être modulées, à la hausse ou à la baisse, par *terrain** selon les dispositions de l'OAP sectorielle correspondante.

b) A défaut de précision dans l'OAP sectorielle et en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, *l'emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions**, à est inférieure ou égale à :
- en AUHb, 60 % de la surface du *terrain** ;
- dans les autres zones AUH, 40 % de la surface du *terrain**.

3.11.4 Article 5 : Hauteur des constructions*

Justification :
Suite à une erreur matérielle car la présente modification était bien présente dans le dossier d'enquête publique, l'article 5 est précisé en ce qui concerne la hauteur de façade des autres sous-destinations pour les zones AU1 à AU5 dans un soucis d'éclaircissement

Version PLUi avant modification :

Toutefois, pour les constructions faisant l'objet d'une *extension en AU1, AU2, AU3, AU4 ou AU5**, la *hauteur de façade** des constructions projetée est inférieure ou égale à :
- pour les constructions de la sous-destination « *Logement** », 7 mètres ;
- pour les constructions des autres sous-destinations, la *hauteur de façade** de la ***construction légale** existante**.

Version PLUi après modification :

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade** projetée** des *constructions** est définie par le projet urbain décrit dans l'OAP sectorielle du secteur.

Toutefois, pour les *constructions faisant l'objet d'une *extension** en AU1, AU2, AU3, AU4 ou AU5**, la *hauteur de façade** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à :
- pour les *constructions** de la sous-destination « *Logement** », 7 mètres ;
  pour les *constructions** des autres sous-destinations, la *hauteur de façade** après *extensions**, ne dépasse pas de plus de 3 mètres la *hauteur de façade** de la construction à la date d'approbation du PLUi ;

3.11.5 Articles 6, 7 et 8 : Implantation par rapport aux emprises publiques/voies, par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Justification :
Si les zones AU1, 2, 3, 4 et 5 sont inconstructibles sont toutefois permises les extensions et les annexes sous condition. Or lesdits articles ne sont pas réglementés ce qui posent des problèmes lors de l'implantation de ces constructions. Il convient donc de corriger ce point et de renvoyer aux règles des zones ouvertes à l'urbanisation qui ont la même vocation.

Suite à l'enquête publique, il est apparu que les articles 6, 7 et 8 des zones AUH, AUM et AUT ne sont pas forcément réglementé. En effet, le règlement renvoi à ce que dit l'OAP, mais celle-ci ne prévoit pas toujours une règle. Il convient donc de corriger ce point en précisant qu'en cas d'absence de dispositions dans l'OAP alors les règles des zones urbaines qui ont la même vocation y sont applicables.

Version PLUi avant modification :
Ras

Version PLUi après modification (extrait):

- **en AU1**, les dispositions des articles 6, 7 et 8 de la zone UC ;
- **en AU2**, les dispositions des articles 6, 7 et 8 de la zone UE ;
- **en AU3**, les dispositions des articles 6, 7 et 8 des zones UC et UE ; en cas de contradiction entre une règle de la zone UC et une règle de la zone UE, c'est cette dernière qui prime ;
- **en AU4**, les dispositions des articles 6, 7 et 8 de la zone UEt.
- **en AU5**, les dispositions des articles 6, 7 et 8 de la zone UQ.

Version PLUi après enquête publique :

d) Pour les zones AUH, AUM et AUT, si rien n'est indiqué dans l'OAP, sont applicables :
- **en AUH**, les dispositions des articles 6, 7 et 8 de la zone UC ;
- **en AUM**, les dispositions des articles 6, 7 et 8 des zones UC et UE ; en cas de contradiction entre une règle de la zone UC et une règle de la zone UE, c'est cette dernière qui prime ;
- **en AUT**, les dispositions des articles 6, 7 et 8 de la zone UEt.

Article 8 – Implantation des *constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

a) **Sont applicables :**
- **en AUH/AU1**, les dispositions de l'article 8 de la zone UC ;
- **en AUE/AU2**, les dispositions de l'article 8 de la zone UE ;
- **en AUM/AU3**, les dispositions de l'article 8 des zones UC ou UE en fonction de la destination de la construction; en cas de projet mixte le règlement de la zone UE s'applique ;
- **en AUT/AU4**, les dispositions de l'article 8 de la zone UEt.
- **en AUQ/AU5**, les dispositions de l'article 8 de la zone UQ.

3.11.6 Article 9 : Qualité des constructions

Justification :
Suite à une erreur matérielle car la présente modification était bien présente dans le dossier d'enquête publique, l'article 9 est précisé en ce qui concerne la qualité des constructions.

Version PLUi avant modification :

a) **Sont applicables :**
- **en AUH**, les dispositions de l'article 9 de la zone UC ;
- **en AUE**, les dispositions de l'article 9 de la zone UE ;
- **en AUM**, les dispositions de l'article 9 des zones UC et UE ; en cas de contradiction entre une règle de la zone UC et une règle de la zone UE, c'est cette dernière qui prime ;
- **en AUT**, les dispositions de l'article 9 de la zone UEt.
- **en AUQ**, les dispositions de l'article 9 de la zone UQ.

Dans les zones AU, l'intégration des constructions et ouvrages dans les sites est à mettre au regard des attendus de cette nouvelle urbanisation et non au regard de l'état des lieux initial.

Version PLUi après modification :

a) **Sont applicables :**
- **en AUH et AU1**, les dispositions de l'article 9 de la zone UC ;
- **en AUE et AU2**, les dispositions de l'article 9 de la zone UE ;
- **en AUM et AU3**, les dispositions de l'article 9 des zones UC et UE ; en cas de contradiction entre une règle de la zone UC et une règle de la zone UE, c'est cette dernière qui prime ;
- **en AUT et AU4**, les dispositions de l'article 9 de la zone UEt.
- **en AUQ et AU5**, les dispositions de l'article 9 de la zone UQ.

Dans les zones AU, l'intégration des *constructions** et ouvrages dans les sites est à mettre au regard des attendus de cette nouvelle urbanisation et non au regard de l'état des lieux initial.

3.11.7 Article 11 : Stationnement

Justification :
La rédaction actuelle s'applique uniquement au zone ouverte à l'urbanisation. Or le PLUi modifié permet le changement de destination. Il convient donc de mettre en cohérence la possibilité offerte et les besoins qui en découlent. Aussi, les obligations de stationnement sont dues pour toutes les zones AU, qu'elles soient ouvertes ou fermées à l'urbanisation.

Version PLUi avant modification :

Article 11 – Stationnement

a) **En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ**, le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

Version PLUi après modification :

Article 11 – Stationnement

a) le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des *constructions** ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les *constructions** autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les *constructions** (ZBD "activités + habitat").

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions** dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

3.12 Pour les zones A

3.12.1 Article 1 : Constructions nouvelles et affectation des sols

Justification :
Dans l'article 1 la référence à la hauteur est supprimée, car c'est l'article 5 qui réglemente ce point. Nul besoin donc de le rappeler dans l'article 1.

Version PLUi avant modification :

En outre, en A1 :

d) **En A1**, sont admises les **constructions de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** »** à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
  - à la fourniture d'eau ;
  - à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
  - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation…) ;
  - au traitement collectif des eaux usées ;
- et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
- et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

e) **En A1**, sont admis les **châssis et serres** à condition :
- qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- et que, par les matériaux et le mode de réalisation, ils soient démontables ;
- et que leur hauteur au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 6 mètres ;
- et que leur surface au sol, individuellement, n'excède pas 2 000 m².

Version PLUi après modification :

En outre, en A1 :

d) **En A1**, sont admises les ***constructions**** **de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
  - à la fourniture d'eau ;
  - à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
  - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation…) ;
  - au traitement collectif des eaux usées ;
- et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
- et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

e) **En A1**, sont admis les **châssis et serres** à condition :
- qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- et que, par les matériaux et le mode de réalisation, ils soient démontables ;
- et que leur surface au sol, individuellement, n'excède pas 2 000 m².

3.12.2 Article 5 : Hauteur des constructions

Justification :
Suite à la modification apportée à l'article 1, la notion de hauteur des châssis et serres est introduite dans l'article 5.
De plus, la hauteur des annexes des logements est retirée dans l'article 5, il s'agit d'une erreur matérielle puisque la hauteur de ces annexes est définie dans le lexique du présent règlement.

Version PLUi avant modification :

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à :

	A1	A2
Exploitation agricole*	3,5 mètres	10 mètres
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		
Logement* (hors *constructions annexes**)		7 mètres
Constructions annexes* des *Logements**		3,5 mètres

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale* projetée*** des constructions est inférieure ou égale à :

	A1	A2
Exploitation agricole*	5 mètres	la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		
Logement* (hors *constructions annexes**)		
Constructions annexes* des *Logements**		5 mètres

Version PLUi après modification :

Article 5 – Hauteur des *constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des *constructions** est inférieure ou égale à :

	A1	A2
Exploitation agricole*	3,5 mètres	10 mètres
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		
Logement* (hors *constructions annexes**)		7 mètres

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale* projetée*** des *constructions** est inférieure ou égale à :

	A1	A2
Exploitation agricole*	5 mètres	la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
Châssis et serres	6 mètres	
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		
Logement* (hors *constructions annexes**)		

3.13 Pour les zones N

3.13.1 Article 2 : Evolutions des constructions existantes

Justification :

Dans les zones Nh et Nt, il est possible de faire des extensions et des constructions annexes, toutefois l'esprit de la zone n'est de ne pas permettre de nouveaux logements. Il convient donc de préciser qu'il n'est pas possible de créer des extensions et des annexes à la condition de ne pas créer de nouveaux logements

Version PLUi avant modification :

c) **En Nh et Nt** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :

- qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m²

Toutefois, **pour les communes littorales**, les *constructions annexes** sont interdites hormis les piscines qui doivent respecter les conditions énoncées précédemment.

Version PLUi après modification :

c) **En Nh et Nt** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :

- qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m²
- et qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.

Toutefois, **pour les communes littorales**, les *constructions annexes** sont interdites hormis les piscines qui doivent respecter les conditions énoncées précédemment.

3.13.2 Article 5 : Hauteur des constructions – Modifications après enquête publique

Justification :

Suite à l'enquête publique, il s'avère que la hauteur des annexes a été laissée dans le corps du règlement alors qu'elle est définie dans le lexique. La correction a été faite pour la zone A mais pas pour la zone N, il s'agit d'une erreur matérielle.

Version PLUi avant enquête publique :

Article 5 – Hauteur des *constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** **projetée** des *constructions** est inférieure ou égale à :

Équipements d'intérêt collectif et services publics*	13 mètres
Exploitation agricole ou forestière	10 mètres
Logement* (hors *constructions annexes**)	7 mètres
Autres sous-destinations ou destinations	
Constructions annexes* des *Logements**	3,5 mètres

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à :

Équipements d'intérêt collectif et services publics*	la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres
Exploitation agricole ou forestière	
Logement* (hors *constructions annexes**)	
Autres sous-destinations ou destinations	
Constructions annexes* des *Logements**	5 mètres

Version PLUi après enquête publique :

Article 5 – Hauteur des *constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** **projetée** des *constructions** est inférieure ou égale à :

Équipements d'intérêt collectif et services publics*	13 mètres
Exploitation agricole ou forestière	10 mètres
Logement* (hors *constructions annexes**)	7 mètres
Autres sous-destinations ou destinations	

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des *constructions** projetée est inférieure ou égale à :

Équipements d'intérêt collectif et services publics*	la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres
Exploitation agricole ou forestière	
Logement* (hors *constructions annexes**)	
Autres sous-destinations ou destinations	

3.14 Prise en compte du jugement du 21 février 2024

Suite à l'annulation de la règle alternative à l'article 12c) suivante et dans toutes les zones :

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions** et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

et l'annulation de la 2° règle alternative à l'article 12d, suivante et dans toutes les zones :

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *voie** ou *emprise publique**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions** et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

Le PLUi est modifié de la manière suivante, afin de prendre en compte les remarques du tribunal

L'article12 c) est repris de la manière suivante :

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.

L'article12 d) est repris de la manière suivante, il n'y a donc plus de 2° règle alternative :

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *voie** ou *emprise publique**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

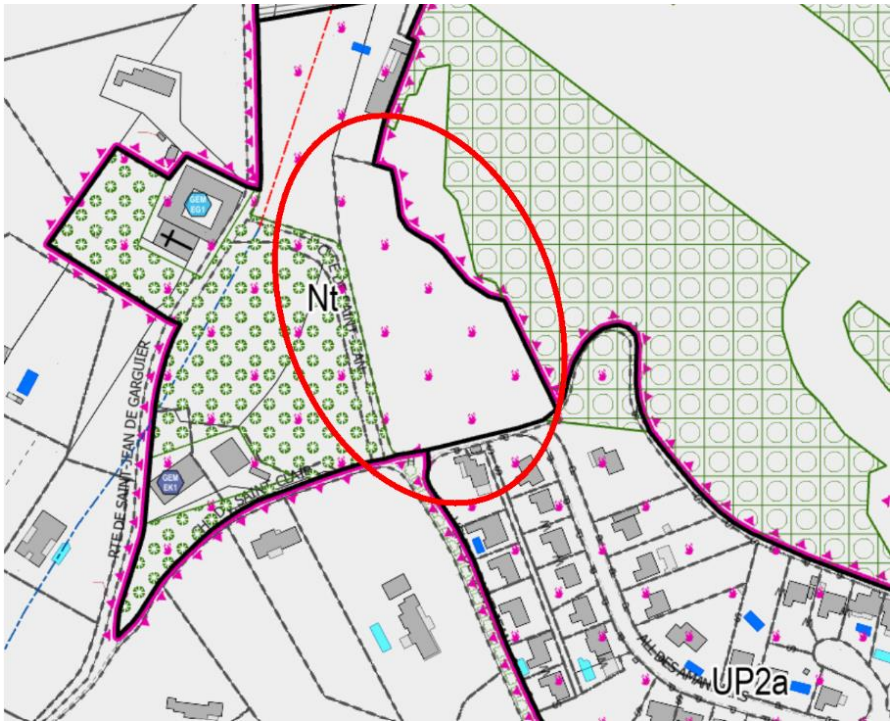
3.15 Prise en compte du jugement en appel du 16 novembre 2023

Afin de prendre en compte l'arrêt de la cour administrative d'appel qui confirme le jugement du tribunal administratif du 9 juin 2022, une parcelle non bâtie située au nord du lotissement Saint Jean sur la commune de Gémenos bascule du zonage UP2a à Nt

Version PLUi avant jugement :



Version PLUi après jugement :



4 MODIFICATIONS DU LEXIQUE

4.1 Hébergement

Justification :
Le PLUi actuel définit l'hébergement avec au moins un espace à usage commun, Il est proposé de préciser cette notion d'espace commun. De plus, avec l'apparition de nouveaux modes d'habiter, il convient de préciser que les espaces de coliving sont bien des hébergements.

Version PLUi avant modification :

Hébergement (sous-destination)

Constructions, à vocation sociale ou commerciale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment un ou plusieurs espaces communs (réfectoire ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle de jeux…) ou qui, à défaut, est connectée à une construction disposant de ces espaces communs.

Cette sous-destination recouvre notamment :
- les maisons de retraite ;
- les résidences universitaires ;
- les foyers de travailleurs ;
- les résidences autonomie ;
- les centres d'hébergement d'urgence ;
- les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)
- …

Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.

Version PLUi après modification :

Hébergement (sous-destination)

Constructions, à vocation sociale ou commerciale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment un ou plusieurs espaces à usage communs (cuisine ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle à manger…) nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives ou qui, à défaut, est connectée à une construction disposant de ces espaces communs.

Cette sous-destination recouvre notamment :
- les maisons de retraite ;
- les résidences universitaires ;
- les foyers de travailleurs ;
- les résidences autonomie ;
- les centres d'hébergement d'urgence ;
- les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)
- les espaces de coliving
- …

Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.

4.2 Entrepôt

Justification :
Avec l'apparition de nouveaux modes de consommer, il convient de préciser que les dark stores sont des entrepôts conformément au décret sur le sujet.

Version PLUi avant modification :

Entrepôt (sous-destination)

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Version PLUi après modification :

Entrepôt (sous-destination)

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne (ex : dark store…) et les centres de données.

4.3 Cuisine dédiée à la vente en ligne

Justification :
Suite à la parution du décret créant la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne », il convient de mettre à jour le lexique.

Version PLUi avant modification :

Ras

Version PLUi après modification :

Cuisine dédiée à la vente en ligne (dark kitchen)

Construction vouée à la fabrication de produits alimentaires destinés à être vendus en ligne.

4.4 Arbre de haute tige

Justification :
La définition actuelle n'est pas suffisamment précise et doit être complétée.

Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, la définition est complétée pour exclure les zones sUeE2 et sUeE3, sur lesquelles une règle particulière existe.

Version PLUi avant modification :

Arbre de haute tige

Arbre dont la hauteur, à terme, est supérieure ou égale à 3 mètres.

Version PLUi après modification :

Arbre de haute tige

Arbre planté dans de la pleine terre dont la hauteur, à terme, est supérieure ou égale à 4 mètres et dont les premières ramures commencent à 2 mètres.

Version PLUi après enquête publique :

Arbre de haute tige

Arbre planté dans de la pleine terre, hormis dans les zones sUeE2 et sUeE3, dont la hauteur, à terme, est supérieure ou égale à 4 mètres et dont les premières ramures commencent à 2 mètres.

4.5 Avant-corps

Justification :
La définition actuelle parle d'appui au sol, mais cet appui n'est pas défini. Il convient de préciser que l'on parle d'appui maçonné et non juste d'un appui léger.

Version PLUi avant modification :

Avant-corps

Tout élément constructif en débordement ponctuel de la façade et avec appui au sol.



Version PLUi après modification :

Avant-corps

Tout élément constructif en débordement ponctuel de la façade et avec appui au sol (escalier maçonné, terrasse/balcon avec poteaux maçonnés…).



4.6 Changement d'affectation

Justification modifications nouvelle après enquête publique :
Suite à la demande de la DDTM, est introduite la définition du terme « changement d'affectation » utilisé dans les dispositions générales partie risque.

Version PLUi avant enquête publique :

Ras

Version PLUi après enquête publique :

Changement d'affectation

Le changement d'affectation consiste à créer une surface de plancher sur une emprise au sol existante, qui concerne la partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée (par exemple : dans une maison individuelle, transformation du garage en chambre à coucher).

4.7 Construction

Justification :
La définition actuelle doit être revue car elle manque de précision.

Version PLUi avant modification :

Construction

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

En particulier, plusieurs *bâtiments**, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de *l'emprise au sol** définie au présent règlement.

La notion de construction recouvre également les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les *pergolas*, hangars, abris de stationnement, abris de jardin, piscines…

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques de petites dimensions (poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un utilisable par l'Homme.

Cette définition ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Version PLUi après modification :

Construction

Une construction est un volume fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, y compris en sous-sol

En particulier, plusieurs *bâtiments**, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de *l'emprise au sol** définie au présent règlement.

La notion de construction recouvre également les *constructions** en surplomb (*constructions** sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les *constructions** telles que les *pergolas**, hangars, abris de stationnement, abris de jardin, piscines…

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les *constructions**, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques de petites dimensions (poste de transformation, canalisations …), et les murs, clôtures, terrasses de moins de 0,60cm par rapport au terrain fini… n'ont pas vocation à créer un volume utilisable par l'Homme.

Cette définition ne remet pas en cause le régime d'installation des *constructions** précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

4.8 Emprise au sol

Justification :
Afin d'encourager les ombrières supportant des systèmes de production d'énergie sur les parkings et dans la poursuite des évolutions législatives, ces dernières seront exclues de l'emprise au sol au sens du présent PLUi.

Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, le cas de débords de toit est précisé en lien avec la modification des chapeaux des articles 4 et 5, qui indiquent qu'ils ne comptent pas jusqu'à maximum 0,30m.

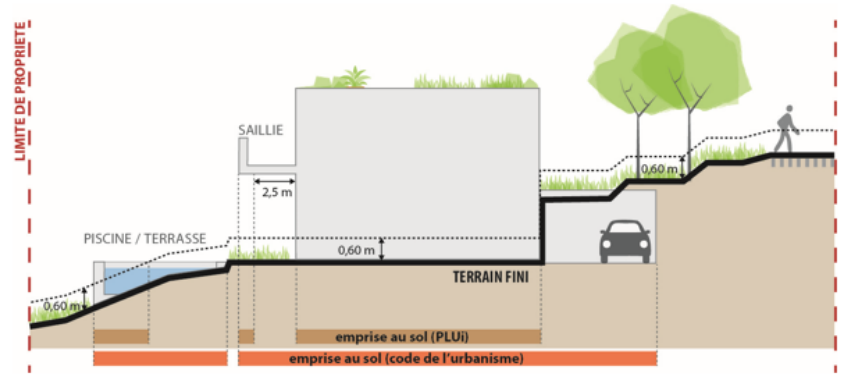
Version PLUi avant modification :

Emprise au sol

Au sens du présent PLUi :
Surface résultante de la projection verticale des volumes des constructions (y compris les *avant-corps** et les *constructions annexes** dont les piscines) qui s'élèvent à 60 centimètres ou plus par rapport au *terrain fini**, à l'exception :

- des *saillies** sur les 2,5 premiers mètres d'avancée (au-delà, l'avancée de ces *saillies** constitue de l'emprise au sol) ;
- des ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises ;
- des murs de clôture, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- et des *pergolas** telles que définies par le lexique

Au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme :
Surface résultante de la projection verticale du volume de la construction, tous les débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



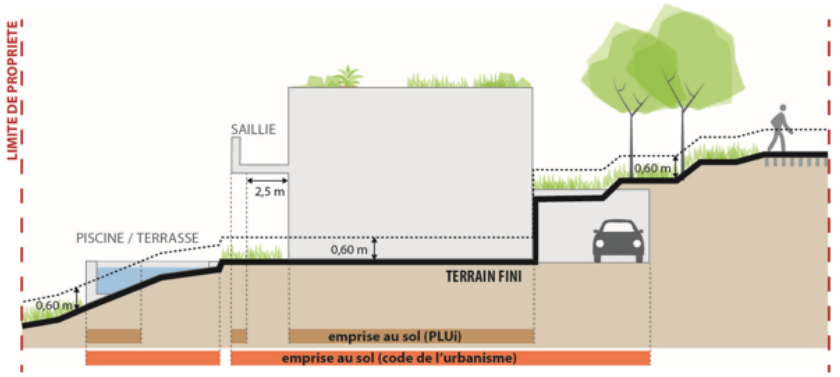
Version PLUi après modification :

Emprise au sol

Au sens du présent PLUi :
Surface résultante de la projection verticale des volumes des *constructions** (y compris les *avant-corps** et les *constructions** *annexes** dont les piscines) qui s'élèvent à 60 centimètres ou plus par rapport au *terrain fini**, à l'exception :

- des *saillies** sur les 2,5 premiers mètres d'avancée (au-delà, l'avancée de ces *saillies** constitue de l'emprise au sol) ;
- des ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises ;
- des murs de clôture, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- et des *pergolas** telles que définies par le lexique
- des ombrières supportant des systèmes de production d'énergie sur les parkings de plus de 500m²

Au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme :
Surface résultante de la projection verticale du volume de la construction, tous les débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



4.9 Emprise au sol

Justification :
La définition actuelle doit être précisée le cas des ombrières supportant des systèmes de production d'énergie afin de permettre leur déploiement conformément notamment aux obligations faites aux activités économiques.

Version PLUi avant modification :

Emprise au sol

Au sens du présent PLUi :
Surface résultante de la projection verticale des volumes des ~~constructions~~*constructions** (y compris les *avant-corps** et les ~~*constructions*~~*constructions** *annexes** dont les piscines) qui s'élèvent à 60 centimètres ou plus par rapport au *terrain fini**, à l'exception :

- des *saillies** sur les 2,5 premiers mètres d'avancée (au-delà, l'avancée de ces *saillies** constitue de l'emprise au sol) ;
- des ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises ;
- des murs de clôture, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- et des *pergolas** telles que définies par le lexique

Version PLUi après modification :

Emprise au sol

Au sens du présent PLUi :
Surface résultante de la projection verticale des volumes des ~~constructions~~*constructions** (y compris les *avant-corps** et les ~~*constructions*~~*constructions** *annexes** dont les piscines) qui s'élèvent à 60 centimètres ou plus par rapport au *terrain fini**, à l'exception :

- des *saillies** sur les 2,5 premiers mètres d'avancée (au-delà, l'avancée de ces *saillies** constitue de l'emprise au sol) ;
- des ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises ;
- des murs de clôture, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- et des *pergolas** telles que définies par le lexique
- des ombrières supportant des systèmes de production d'énergie sur les parkings de plus de 500m²

Version PLUi après enquête publique :

Emprise au sol

Au sens du présent PLUi :
Surface résultante de la projection verticale des volumes des *constructions** (y compris les *avant-corps** et les *constructions** *annexes** dont les piscines) qui s'élèvent à 60 centimètres ou plus par rapport au *terrain fini**, à l'exception :

- des *saillies** sur les 2,5 premiers mètres d'avancée (au-delà, l'avancée de ces *saillies** constitue de l'emprise au sol) ;
- des ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises ;
- des débords de toit de maximum 0,30m ;
- des murs de clôture, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- des *pergolas** telles que définies par le lexique
- et des ombrières supportant des systèmes de production d'énergie sur les parkings de plus de 500m²

4.10 Espace de pleine terre

Justification :
La définition actuelle doit être revue sous les saillies et le cas des terrasses doit être précisé. Concernant les espaces sous saillie, il faut préciser que sous ceux qui ne génèrent pas d'emprise au sol, il est nécessaire d'indiquer qu'ils sont comptabilisés comme des espaces végétalisés et/ou des espaces de pleine terre. En effet, cette notion avait été enlevée dans une modification du PLUi précédente mais cela impacte de manière importante les projets et cela ne tient pas compte de la réalité du terrain. Aussi il est proposé de remettre cette définition. Enfin, concernant les espaces imperméabilisés, il convient de préciser le cas des terrasses afin de lever tout doute avec les particuliers.

Version PLUi avant modification :

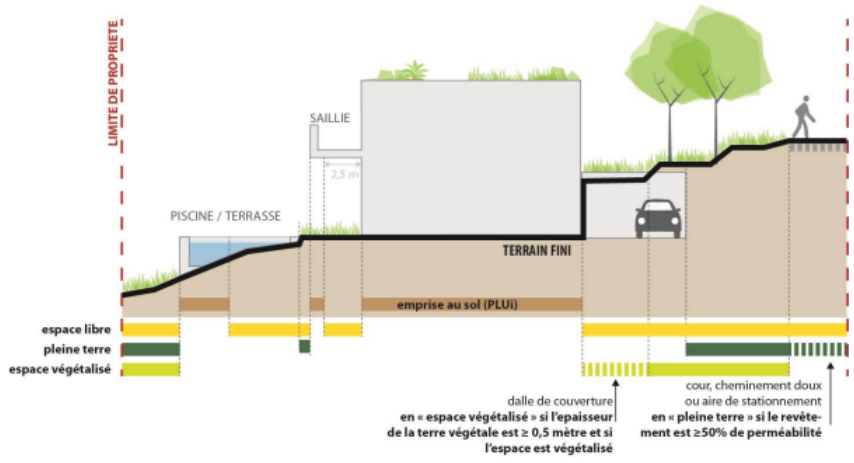
Espace de pleine terre

Surfaces perméables qui laissent infiltrer l'eau jusqu'au centre de la terre, sans rencontrer d'obstacle en sous-sol autres que les ouvrages d'infrastructure et d'équipements urbains (tunnels, canalisation...).

Les *espaces de pleine terre** sont donc mesurés en déduisant notamment, de la surface totale *du terrain** :

- les surfaces totales résultantes des projections verticales des volumes des constructions situées en sous-sol et en sur-sol, à l'exception des ornements (*éléments de modénature**, marquises...) ;
- les surfaces occupées par des murs de *clôture**, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- les autres surfaces imperméables telles que les bassins de rétention à fond imperméable, les piscines, les aires de stationnement et voies bitumées…

Les aires de stationnement, les cours et les cheminements piétons traités en gravier et/ou toutes autres dispositifs perméables, à la condition d'avoir un coefficient de perméabilité ≥ 50%, peuvent être considérés comme des *espaces de pleine terre**.



Version PLUi après modification :

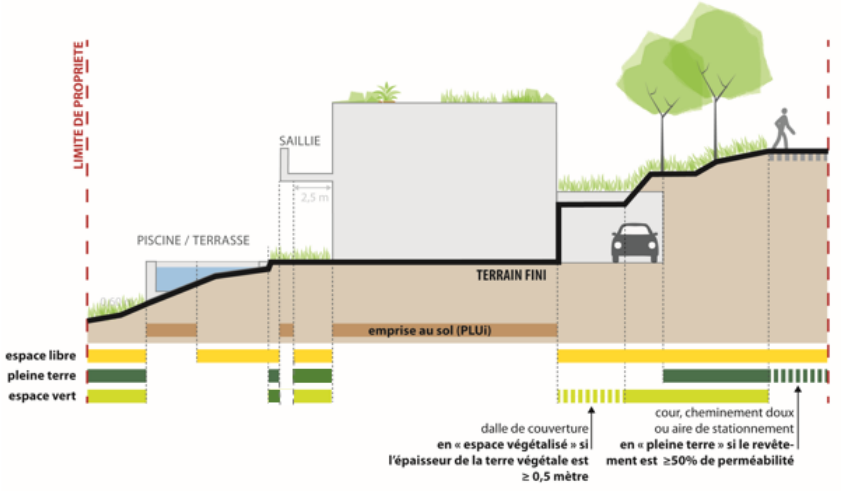
Espace de pleine terre

Surfaces perméables qui laissent infiltrer l'eau jusqu'au centre de la terre, sans rencontrer d'obstacle en sous-sol autres que les ouvrages d'infrastructure et d'équipements urbains (tunnels, canalisation...).

Les *espaces de pleine terre** sont donc mesurés en déduisant notamment, de la surface totale *du terrain** :

- les surfaces totales résultantes des projections verticales des volumes des *constructions** situées en sous-sol et en sur-sol, à l'exception des ornements (*éléments de modénature**, marquises...) et des saillies ne générant pas d'emprise au sol;
- les surfaces occupées par des murs de *clôture**, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- les autres surfaces imperméables telles que les bassins de rétention à fond imperméable, les piscines, les terrasses, les aires de stationnement et voies bitumées…

Les aires de stationnement, les cours et les cheminements piétons traités en gravier et/ou toutes autres dispositifs perméables, à la condition d'avoir un coefficient de perméabilité ≥ 50%, peuvent être considérés comme des *espaces de pleine terre**.



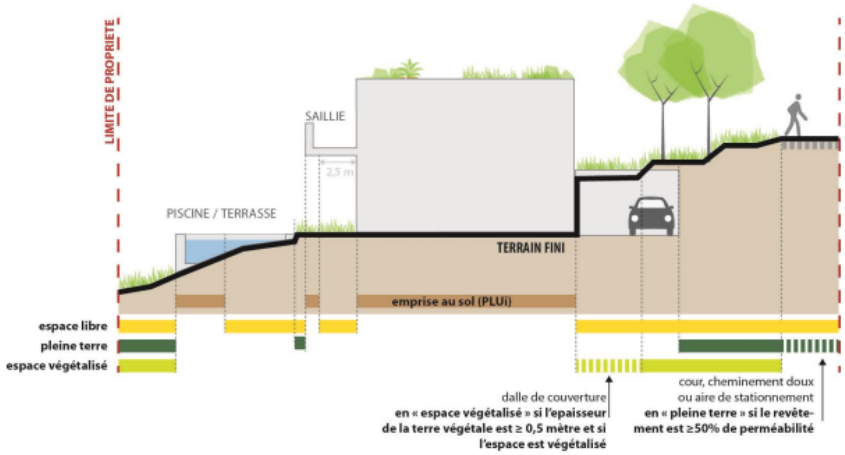
4.11 Espace végétalisé

Justification :
Suite au changement de la définition de l'espace de pleine terre, il convient de mettre à jour le schéma illustratif.

Version PLUi avant modification :

Espace végétalisé

Surface totale des *espaces libres** constitués :
- des espaces au sol végétalisés (hormis les espaces sous saillies) ;
- et des dalles de couverture, dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, qui sont végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres.



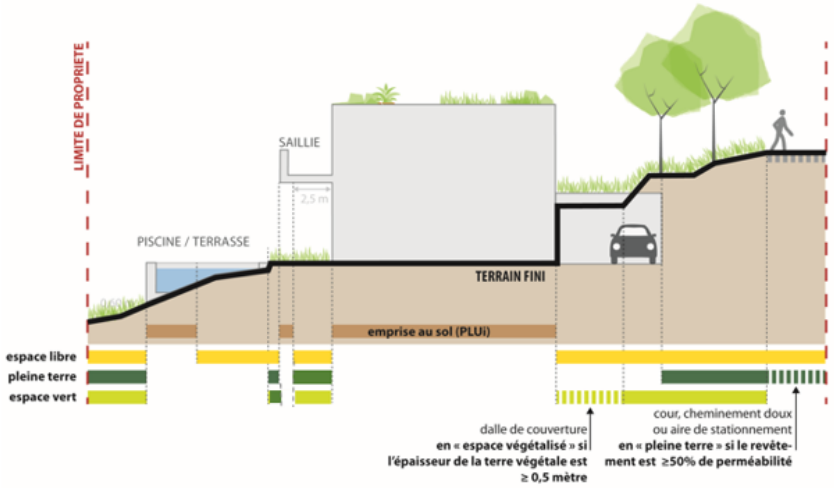
Les aires de stationnement et les espaces de circulation perméables, qu'ils soient recouverts ou non de végétaux (pelouse, evergreen…) ne sauraient être comptés dans le pourcentage des espaces végétalisés, du fait de leur vocation à accueillir des véhicules.

Seules les aires de stationnement qualifiées d'éco-aménagées telles que définies dans les articles 11 du règlement pourront être comptées comme des espaces végétalisés à hauteur du bonus définis par ledit article.

Version PLUi après modification :

Espace végétalisé

Surface totale des *espaces libres** constitués :
- des espaces au sol végétalisés (hormis les espaces sous saillies) ;
- et des dalles de couverture, dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, qui sont végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres.



Les aires de stationnement et les espaces de circulation perméables, qu'ils soient recouverts ou non de végétaux (pelouse, evergreen…) ne sauraient être comptés dans le pourcentage des espaces végétalisés, du fait de leur vocation à accueillir des véhicules.

Seules les aires de stationnement qualifiées d'éco-aménagées telles que définies dans les articles 11 du règlement pourront être comptées comme des espaces végétalisés à hauteur du bonus définis par ledit article.

Version PLUi après enquête publique :

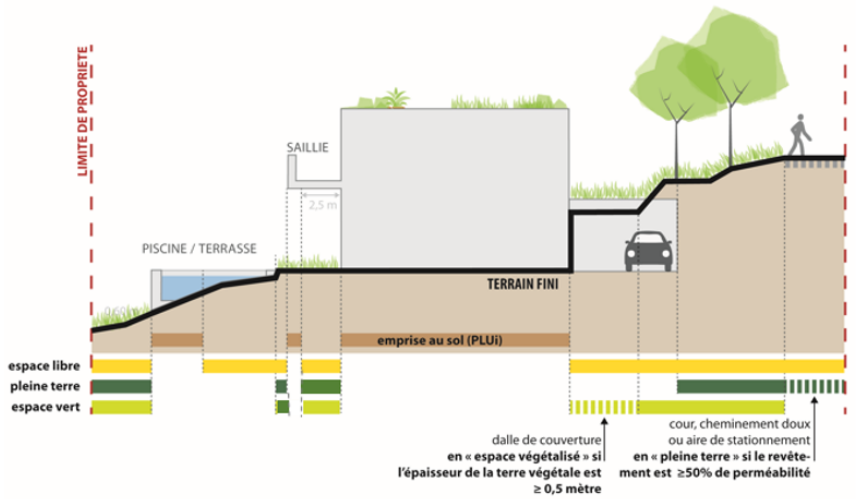
Suite à la modification de la définition de l'espace végétal, une petite erreur matérielle s'est glissée entre le dessin et le texte. C'est bien le dessin qui explique la bonne règle à savoir que les espaces sous saillies peuvent être

considérés comme végétalisés et/ou en pleine terre selon le cas réel mais il convient de préciser que cela s'applique sous les saillies qui ne génèrent pas d'emprise au sol.

Espace végétalisé

Surface totale des *espaces libres** constitués :

- des espaces au sol végétalisés (hormis les espaces sous saillies générant de l'emprise au sol) ;
- et des dalles de couverture, dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, qui sont végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres.



Les aires de stationnement et les espaces de circulation perméables, qu'ils soient recouverts ou non de végétaux (pelouse, evergreen…) ne sauraient être comptés dans le pourcentage des espaces végétalisés, du fait de leur vocation à accueillir des véhicules.

Seules les aires de stationnement qualifiées d'éco-aménagées telles que définies dans les articles 11 du règlement pourront être comptées comme des espaces végétalisés à hauteur du bonus définis par ledit article.

4.12 Etablissement sensible

Justification :

Avec l'ajout de l'OAP « Nature en ville – Santé – Résilience », il convient de définir les établissements sensibles au titre de la pollution de l'air. De ce fait, 2 définitions distinctes sont créées pour les établissements sensibles.

Version PLUi avant modification :

Établissement sensible

Construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique…), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants sont particulièrement complexes.

Version PLUi après modification :

Établissement sensible au titre des risques

Construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique…), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants sont particulièrement complexes.

Établissement sensible au titre de la pollution de l'air

Construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique…), dits publics « sensibles » vis-à-vis de la pollution de l'air (dioxyde d'azote, particules fines, composés organiques volatiles…) du fait de leur âge (système respiratoire immature ou réduction des systèmes de défense…) ou de leur état de santé dégradé.

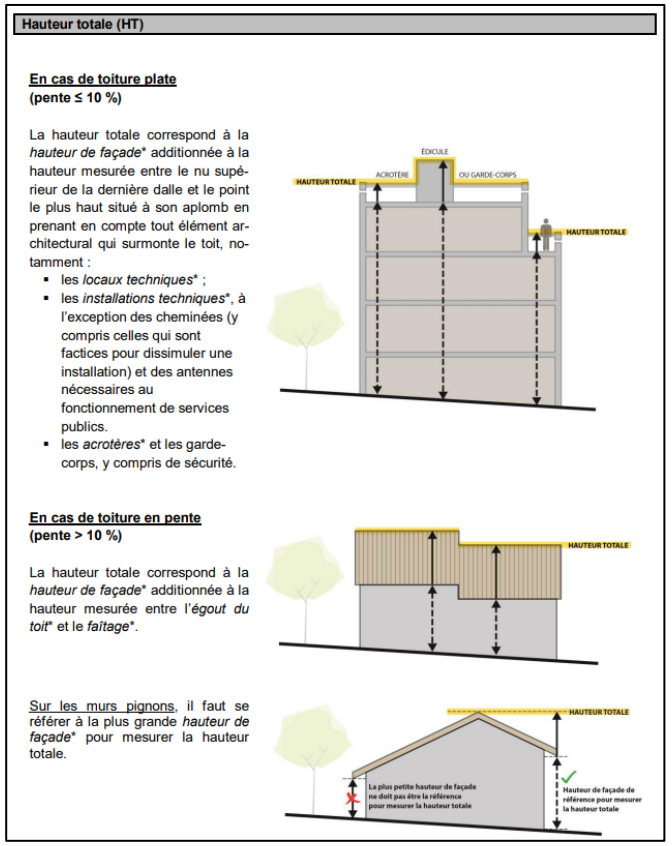
4.13 Hauteur totale

Justification :

Le schéma illustrant le calcul des hauteurs totales est repris en intégrant un sous-sol afin d'aider à la compréhension.

Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, une correction est apportée au lexique en lien avec les modifications du règlement effectuées. Et le cas particulier des antennes installées par les services de secours ou de défense nationale doit également être précisé pour lever tout doute.

Version PLUi avant modification :



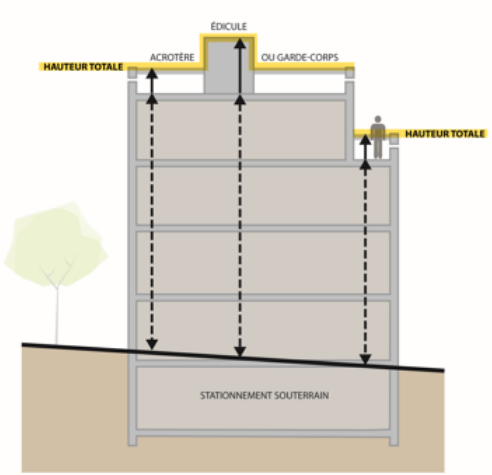
Version PLUi après modification :

Hauteur totale (HT)

En cas de toiture plate
(pente ≤ 10 %)

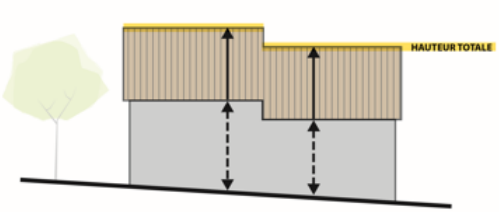
La hauteur totale correspond à la *hauteur de façade** additionnée à la hauteur mesurée entre le nu supérieur de la dernière dalle et le point le plus haut situé à son aplomb en prenant en compte tout élément architectural qui surmonte le toit, notamment :

- les *locaux techniques** ;
- les *installations techniques**, à l'exception des cheminées (y compris celles qui sont factices pour dissimuler une installation) et des antennes nécessaires au fonctionnement de services publics.
- les *acrotères** et les garde-corps, y compris de sécurité.

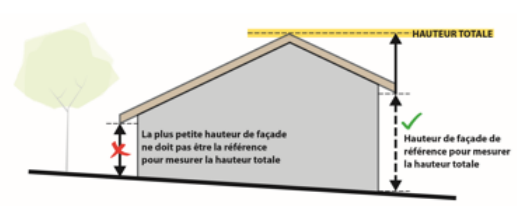


En cas de toiture en pente
(pente > 10 %)

La hauteur totale correspond à la *hauteur de façade** additionnée à la hauteur mesurée entre l'*égout du toit** et le *faîtage**.



Sur les murs pignons, il faut se référer à la plus grande *hauteur de façade** pour mesurer la hauteur totale.



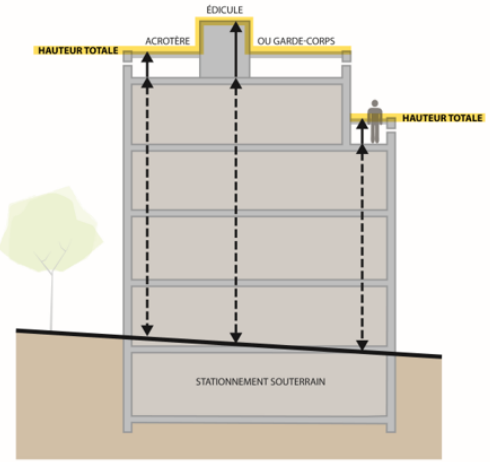
Version PLUi après enquête publique :

Hauteur totale (HT)

En cas de toiture plate
(pente ≤ 10 %)

La hauteur totale correspond à la *hauteur de façade** additionnée à la hauteur mesurée entre le nu supérieur de la dernière dalle et le point le plus haut situé à son aplomb en prenant en compte tout élément architectural qui surmonte le toit, notamment :

- les *locaux techniques** ;
- les *installations techniques**, à l'exception des cheminées (sauf celles qui sont factices pour dissimuler une installation) et des antennes installées par les services de secours ou de défense nationale.
- les *acrotères** et les garde-corps, y compris de sécurité.



4.14 Installations techniques

Justification :
Il est précisé que les panneaux photovoltaïques font partie des installations techniques.

Version PLUi avant modification :

Installations techniques

Il peut notamment s'agir d'antennes (dont paraboliques), de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation, de boitiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée…

Version PLUi après modification :

Installations techniques

Il peut notamment s'agir d'antennes (dont paraboliques), de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation, de boitiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée, de panneaux photovoltaïques…

4.15 Mutualisation des places de stationnement

Justification :
La définition doit être précisé car il manque la notion d'usage simultané Afin de garantir la possibilité de mutualiser des places de parking dans un parc de stationnement commun à plusieurs opérations immobilières, la possibilité d'appliquer cette règle de mutualisation est dorénavant conditionnée par le fait que les opérations faisant l'objet d'une mutualisation de leurs places de stationnement fassent l'objet d'une autorisation de construire simultanée.

Version PLUi avant modification :

Mutualisation des places de stationnement

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un parc de stationnement commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places de stationnement répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents sont ainsi regroupées dans un ou plusieurs parcs de stationnement.

La mutualisation peut s'accompagner d'une minoration du nombre de places de stationnement lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs…) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre période), les places alors laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part d'occupation alternative (foisonnement) est ainsi calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

Version PLUi après modification :

Mutualisation des places de stationnement

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un parc de stationnement commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de *constructions** autorisées simultanément. Les places de stationnement répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents sont ainsi regroupées dans un ou plusieurs parcs de stationnement.

La mutualisation peut s'accompagner d'une minoration du nombre de places de stationnement lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs…) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre période), les places alors laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part d'occupation alternative (foisonnement) est ainsi calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

4.16 Plan le plus significatif de la façade

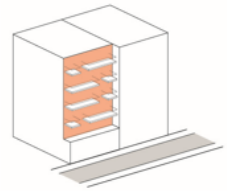
Justification :

De plus en plus de constructions sont réalisées avec des avancées de façade (porte à faux) et la définition actuelle manque de précision pour ces cas. Compte tenu du changement de référence dans l'implantation par rapport aux emprises publiques et voies dans les zones UA, il convient de mettre à jour le lexique en ce sens.

Version PLUi avant modification :

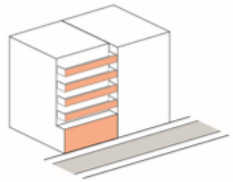
Plan le plus significatif de façade

Plan de façade majeur d'une construction. Il est notamment défini en fonction des proportions de chacun des plans de façade (cf. illustration ci-dessous), ces derniers étant définis par l'homogénéité des éléments qui les composent.



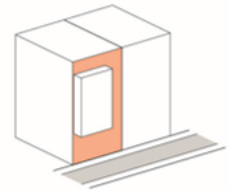
exemple A

Dans l'exemple A, le plan de façade le plus significatif est en retrait alors que le rez-de-chaussée est à l'alignement.



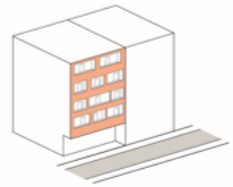
exemple B

Dans l'exemple B, le plan de façade le plus significatif est à l'alignement. Il est composé à la fois du rez-de-chaussée et du front des *saillies*** maçonné.
Contrairement à l'exemple A qui est composé de *saillies** plus « légères », ce n'est pas la façade d'accroche des *saillies*** qui est prise en compte dans l'exemple B pour définir le plan de façade le plus significatif mais le front des *saillies*** car celui-ci est « imposant ».



exemple C

Dans l'exemple C, le plan de façade situé à l'alignement est le plus significatif car il est plus important (en surface) que le plan de façade du porte-à-faux.



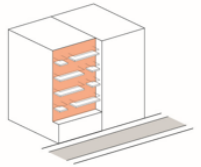
exemple D

Dans l'exemple D, le rez-de-chaussée est en retrait et le plan de façade le plus significatif, qui correspond à la façade des loggias est à l'alignement.

Version PLUi après modification :

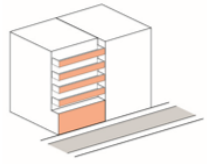
Plan le plus significatif de façade

Plan de façade majeur d'une construction. Il est notamment défini en fonction des proportions de chacun des plans de façade (cf. illustration ci-dessous), ces derniers étant définis par l'homogénéité des éléments qui les composent.



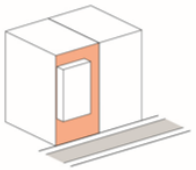
exemple A

Dans l'exemple A, le plan de façade le plus significatif est en retrait alors que le rez-de-chaussée est à l'alignement.



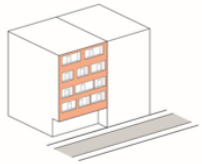
exemple B

Dans l'exemple B, le plan de façade le plus significatif est à l'alignement. Il est composé à la fois du rez-de-chaussée et du front des *saillies*** maçonné.
Contrairement à l'exemple A qui est composé de *saillies** plus « légères », ce n'est pas la façade d'accroche des *saillies*** qui est prise en compte dans l'exemple B pour définir le plan de façade le plus significatif mais le front des *saillies*** car celui-ci est « imposant ».



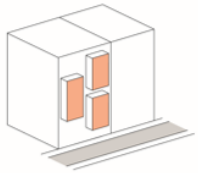
exemple C

Dans l'exemple C, le plan de façade situé à l'alignement est le plus significatif car il est plus important (en surface) que le plan de façade du porte-à-faux.



exemple D

Dans l'exemple D, le rez-de-chaussée est en retrait et le plan de façade le plus significatif, qui correspond à la façade des loggias est à l'alignement.



exemple E

Dans l'exemple E, le plan de façade situé en porte-à-faux est le plus significatif car il est plus important (en surface) que le plan de façade à l'alignement.

4.17 Profondeur des constructions

Justification modification nouvelle après enquête publique :
En lien avec les modifications effectuées dans les zones sUeE3, la définition de la profondeur doit être revue car à l'usage on s'aperçoit que les bâtiments ne donnent pas forcément tous sur une voie. Il convient donc de revoir la définition.

Version PLUi avant enquête publique :

Profondeur des *constructions

Modalités de calcul

- La **profondeur des *constructions*** (P) se mesure entre tout point de la façade qui donne sur la *voie** ou l'*emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé (loggia comprise), en excluant les *saillies**.
- La **profondeur totale des *constructions*** (Pt) se mesure entre tout point de la façade qui donne sur la *voie** ou l'*emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé (loggia comprise), en incluant toutes les *saillies** *(sauf les saillies sur emprise publique** ou voie*), et les avant-corps** *(escaliers, coursives…).*

Version PLUi après enquête publique :

Profondeur des *constructions

Modalités de calcul

- La **profondeur des *constructions*** (P) se mesure sur la largeur et non la longueur, entre tout point de la façade avant et le point de la façade arrière qui lui est opposé (loggia comprise), en excluant les *saillies**.
- La **profondeur totale des *constructions*** (Pt) se mesure sur la largeur et non la longueur, entre tout point de la façade avant et le point de la façade arrière qui lui est opposé (loggia comprise), en incluant toutes les *saillies** *(sauf les saillies sur emprise publique** ou voie*), et les avant-corps** *(escaliers, coursives…).*

4.18 Saillies

Justification :
Le cas des escaliers ainsi que celui des étages en débordement doivent être expliqués plus clairement.

Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, la gestion des étages en débordement doit être revu, car il ne s'agit pas d'éléments ponctuels. Or la tournure de phrase qui parle de linéaire de façade n'est pas la plus opportune car l'on ne sait pas si on parle de toutes les façades ou d'une seule. Pour lever tout doute, la définition est modifiée.

Version PLUi avant modification :

S

Saillie

Elément de la construction en débordement ponctuel de la façade (mais pouvant se répéter à chaque étage) et sans appui au sol à l'exception des corniches, *modénatures** et appuis de fenêtre. Il peut donc s'agir de balcons, d'auvents, de bow-windows…



Version PLUi après modification :

Saillie

Elément de la construction en débordement ponctuel de la façade (mais pouvant se répéter à chaque étage) et sans appui au sol à l'exception des corniches, *modénatures** et appuis de fenêtre. Il peut donc s'agir de balcons, d'auvents, de bow-windows, d'escalier …
Les étages en débordement ne sont pas considérés comme des saillies si leurs surfaces représentent plus de 50% du linéaire de façade



Version PLUi après enquête publique :

Saillie

Elément de la construction en débordement ponctuel de la façade (mais pouvant se répéter à chaque étage) et sans appui au sol à l'exception des corniches, *modénatures** et appuis de fenêtre. Il peut donc s'agir de balcons, d'auvents, de bow-windows, d'escalier …
Les étages en débordement ne sont pas considérés comme des saillies.



4.19 Terrain difficilement raccordable

Justification :
La définition actuelle n'est pas suffisamment précise et laisse sous-entendre que cette définition s'applique pour tous les terrains peu importe qu'ils soient dans une zone desservie par les réseaux ou non. Ce n'était pas l'esprit de la règle, il convient de corriger cela.

Version PLUi avant modification :

Terrain difficilement raccordable

*Terrain** dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif, bien que ne se heurtant pas à une impossibilité technique, ne serait réalisable (servitude à acquérir, profil du terrain, nature du sous-sol…) qu'à un coût excessif par rapport au coût de fourniture et de pose d'une installation d'assainissement autonome.

Version PLUi après modification :

Terrain difficilement raccordable

*Terrain** desservi par le réseau dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif, bien que ne se heurtant pas à une impossibilité technique, ne serait réalisable (servitude à acquérir, profil du terrain, nature du sous-sol…) qu'à un coût excessif par rapport au coût de fourniture et de pose d'une installation d'assainissement autonome.

4.20 Vulnérabilité d'usage

Justification modification après enquête publique :
Suite à la création de la sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne », le corps du règlement a été mis à jour dans tous les articles 1 de toutes les zones. Mais il a été oublié dans le tableau des vulnérabilités d'usage.

Version PLUi avant enquête publique :

Destination	Exploitation agricole ou forestière	Catégorie
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	D
	*Exploitation forestière**	D
Destination	**Habitation**	
Sous-destinations	*Logement**	B
	*Hébergement**	B
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	C
	*Restauration**	C
	*Commerce de gros**	C
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	C
	*Hébergement hôtelier et touristique**	B
	*Cinéma**	C
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	C
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	C
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	A
	*Salles d'art et de spectacles**	C
	*Équipements sportifs**	C
	*Autres équipements recevant du public**	C
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	
Sous-destinations	*Industrie**	C
	*Entrepôt**	D
	*Bureau**	C
	*Centre de congrès et d'exposition**	C

Version PLUi après enquête publique :

Destination	Exploitation agricole ou forestière	Catégorie
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	D
	*Exploitation forestière**	D
Destination	**Habitation**	
Sous-destinations	*Logement**	B
	*Hébergement**	B
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	C
	*Restauration**	C
	*Commerce de gros**	C
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	C
	*Hébergement hôtelier et touristique**	B
	*Cinéma**	C
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	C
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	C
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	A
	*Salles d'art et de spectacles**	C
	*Équipements sportifs**	C
	*Autres équipements recevant du public**	C
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	
Sous-destinations	*Industrie**	C
	*Entrepôt** / *Cuisine dédiée à la vente en ligne**	D
	*Bureau**	C
	*Centre de congrès et d'exposition**	C

MODIFICATIONS DU TOME M : REGLEMENT SPECIFIQUE

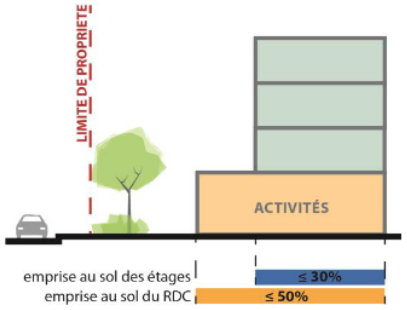
1 ZONE SUCP - ARTICLE 4 : EMPRISE AU SOL

Justification modification après enquête publique :
Suite à l'enquête publique, une petite erreur matérielle est corrigée. En effet, le texte indique une emprise maximum de 40% pour l'activité alors que le dessin indique 50%

Il convient donc de corriger ce point

Version PLUi avant enquête publique :

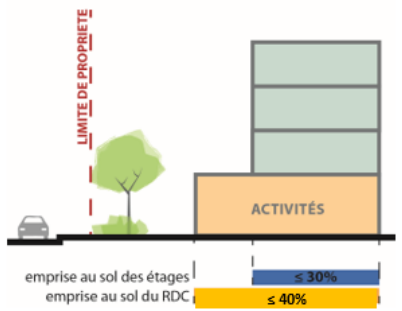
c) Nonobstant les articles 4a et 4b, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **des rez-de-chaussée (par bâtiment) sont dédiés à la destination « *Commerce et activité de service* », « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** » et/ou à l'une des sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** », la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée peut atteindre **40 %** de la surface du *terrain** .



Lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 50 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article 4a. Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4c.

Version PLUi après enquête publique :

c) Nonobstant les articles 4a et 4b, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **des rez-de-chaussée (par bâtiment) sont dédiés à la destination « *Commerce et activité de service* », « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** » et/ou à l'une des sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** », la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée peut atteindre **40 %** de la surface du *terrain**.



Lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 40 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article 4a. Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4c.

2 ZONE SUCR - ARTICLE 11A) : NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Justification :
Dans les zones sUCr, le quota de places de stationnement pour les voitures en dehors de la zone de bonne desserte doit être diminué pour tenir compte du fait que dans les ces zones de renouvellement urbain, le taux de motorisation est en dessous de la moyenne, il convient donc de revoir à la baisse les demandes.

Version PLUi avant modification :

Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	**En sUCr :** Pour les résidents : Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour *une construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher. Pour les visiteurs : Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logement ou au moins 200m² de surface de plancher.

Version PLUi après modification :

Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	**En sUCr :** Pour les résidents : Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour *une construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher. • En cas de création de logement sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place par logement créé. Pour les visiteurs : Minimum : 1 place pour 4 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logement ou au moins 200m² de surface de plancher.

3 ZONE SUEE1 - ARTICLE 5 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Justification :

Suite à la demande d'Euroméditerranée, la question des constructions concernées par une prescription de hauteur doit être revue, afin de permettre des rez-de-chaussée plus hauts. L'objectif étant de permettre des mezzanines.

Après l'enquête publique et les avis PPA, il s'avère que le terme « en rez-de-chaussée a été oublié dans le corps du texte.

Version PLUi avant modification :

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque la hauteur n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur des constructions à édifier, mesurée comme indiqué à l'annexe 10 du même règlement, ne peut excéder :
- en sUeE1-1, 13 mètres ;
- en sUeE1-2 :
  - une hauteur « H », pour les façades sur voie ou emprise publique, limitée à 16 mètres (en cas de dernier niveau réalisé dans les conditions énoncées à l'article 6.2.1, « H » est mesurée jusqu'à la surface du plancher fini du 1er étage réalisé en retrait selon les dispositions dudit article) ;
  - une fois la valeur maximale de la hauteur « H » atteinte, une hauteur « h » pour le dernier niveau, en façade sur voie ou emprise publique, réalisé en retrait dans les conditions énoncées à l'article 6.2.1. précédent et limitée à 3 mètres.

b) Le faîtage de la couverture, lorsqu'elle est réalisée en pente, ne peut excéder les hauteurs précédemment visées de plus de 3 mètres maximum.

La hauteur mesurée, comme indiquée à l'annexe 10, sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier, doit être au moins égale à 3,80 mètres.

Version PLUi après modification :

Article 5 – Hauteur des *constructions

a) Lorsque la hauteur n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur des *constructions** à édifier, mesurée comme indiqué à l'annexe 10 du même règlement, ne peut excéder :
- en sUeE1-1, 13 mètres ;
- en sUeE1-2 :
  - une hauteur « H », pour les façades sur voie ou emprise publique, limitée à 16 mètres (en cas de dernier niveau réalisé dans les conditions énoncées à l'article 6.2.1, « H » est mesurée jusqu'à la surface du plancher fini du 1er étage réalisé en retrait selon les dispositions dudit article) ;
  - une fois la valeur maximale de la hauteur « H » atteinte, une hauteur « h » pour le dernier niveau, en façade sur voie ou emprise publique, réalisé en retrait dans les conditions énoncées à l'article 6.2.1. précédent et limitée à 3 mètres.

b) Le faîtage de la couverture, lorsqu'elle est réalisée en pente, ne peut excéder les hauteurs précédemment visées de plus de 3 mètres maximum.

c) La hauteur mesurée, comme indiquée à l'annexe 10, sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier, doit être au moins égale à 3,80 mètres.
Toutefois, les *constructions** concernées par une prescription de hauteur repérée sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes : la hauteur mesurée sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier, doit être au moins égale, en tout point, à 4,50 mètres.

Version PLUi après enquête publique :

Article 5 – Hauteur des *constructions

a) Lorsque la hauteur n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur des *constructions** à édifier, mesurée comme indiqué à l'annexe 10 du même règlement, ne peut excéder :
- en sUeE1-1, 13 mètres ;
- en sUeE1-2 :
  - une hauteur « H », pour les façades sur voie ou emprise publique, limitée à 16 mètres (en cas de dernier niveau réalisé dans les conditions énoncées à l'article 6.2.1, « H » est mesurée jusqu'à la surface du plancher fini du 1er étage réalisé en retrait selon les dispositions dudit article) ;
  - une fois la valeur maximale de la hauteur « H » atteinte, une hauteur « h » pour le dernier niveau, en façade sur voie ou emprise publique, réalisé en retrait dans les conditions énoncées à l'article 6.2.1. précédent et limitée à 3 mètres.

b) Le faîtage de la couverture, lorsqu'elle est réalisée en pente, ne peut excéder les hauteurs précédemment visées de plus de 3 mètres maximum.

c) La hauteur mesurée, comme indiquée à l'annexe 10, sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier, doit être au moins égale à 3,80 mètres.
Toutefois, les *constructions** concernées par une prescription de hauteur en rez-de-chaussée repérée sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes : la hauteur mesurée sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier, doit être au moins égale, en tout point, à 4,50 mètres.

4 ZONES SUEE1 ET SUEE2 - ARTICLE 11 : STATIONNEMENT « HABITAT »

Justification modification après enquête publique:

Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, le stationnement pour les logements et hébergements est revu, afin d'ajouter de nouvelles règles ayant pour but de faciliter les réhabilitations.

Afin de faciliter également les changements de destination vers l'habitat, la règle est modifiée pour renvoyer uniquement aux surfaces de plancher supplémentaire créée, puisqu'une règle a été créée pour exempter les constructions de moins de 600m².

PLUi avant enquête publique :

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Logement*
▪ Hébergement*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ Pour les constructions* nouvelles à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement.
▪ Pour les travaux sur les constructions* existantes à destination d'habitat, s'il est créé plus de 40 m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher créée ou 1 place de stationnement par logement supplémentaire créé.
▪ En cas de changement de destination pour de l'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 140 m² de surface de plancher, sauf s'il est créé moins de 2 logements supplémentaires.
Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux constructions* affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.

En outre, pour les constructions* dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d'assiette de l'opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :
▪ pour les constructions* nouvelles : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher ;
pour les travaux sur les constructions* existantes, s'il est créé plus de 40 m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée. Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend cette destination.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td></tr>
</table>

Version PLUi après enquête publique :

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Logement*
▪ Hébergement*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ Pour les constructions* nouvelles à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement.
▪ En cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée.
▪ Pour les travaux sur les constructions* existantes à destination d'habitat, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600m² alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée.
▪ En cas de changement de destination pour de l'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 140 m² de surface de plancher supplémentaire créée.

Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux constructions* affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.

En outre, pour les constructions* dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d'assiette de l'opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :
▪ pour les constructions* nouvelles : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher ;
▪ en cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée pour les travaux sur les constructions* existantes, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600m² alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée.
▪ En cas de changement de destination pour de l'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 140 m² de surface de plancher supplémentaire créée.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td></tr>
</table>

5 ZONES SUEE1 ET SUEE2 - ARTICLE 11 : STATIONNEMENT « AUTRES »

Justification :
Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, les obligations de stationnement pour « l'artisanat et le commerce de détail », « la restauration », « le commerce de gros », « les activités de services … », « les locaux et bureaux accueillant du public… » et « bureaux » sont revues afin d'encourager la réhabilitation.

Suite aux évolutions précédentes, le paragraphe traitent des travaux sur constructions existantes doit être mis en cohérence.

Version PLUi avant enquête publique :

▪ ***Artisanat et commerce de détail**** ▪ ***Restauration**** ▪ ***Commerce de gros**** ▪ ***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**** ▪ ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ aucune place de stationnement pour les *constructions** ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² ; ▪ à partir de ce seuil, 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher supplémentaires. En outre, il ne pourra être autorisé plus de 2 places de stationnement pour les *constructions** ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 330 m² ; à partir de ce seuil, 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher supplémentaires ; ▪

▪ ***Bureau****		
	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher. Et il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

d) **Pour les travaux sur des *constructions** existantes ou les changements de destinations ou sous-destinations**, les normes prescrites dans l'article 11.1 ne s'appliquent qu'aux logements ou aux surfaces de plancher supplémentaires créés.

Version PLUi après enquête publique :

▪ ***Artisanat et commerce de détail**** ▪ ***Restauration**** ▪ ***Commerce de gros**** ▪ ***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**** ▪ ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ aucune place de stationnement pour les *constructions** ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² ; ▪ à partir de ce seuil, 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher supplémentaires. En outre, il ne pourra être autorisé plus de 2 places de stationnement pour les *constructions** ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 330 m² ; à partir de ce seuil, 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher supplémentaires ; ▪ En cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée ; ▪ Pour les travaux sur les constructions existantes, lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux est inférieure ou égale à 600m² alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée.

▪ ***Bureau****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher. Et il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. ▪ En cas de réhabilitation, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée ; ▪ Pour les travaux sur les constructions existantes, lorsquela somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux est inférieure ou égale à 600m² alors elles sont exemptées de cette obligation, aucune place n'est donc exigée.

d) **Pour les travaux sur des *constructions** existantes ou les changements de destinations ou sous-destinations**, les normes prescrites dans l'article 11 ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créés.

6 ZONE SUEE2 - ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Justification modification après enquête publique :
A la demande d'Euroméditerranée, les activités agricoles doivent être permises afin de permettre l'agriculture urbaine.

Version PLUi avant enquête publique :

Conditions relatives aux *constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés**

c) Sont admises les *constructions** de la sous-destination « *Industrie** » à condition qu'elles s'insèrent dans un programme mixte.

d) Sont admises les *constructions** des « sous-destinations *Entrepôt** » et « *Cuisine dédiée à la vente en ligne** » à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 2000 m².
Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

Version PLUi après enquête publique :

Conditions relatives aux *constructions, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés**

c) Sont admises les *constructions** de la sous-destination « *activités agricoles** » à condition d'être compatible avec le voisinage des lieux habités.

d) Sont admises les *constructions** de la sous-destination « *Industrie** » à condition qu'elles s'insèrent dans un programme mixte.

e) Sont admises les *constructions** des sous-destinations « *Entrepôt** » et « *Cuisine dédiée à la vente en ligne** » à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 2000 m².

f) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

7 ZONE SUEE2 - ARTICLE 5 : HAUTEUR

Justification :
Suite à la demande d'Euroméditerranée, la question des hauteurs doit être revue, afin de permettre des variations de volume.

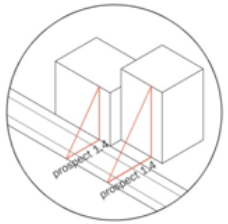
Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, les phrases sous les illustrations sont supprimées. En effet, ces dernières sont illustratives.

Version PLUi avant modification :

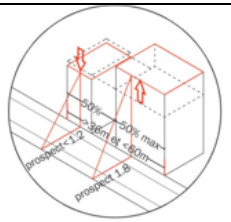
Article 5 – Hauteur des constructions

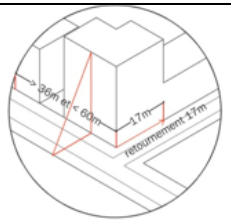
Lorsque la hauteur n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur des constructions à édifier, est mesurée comme indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

a) Cas général : la hauteur est limitée pour les constructions à édifier réalisées en façade sur voies ou emprises publiques au sens de l'article 6, à un niveau égal à 1,4 fois la distance « d », mesurée horizontalement de tout point (du nu) de la construction au point le plus proche de la limite opposée de la voie ou de l'emprise publique mentionnée à l'article 6 ;

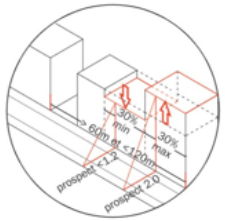


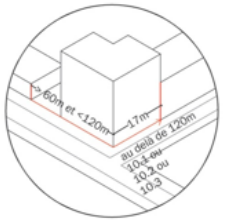
b) Lorsque la longueur de la façade des constructions ou de l'ensemble des façades des constructions à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6, y compris les césures, excède 36 m, mais reste inférieure à 60 m, la hauteur est portée à 1.8 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 50 % de la longueur des façades. Sur les 50 % des façades restantes, la hauteur ne peut excéder 1,2 "d".

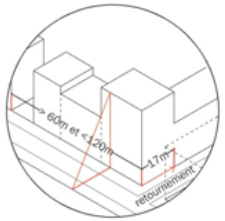



36m et < 60m
17m
retournement 17m

c) Lorsque la longueur de la façade des constructions ou de l'ensemble des façades des constructions à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6, y compris les césures, excède 60 m, la hauteur est portée à 2 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 30 % de la longueur des façades précitées et à 1,2 "d" sur 30 % de ces mêmes façades. Conformément à l'article 5.a, la hauteur est fixée à 1,4 "d" sur la longueur des façades restantes ". Au-delà de 120 m de façades, s'appliquent à nouveau les articles 5.a et suivants le-cas échéant.

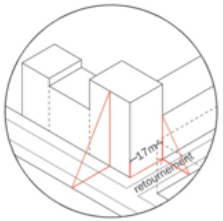




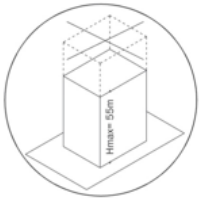


Les longueurs de façades des constructions s'apprécient avec une tolérance de plus ou moins 5 %.

d) Nonobstant les dispositions précédentes, à l'angle de deux voies, lorsque les hauteurs respectivement admises le long de chacune d'entre elles sont différentes, la plus haute de ces deux hauteurs est admise en retournement sur une longueur limitée à 17 mètres, ou 18 mètres pour une programmation *Bureau**, à partir de l'angle des deux voies, en façade de la voie la plus étroite.



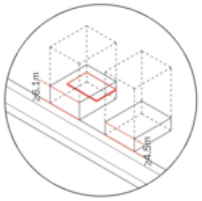
e) La hauteur maximale est limitée enfin, dans tous les cas, à une hauteur au plus égale à 55 mètres.



f) Hauteur en rez-de-chaussée :

1) La hauteur mesurée, comme indiqué à l'annexe 10, sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier doit être au moins égale en tout point à 4,50 mètres.

2) Toutefois, nonobstant la disposition précédente, la hauteur, mesurée comme précédemment indiquée, de la sous-face du plancher du deuxième étage peut être, au minimum, égale à 6,10 mètres, dès lors que le volume concerné comporte un plancher médian à emprise partielle permettant la réalisation d'une mezzanine.



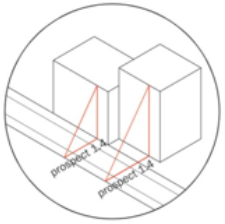
3) En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

Version PLUi après modification :

Article 5 – Hauteur des *constructions**

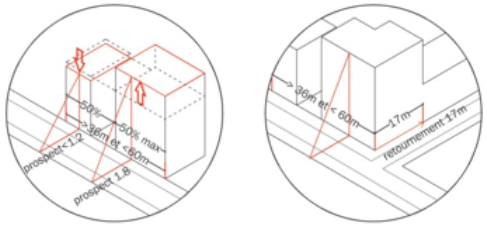
Lorsque la hauteur n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur des *constructions** à édifier, est mesurée comme indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

a) Cas général : la hauteur est limitée pour les *constructions** à édifier réalisées en façade sur voies ou emprises publiques au sens de l'article 6, à un niveau égal à 1,4 fois la distance « d », mesurée horizontalement de tout point (du nu) de la construction au point le plus proche de la limite opposée de la voie ou de l'emprise publique mentionnée à l'article 6 ;



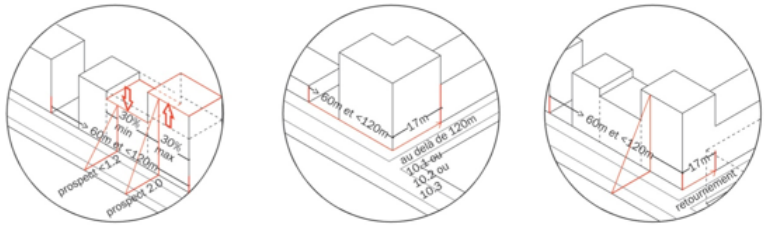
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

b) Lorsque la longueur de la façade des *constructions** ou de l'ensemble des façades des *constructions** à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6, y compris les césures, excède 36 m, mais reste inférieure à 60 m, la hauteur peut être portée à 1.8 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 50 % de la longueur des façades. Sur les 50 % des façades restantes, la hauteur ne pourra alors excéder 1,2 "d".



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

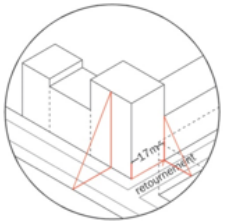
c) Lorsque la longueur de la façade des *constructions** ou de l'ensemble des façades des *constructions** à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6, y compris les césures, excède 60 m, la hauteur peut être portée à 2 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 30 % de la longueur des façades précitées. Dans ce cas, 30 % minimum de ces mêmes façades sera portée à 1,2 " d ". Conformément à l'article 5.a, la hauteur est fixée à 1,4 "d" sur la longueur des façades restantes ". Au-delà de 120 m de façades, s'appliquent à nouveau les articles 5.a et suivants le-cas échéant.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

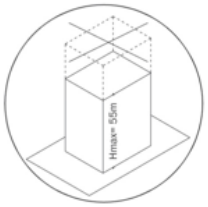
Les longueurs de façades des *constructions** s'apprécient avec une tolérance de plus ou moins 5 %.

d) Nonobstant les dispositions précédentes, à l'angle de deux voies, lorsque les hauteurs respectivement admises le long de chacune d'entre elles sont différentes, la plus haute de ces deux hauteurs est admise en retournement sur une longueur limitée à 17 mètres, ou 18 mètres pour une programmation *Bureau**, à partir de l'angle des deux voies, en façade de la voie la plus étroite.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

e) La hauteur maximale est limitée enfin, dans tous les cas, à une hauteur au plus égale à 55 mètres.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

f) Hauteur en rez-de-chaussée :

1) La hauteur libre (hors dalle, entre le dessus du plancher bas et la sous-face du plancher haut) du niveau en rez-de-chaussée doit être au moins égale, en tout point, à 3,50 mètres.

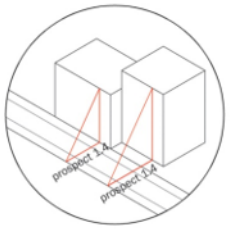
2) Toutefois, les *constructions** concernées par une prescription de hauteur repérée sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes : la hauteur mesurée sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier, doit être au moins égale, en tout point, à 4,50 mètres.

Version PLUi après enquête publique :

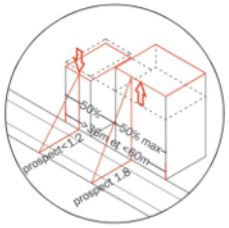
Article 5 – Hauteur des *constructions**

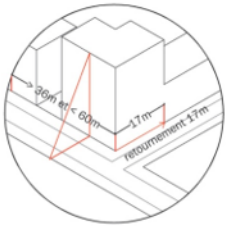
Lorsque la hauteur n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur des *constructions** à édifier, est mesurée comme indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

a) Cas général : la hauteur est limitée pour les *constructions** à édifier réalisées en façade sur voies ou emprises publiques au sens de l'article 6, à un niveau égal à 1,4 fois la distance « d », mesurée horizontalement de tout point (du nu) de la construction au point le plus proche de la limite opposée de la voie ou de l'emprise publique mentionnée à l'article 6 ;

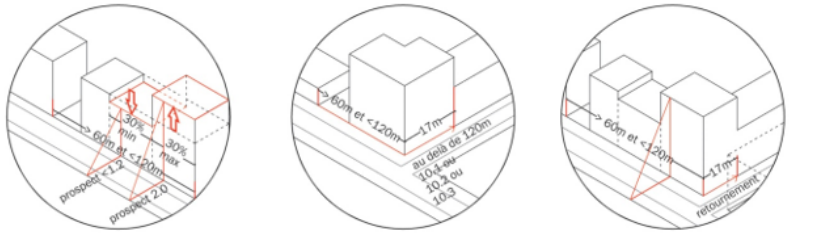


b) Lorsque la longueur de la façade des *constructions** ou de l'ensemble des façades des *constructions** à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6, y compris les césures, excède 36 m, mais reste inférieure à 60 m, la hauteur peut être portée à 1.8 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 50 % de la longueur des façades. Sur les 50 % des façades restantes, la hauteur ne pourra alors excéder 1,2 "d".



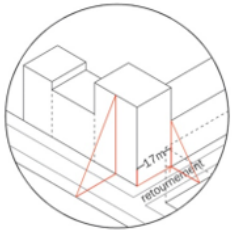


c) Lorsque la longueur de la façade des *constructions** ou de l'ensemble des façades des *constructions** à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6, y compris les césures, excède 60 m, la hauteur peut être portée à 2 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 30 % de la longueur des façades précitées. Dans ce cas, 30 % minimum de ces mêmes façades sera portée à 1,2 " d ". Conformément à l'article 5.a, la hauteur est fixée à 1,4 "d" sur la longueur des façades restantes ". Au-delà de 120 m de façades, s'appliquent à nouveau les articles 5.a et suivants le-cas échéant.

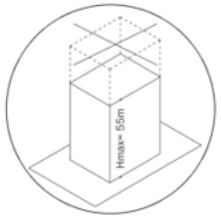


Les longueurs de façades des *constructions** s'apprécient avec une tolérance de plus ou moins 5 %.

d) Nonobstant les dispositions précédentes, à l'angle de deux voies, lorsque les hauteurs respectivement admises le long de chacune d'entre elles sont différentes, la plus haute de ces deux hauteurs est admise en retournement sur une longueur limitée à 17 mètres, ou 18 mètres pour une programmation *Bureau**, à partir de l'angle des deux voies, en façade de la voie la plus étroite.



e) La hauteur maximale est limitée enfin, dans tous les cas, à une hauteur au plus égale à 55 mètres.



f) Hauteur en rez-de-chaussée :

1) La hauteur libre (hors dalle, entre le dessus du plancher bas et la sous-face du plancher haut) du niveau en rez-de-chaussée doit être au moins égale, en tout point, à 3,50 mètres.

2) Toutefois, les *constructions** concernées par une prescription de hauteur en rez-de-chaussée repérée sur le règlement graphique, doivent respecter les dispositions suivantes : la hauteur mesurée sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier, doit être au moins égale, en tout point, à 4,50 mètres.

8 ZONE SUEE2 - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

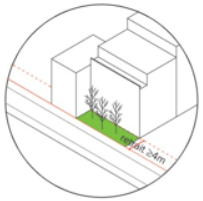
Justification :

Afin de s'insérer au mieux dans le paysage bâti existant, il convient de permettre une implantation en harmonie avec les constructions voisines.
Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, les phrases sous les illustrations sont supprimées. En effet, ces dernières sont illustratives.

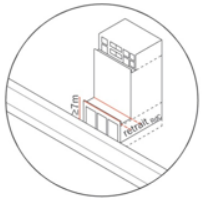
Version PLUi avant modification :

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) Les constructions sont implantées soit sur la limite des voies, soit sur la limite des emprises futures prévues pour les voies, ou des marges recul lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques, soit en retrait à une distance minimum de 4 mètres de ces voies, emprises futures ou marges de recul.



b) Lorsqu'elles sont implantées sur la limite des voies, des emprises futures prévues pour les voies ou des marges de recul, les constructions ont une hauteur de façade (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés) sur voie ou emprise future ou marge de recul au moins égale à 7 mètres. A compter de la hauteur de 7 mètres, la façade peut être implantée en retrait.



c) Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, et des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques.

En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

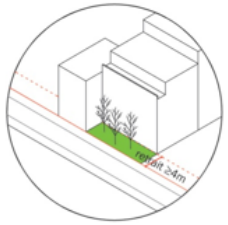
Version PLUi après modification :

Article 6 – Implantation des *constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

a) Les *constructions** sont implantées soit sur la limite des voies, soit sur la limite des emprises futures prévues pour les voies, ou des marges recul lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques, soit en retrait à une distance minimum de 4 mètres de ces voies, emprises futures ou marges de recul.

Toutefois, une construction peut s'implanter avec un recul identique au bâti existant :

- si elle est située sur la même parcelle (ou terrain) que le bâti existant
- si elle est mitoyenne du bâti existant implanté sur une parcelle différente.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

b) Les *constructions** à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, et des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques.

En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

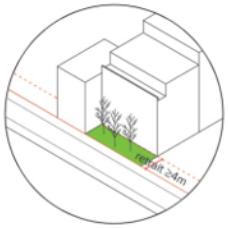
Version PLUi après enquête publique :

Article 6 – Implantation des *constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

a) Les *constructions** sont implantées soit sur la limite des voies, soit sur la limite des emprises futures prévues pour les voies, ou des marges recul lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques, soit en retrait à une distance minimum de 4 mètres de ces voies, emprises futures ou marges de recul.

Toutefois, une construction peut s'implanter avec un recul identique au bâti existant :

- si elle est située sur la même parcelle (ou terrain) que le bâti existant
- si elle est mitoyenne du bâti existant implanté sur une parcelle différente.



b) Les *constructions** à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, et des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques.

En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

9 ZONE SUEE2 - ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

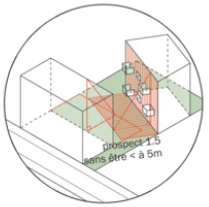
Justification modification après enquête publique :
A la demande de la DDTM, une clarification est apportée concernant le calcul de l'article 8 lorsque les RDC abritent des destinations autre que l'habitation.

Enfin, dans le cas de la distance de minimum 5m, un dessin est rajouté pour faciliter l'instruction.

Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, les phrases sous les illustrations sont supprimées. En effet, ces dernières sont illustratives.

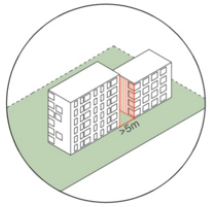
Version PLUi avant enquête publique :

a) à H divisé par 1,5, H étant la hauteur de la construction édifiée à ou à édifier sans être inférieure à 5 m.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

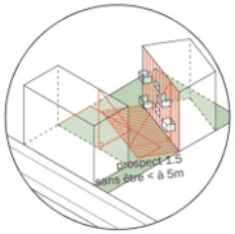
b) à un minimum de 5 m, lorsque la façade de chaque construction comporte la proportion la moins importante d'ouvertures.



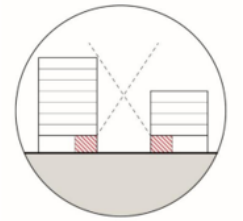
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Version PLUi après enquête publique :

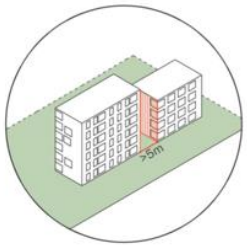
a) à H divisé par 1,5, H étant la hauteur de la *construction** édifiée à ou à édifier sans être inférieure à 5 m.

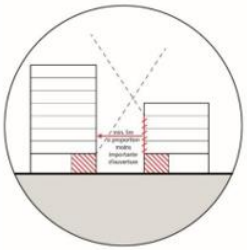


Toutefois, dans le cas d'un rez-de-chaussée abritant toutes les destinations hors *habitation** (sauf espace commun), H est égale à la hauteur de la *construction** édifiée, ou à édifier, moins la hauteur du rez-de-chaussée telle que définie par l'article 5f



b) à un minimum de 5 m, lorsque la façade de chaque construction comporte la proportion la moins importante d'ouvertures.





10 ZONE SUEE2 - ARTICLE 10 : QUALITE DES ESPACES LIBRES

Justification :
Afin de garantir en priorité des cœurs d'îlot en pleine terre de qualité, il est proposé de modifier la règle.

Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, les phrases sous les illustrations sont supprimées. En effet, ces dernières sont illustratives.

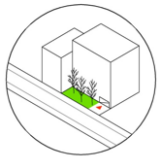
De plus, afin de faciliter les réhabilitations, dans la même logique que pour le stationnement, il est ajouté une règle qui précise que les normes demandées ne s'appliquent que si la surface résiduelle le permet.

Version PLUi avant modification :

Article 10 – Qualité des espaces libres

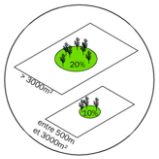
a) Les espaces plantés doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

b) Les retraits sur rue, à l'exception des accès, sont traités en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

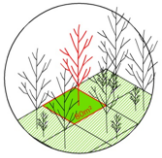


c) En outre, sur les parcelles dont la superficie est :

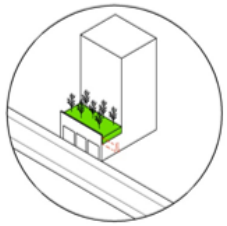
1) supérieure à 3000 m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige en pleine terre représente 20% au moins du terrain, déduction faite des cessions gratuites ;
2) comprises entre 500 et 3000m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige en pleine terre représente au moins 10% du terrain, déduction faite des cessions gratuites.



d) Les arbres de haute tige visés aux articles b et c ci-dessus sont plantés à raison d'un sujet minimum par tranche de 80m² de pleine terre imposée.



e) En cas d'impossibilité technique, dûment justifiée, de ne pouvoir satisfaire aux normes ci-dessus édictées, ou dès lors qu'il s'agit de passer au-delà desdites normes, les arbres de haute tige peuvent être plantés dans une épaisseur de terre végétale de 2 mètres au moins.



f) Sur les parcelles dédiées à des constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, quelle que soit leur superficie et nonobstant les prescriptions de l'alinéa c ci-dessus, l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige en pleine terre représente au moins 10% de leur superficie, déduction faite des cessions gratuites.

En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

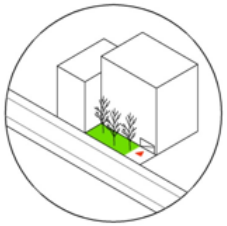
Version PLUi après modification :

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) Les espaces plantés doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

b) Les retraits sur rue, à l'exception des accès, sont traités en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

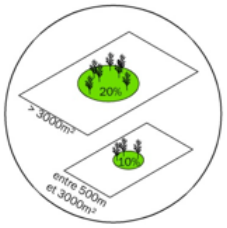
Toutefois, lorsque le pourcentage d'*espace de pleine terre** minimal est atteint en cœur d'îlot, les retraits seront, dans la mesure du possible, constitués d'*espaces de pleine terre** ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, feront l'objet d'un traitement paysager de qualité : réalisation d'*espaces végétalisés** composés d'un complexe de terre d'une épaisseur minimale de 0,7 mètre (hors drainage) permettant la plantation d'arbustes.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

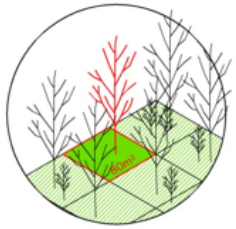
c) En outre, sur les parcelles dont la superficie est :

1) supérieure à 3000 m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige en pleine terre représente 20% au moins du terrain, déduction faite des cessions gratuites ;
2) comprises entre 500 et 3000m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige en pleine terre représente au moins 10% du terrain, déduction faite des cessions gratuites.



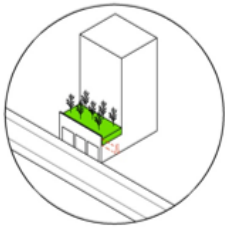
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

d) Les arbres de haute tige visés aux articles b et c ci-dessus sont plantés à raison d'un sujet minimum par tranche de 80m² de pleine terre imposée.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

e) En cas d'impossibilité technique, dûment justifiée, de ne pouvoir satisfaire aux normes ci-dessus édictées, ou dès lors qu'il s'agit de passer au-delà desdites normes, les arbres de haute tige peuvent être plantés dans une épaisseur de terre végétale de 2 mètres au moins.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

f) En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

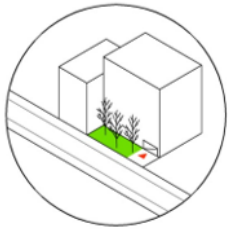
Version PLUi après enquête publique :

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) Les espaces plantés doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

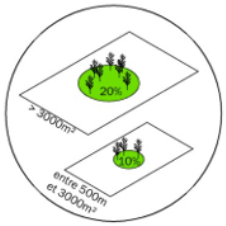
b) Les retraits sur rue, à l'exception des accès, sont traités en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

Toutefois, lorsque le pourcentage d'*espace de pleine terre** minimal est atteint en cœur d'îlot, les retraits seront, dans la mesure du possible, constitués d'*espaces de pleine terre** ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, feront l'objet d'un traitement paysager de qualité : réalisation d'*espaces végétalisés** composés d'un complexe de terre d'une épaisseur minimale de 0,7 mètre (hors drainage) permettant la plantation d'arbustes.

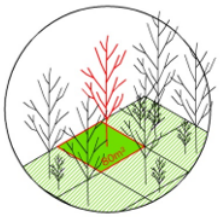


c) En outre, sur les parcelles dont la superficie est :

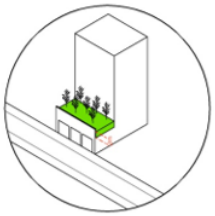
1) supérieure à 3000 m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige en pleine terre représente 20% au moins du terrain, déduction faite des cessions gratuites ;
2) comprises entre 500 et 3000m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige en pleine terre représente au moins 10% du terrain, déduction faite des cessions gratuites.
3) Les normes précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation pour laquelle la surface résiduelle de la parcelle ne serait satisfaisante.



d) Les arbres de haute tige visés aux articles b et c ci-dessus sont plantés à raison d'un sujet minimum par tranche de 80m² de pleine terre imposée.



e) En cas d'impossibilité technique, dûment justifiée, de ne pouvoir satisfaire aux normes ci-dessus édictées, ou dès lors qu'il s'agit de passer au-delà desdites normes, les arbres de haute tige peuvent être plantés dans une épaisseur de terre végétale de 2 mètres au moins.



En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

11 ZONE SUEE3 – CREATION D'UNE NOUVELLE ZONE

Justification modification après enquête publique :
Une nouvelle zone est créée sur le site du projet « Provence-RTM » qui s'étend sur une surface d'environ 5 hectares, au cœur de l'extension d'Euroméditerranée, au sud-est de la ZAC Littorale. Il est bordé à l'Ouest par l'avenue Roger Salengro, au Sud par le Boulevard Ferdinand de Lesseps, à l'Est par la traverse du Bachas, la Gare de bus et le métro Bougainville, au Nord par la Rue Cougit et le Boulevard de Magallon. Il est traversé par le Boulevard de Sévigné.
Ce nouveau quartier a pour ambition de réaliser la couture entre nature, ville et infrastructure majeure, par une composition révélant les qualités paysagères du lieu tout en fabriquant un tissu urbain vivant, articulé autour du dépôt de bus électrique RTM et en rive du futur parc des Aygalades.

Le site réunit plusieurs emprises foncières, justifiant la pluralité de parties prenantes à l'opération :

- La Métropole Aix-Marseille-Provence
- La RTM désigné maître d'ouvrage par la Métropole Aix-Marseille-Provence en lien avec la modernisation du dépôt de bus d'Arenc
- L'EPA Euromediterranée
- 13 Habitat, propriétaire d'un immeuble de logements, actuellement inoccupé
- COGEDIM, promoteur immobilier, propriétaire du foncier du site de « La Provence ».

C'est ainsi qu'une zone sUeE3 est créée avec des sous-zones sUeE3-1 à sUeE3-5, que des prescriptions graphiques sont modifiées (suppression de l'alignement imposé), que l'OAP d'intention « Euromediterranée II » est mise en cohérence avec le nouveau projet, que l'OAP « Provence » est créée. Cette dernière vient encadrer le projet en complément du règlement écrit. On y retrouve toutes les thématiques qui doivent être traitées dans une OAP à savoir la qualité urbaine de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité sociale et fonctionnelle, la qualité environnementale et la prévention du risque, l'organisation des déplacements et la desserte des terrains, et les formes urbaines.

12 ZONE SUCIAPH - ARTICLE 11 : STATIONNEMENT

Justification :
Suite à la demande d'Euroméditerranée, les obligations de stationnement sont revues en cas de constructions d'un lotissement et en cas de constructions devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Dans ces cas et contrairement à la disposition générale, les obligations de stationnement s'appliquent à l'ensemble du projet et non au lot.

De plus, les obligations sont revues à la baisse en cas de mutualisation des places et sous certaines conditions.

Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, un paragraphe est ajouté concernant le cas particulier des réhabilitations en ZBD avec création de surface. L'objectif est d'encourager les réhabilitations en ZBD et pour ce faire, l'idée est de ne pas imposer de stationnement lorsque le stationnement en sous-sol risque de mettre en péril le bâtiment.

Version PLUi avant modification :

1) En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m à pied).

Les places de stationnements liées à une autorisation de construire ne peuvent pas être réalisées en plein air.

2) Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Version PLUi après modification :

1) En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m à pied).

Les places de stationnements liées à une autorisation de construire ne peuvent pas être réalisées en plein air.

2) Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

g) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les normes définies ci-avant s'appliquent à l'ensemble du projet.

~~j~~h) Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles.

Cependant les normes définies ci-avant pourront être minorées dans une proportion ne pouvant excéder 30% de la norme exigée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Les *constructions** concernées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives ;
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations des *constructions** ;
- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte le gain de places obtenu grâce au foisonnement, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur.
- La nature des destinations concernées par l'opération, le taux et le rythme de fréquentation attendu, et l'offre de stationnement existante à proximité de l'opération.

Version PLUi après enquête publique :

3) Dans le cas d'une réhabilitation, en ZBD avec création de surface, de tout ou partie d'un bâtiment existant sans possibilité de création de stationnement en sous-sol sans mise en péril de la structure existante de ce dernier, les normes précédentes ne sont pas applicables.

g) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les normes définies ci-avant s'appliquent à l'ensemble du projet.

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles.

Cependant les normes définies ci-avant pourront être minorées dans une proportion ne pouvant excéder 30% de la norme exigée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

■ Les *constructions** concernées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives ;

■ Le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations des *constructions** ;

■ Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte le gain de places obtenu grâce au foisonnement, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur.

■ La nature des destinations concernées par l'opération, le taux et le rythme de fréquentation attendu, et l'offre de stationnement existante à proximité de l'opération.

13 ZONE SUCIAPH - ARTICLE 10 : QUALITE DES ESPACES LIBRES

Justification modification après enquête publique :

Suite à l'enquête publique et aux avis PPA, un paragraphe est ajouté concernant le cas particulier des réhabilitations car dans certains cas la surface résiduelle ne permet pas d'être conforme à l'article 10. Il convient de corrigé ce point.

Version PLUi avant enquête publique :

Article 10 – Qualité des espaces libres

a). Les espaces plantés doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

b) Les espaces privés non bâtis, y compris les retraits sur rue, seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet minimum par tranche de 80 m². Les arbres de hautes tiges doivent être plantés en pleine terre ou, à défaut, bénéficier d'une épaisseur de terre végétale de 2 mètres au moins.

c) En outre, hors le sous-secteur sUciAphH,

1) sur les parcelles supérieures à 2000 m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige effectivement plantés en pleine terre, représente 20 % au moins du terrain ;
2) sur les parcelles dont la superficie est comprise entre 500 et 2000 m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige effectivement plantés en pleine terre, représente au moins 10 % du terrain ;
3) le solde du terrain non bâti sera planté.

Version PLUi après enquête publique :

Article 10 – Qualité des espaces libres

a). Les espaces plantés doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

b) Les espaces privés non bâtis, y compris les retraits sur rue, seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet minimum par tranche de 80 m². Les arbres de hautes tiges doivent être plantés en pleine terre ou, à défaut, bénéficier d'une épaisseur de terre végétale de 2 mètres au moins.

c) En outre, hors le sous-secteur sUciAphH,

1) sur les parcelles supérieures à 2000 m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige effectivement plantés en pleine terre, représente 20 % au moins du terrain ;
2) sur les parcelles dont la superficie est comprise entre 500 et 2000 m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige effectivement plantés en pleine terre, représente au moins 10 % du terrain ;
3) le solde du terrain non bâti sera planté ;
4) les normes précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une réhabilitation pour laquelle la surface résiduelle de la parcelle ne serait pas suffisante

14 ZONE SUCP

Justification :
Une nouvelle zone est créée avec une OAP sur le secteur de la Cité Radieuse.

15 ZONE SUNR

Justification :
Une nouvelle zone est créée avec une OAP sur le secteur de Théodora. Cette zone est sans règlement car l'OAP i la réglemente.

16 ZONE SUNR - ARTICLE 9 : QUALITE DES CONSTRUCTIONS

Justification modification après enquête publique :
En lien avec les modifications apportées dans le zonage courant sur les installations techniques en toiture, un paragraphe est ajouté.

Version PLUi avant enquête publique :
ras

Version PLUi après enquête publique :

Article 9 – Qualité des constructions*

Cf. OAP Theodora et

a) Installations techniques

En cas de *constructions** neuves, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *emprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'implantation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les boitiers doivent être implantées à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).
Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

Les installations techniques* prenant place sur une toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public et :

- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.

17 PRISE EN COMPTE DU JUGEMENT DU 21 FEVRIER 2024

Suite à l'annulation de la règle alternative à l'article 12c) suivante et dans toutes les zones :

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions** et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

et l'annulation de la 2° règle alternative à l'article 12d, suivante et dans toutes les zones :

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *voie** ou *emprise publique**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des *constructions** et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

Le PLUi est modifié de la manière suivante, afin de prendre en compte les remarques du tribunal

L'article12 c) est repris de la manière suivante :

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.~~.~~

L'article12 d) est repris de la manière suivante, il n'y a donc plus de 2° règle alternative :

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *voie** ou *emprise publique**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

MODIFICATIONS DU TOME N: REGLEMENT/VOLET PATRIMONIAL

1 TOME N1 : DISPOSITIONS COMMUNES

1.1 Mise à jour de la liste des éléments patrimoniaux

Justification :

La liste des éléments remarques est modifiée pour :

- Prendre en compte les modifications, ajouts et suppressions de fiches ;

- Corriger des erreurs matérielles et ajustements : « L.151-19 » remplace « L.151.19 » (cette correction concerne les tomes N1, 2, 3, 4), la pagination est corrigée (décalage due à la création de nouvelles fiches), évolution de la dernière colonne (« n° page (volume N correspondant) » remplace « n° page Tome N »)

- Prendre en compte l'ajout de protections suivantes au sein du volume N1 (déjà existantes au sein du règlement graphique) : EB-80 ; EC-4 ; EC-11 ; EI-168 ; LCT-EE7 ; LCT-EL1 ; LCT-EL15 ; LCT-EL16 ;

- Régulariser les numéros de planches (erreurs matérielles) au sein de la liste suivante :
  - Liste des éléments sans fiche concernés : ELR-J1 ; ELR-J2 ; GLN-EB3 ; GLN-EG3 ; GLN-EH1 ; EB-54 ; EB-55 ; EB-63 ; EB-65 ; EB-69 ; EB-76 ; EB-95 ; EB-91 ; EB-137 ; EB-144 ; EB-153 ; EB-181 ; EB-183 ; EB-218 ; EB-232 ; EB-235 ; EB241 ; EB-244 ; EB-252 ; EB-255 ; EE-62 ; EV-146 ; EV-241 ; EY-9 ; EY-11 ; EY-14 ; EY-18 ; SLVEK9 ; SLV-EM9 ; SLV-EV3 ; SLV-EX2 ; SLV-EZ5 ; CEY-EZ8 ; RLB-EH1 EB-42 ; EB-81 ; EB-94 ; EB-89 ; EB-135 ; EB-148 ; EB-150 ; EB-158 ; EB-174 ; EB-175 ; EB-182 ; EB-204 ; EB-228 ; EB-248 ; EB255 EV-4 ; EV-5
  - Liste des éléments avec fiche concernés : EA8 EB11 ; EB17 ; EB18 ; EB35 ; EB37 ; EB45 ; EB48 ; EB64 ; EB68 ; EB77 ; EB79 ; EB82 ; EB84 ; EB90 ; EB147 ; EB188 ; EB207 ; EB209 ; EB224 ; EB228 ; EB233 ; EB236 ; EB240 ; EB242 ; EB243 ; EB258 ; EB259 ; EB262 ; EB263 ; EB264 ; EB265 ; EB266 ; EB269 ; EB270 ; EB273 ; EB274 ; EB275 ; EB279 ; EB283 ; EB292 ; EB293 ; EB297 ; EB300 EC13 ; EC20 ED17 ; ED20 ; ED64 ; ED68 ; ED69 ; ED70 EE3 ; EE19 ; EE24 ; EE43 ; EE61 EF29 EG15 ; EG18 ; EG21 ; EG29 ; EG30 ; EG39 ; EG46 ; EG63 ; EG72 ; EG74 ; EG75 ; EG77 ; EG78 ; EG79 ; EG82 EH5 EI1 ; EI5 ; EI34 ; EI65 ; EI66 ; EI69 ; EI107 ; EI109 EL63 ; EL64 ; EL65 ; EL66 ; EL194 EM11 ; EM12 ; EM18 ; EM25 ; EM28 EN38 ; EN47 EO19 ; EO24 EP5 ; EP43 ER12 ; ER14 ; ER18 ; ER22 ; ER23 ; ER25 EU5 ; EU6 ; EU9 ; EU10 ; EU11 ; EU12 ; EU15 ; EU16 ; EU17 ; EU22 EV23 ; EV42 ; EV52 ; EV62 ; EV70 ; EV71 ; EV106 ; EV117 ; EV125 ; EV133 ; EV134 ; EV170 ; EV179 ; EV181 ; EV184 ; EV186 ; EV187 ; EV188 ; EV189 ; EV190 ; EV191 ; EV192 ; EV193 ; EV194 ; EV195 ; EV196 ; EV197 ; EV198 ; EV199 ; EV200 ; EV201 ; EV202 ; EV203 ; EV204 ; EV205 ; EV206 ; EV207 ; EV208 ; EV209 ; EV211 ; EV212 ; EV213 ; EV214 ; EV215 ; EV219 ; EV233 ; EV234 ; EV235 ; EW2 EX1 EY19 EZ4 ; EZ5 ; EZ8 GLN-EK1 ; GLN-EY1 ; LRV-EF7 ; SLV-EH1 ; SLV-EM2 ; SLV-EM4 ; SLV-EM5 ; SLV-EM6 ; SLV-EM7 ; SLV-EZ4 ; CAS-EG3 ; CAS-EG4 ; CAS-EG5 ; CAS-EG6 ; CAS-EG17 ; CEY-EG15 ; CEY-EG16 ; LCT-EB1 ; LCT-EB3 ; LCT-EV2 ; LCT-EV3 ; LCT-EV4 ; RLB-EB1 ; RLB-EG2 ; RLB-EI1
    Les fiches concernées ont également été corrigées en conséquence.

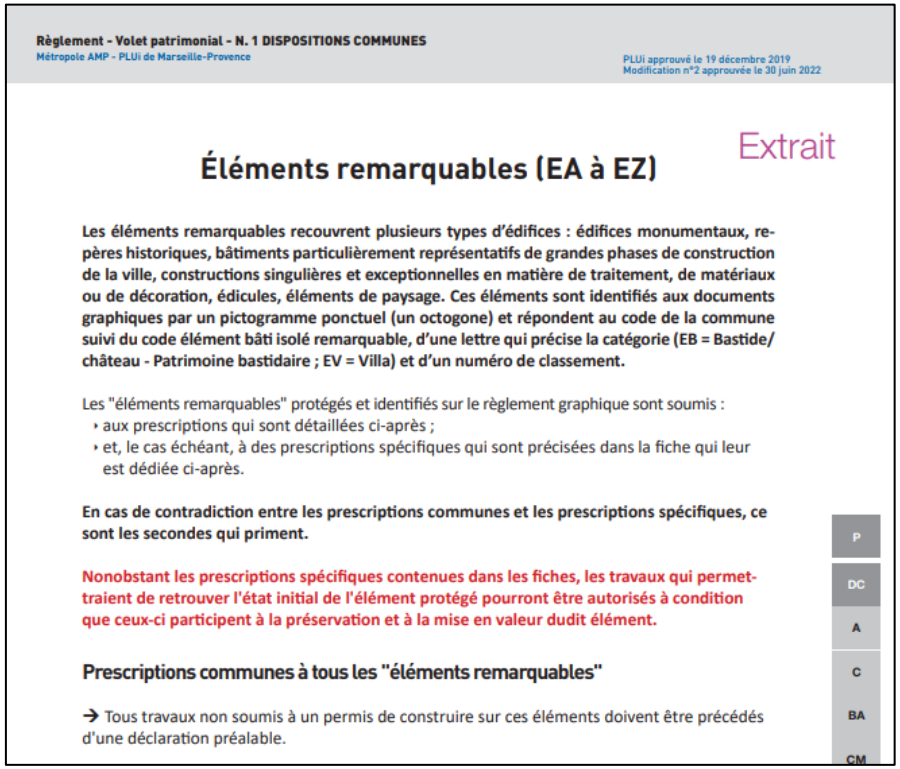
1.2 Dispositions communes

Justification :

Certains ajustements du texte sont apportés pour plus de précision dans l'application des prescriptions :

- Ajout de la phrase : « Nonobstant les prescriptions spécifiques contenues dans les fiches, les travaux qui permettraient de retrouver l'état initial de l'élément protégé pourront être autorisés à condition que ceux-ci participent à la préservation et à la mise en valeur dudit élément. »
- Modification de la phrase : « Le règlement des espaces verts protégés (EVP) catégorie 3 s'applique sur la totalité des quartiers en balcon hormis lors de la présence d'espaces boisés classés (EBC). Dans ce cas-là, les prescriptions liées aux EBC (Dispositions générales du règlement, article 5.1) prévalent sur les protections EVP catégorie 3 (Dispositions générales du règlement, article 5.2) par « Le règlement des EVP 3 s'applique sur la totalité des quartiers en balcons hormis lors de la présence d'une protection plus forte (EBC, EVP1, EVP2 ou protection patrimoniale). Dans ces cas-là, les prescriptions les plus fortes prévalent sur celle de l'EVP 3 »

Extraits des pages modifiées :



Règlement - Volet patrimonial - N. 1 DISPOSITIONS COMMUNES
Métropole AMP - PLUi de Marseille-Provence
PLUi approuvé le 19 décembre 2019
Modification n°2 approuvée le 30 juin 2022

Extrait

Éléments remarquables (EA à EZ)

Les éléments remarquables recouvrent plusieurs types d'édifices : édifices monumentaux, repères historiques, bâtiments particulièrement représentatifs de grandes phases de construction de la ville, constructions singulières et exceptionnelles en matière de traitement, de matériaux ou de décoration, édicules, éléments de paysage. Ces éléments sont identifiés aux documents graphiques par un pictogramme ponctuel (un octogone) et répondent au code de la commune suivi du code élément bâti isolé remarquable, d'une lettre qui précise la catégorie (EB = Bastide/château - Patrimoine bastidaire ; EV = Villa) et d'un numéro de classement.

Les "éléments remarquables" protégés et identifiés sur le règlement graphique sont soumis :
- aux prescriptions qui sont détaillées ci-après ;
- et, le cas échéant, à des prescriptions spécifiques qui sont précisées dans la fiche qui leur est dédiée ci-après.

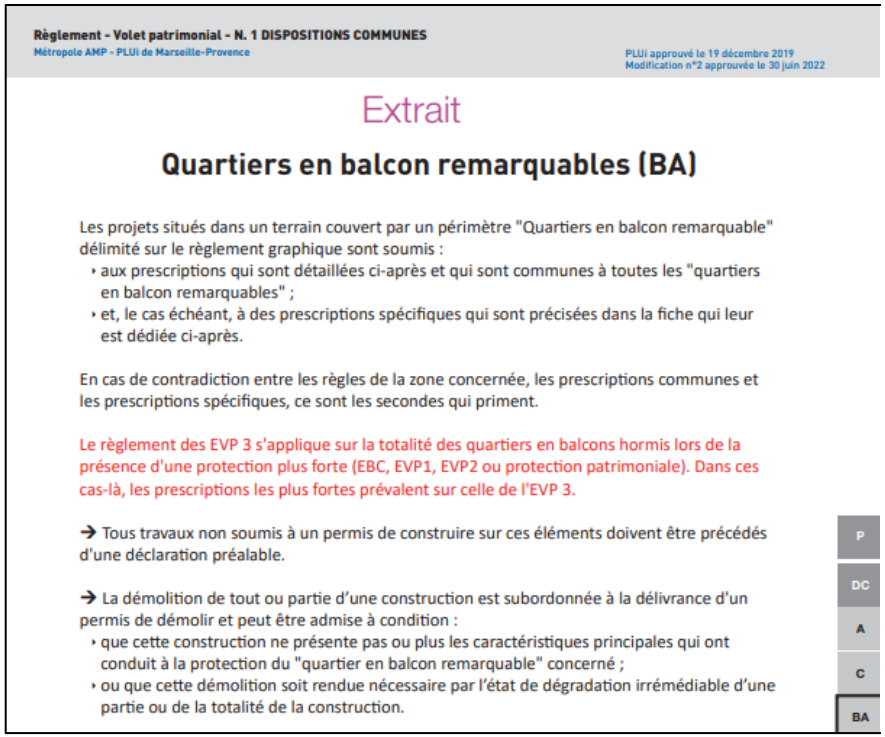
En cas de contradiction entre les prescriptions communes et les prescriptions spécifiques, ce sont les secondes qui priment.

Nonobstant les prescriptions spécifiques contenues dans les fiches, les travaux qui permettraient de retrouver l'état initial de l'élément protégé pourront être autorisés à condition que ceux-ci participent à la préservation et à la mise en valeur dudit élément.

Prescriptions communes à tous les "éléments remarquables"

→ Tous travaux non soumis à un permis de construire sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

P
DC
A
C
BA
CM



Règlement - Volet patrimonial - N. 1 DISPOSITIONS COMMUNES
Métropole AMP - PLUi de Marseille-Provence
PLUi approuvé le 19 décembre 2019
Modification n°2 approuvée le 30 juin 2022

Extrait

Quartiers en balcon remarquables (BA)

Les projets situés dans un terrain couvert par un périmètre "Quartiers en balcon remarquable" délimité sur le règlement graphique sont soumis :
- aux prescriptions qui sont détaillées ci-après et qui sont communes à toutes les "quartiers en balcon remarquables" ;
- et, le cas échéant, à des prescriptions spécifiques qui sont précisées dans la fiche qui leur est dédiée ci-après.

En cas de contradiction entre les règles de la zone concernée, les prescriptions communes et les prescriptions spécifiques, ce sont les secondes qui priment.

Le règlement des EVP 3 s'applique sur la totalité des quartiers en balcons hormis lors de la présence d'une protection plus forte (EBC, EVP1, EVP2 ou protection patrimoniale). Dans ces cas-là, les prescriptions les plus fortes prévalent sur celle de l'EVP 3.

→ Tous travaux non soumis à un permis de construire sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

→ La démolition de tout ou partie d'une construction est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et peut être admise à condition :
- que cette construction ne présente pas ou plus les caractéristiques principales qui ont conduit à la protection du "quartier en balcon remarquable" concerné ;
- ou que cette démolition soit rendue nécessaire par l'état de dégradation irrémédiable d'une partie ou de la totalité de la construction.

P
DC
A
C
BA

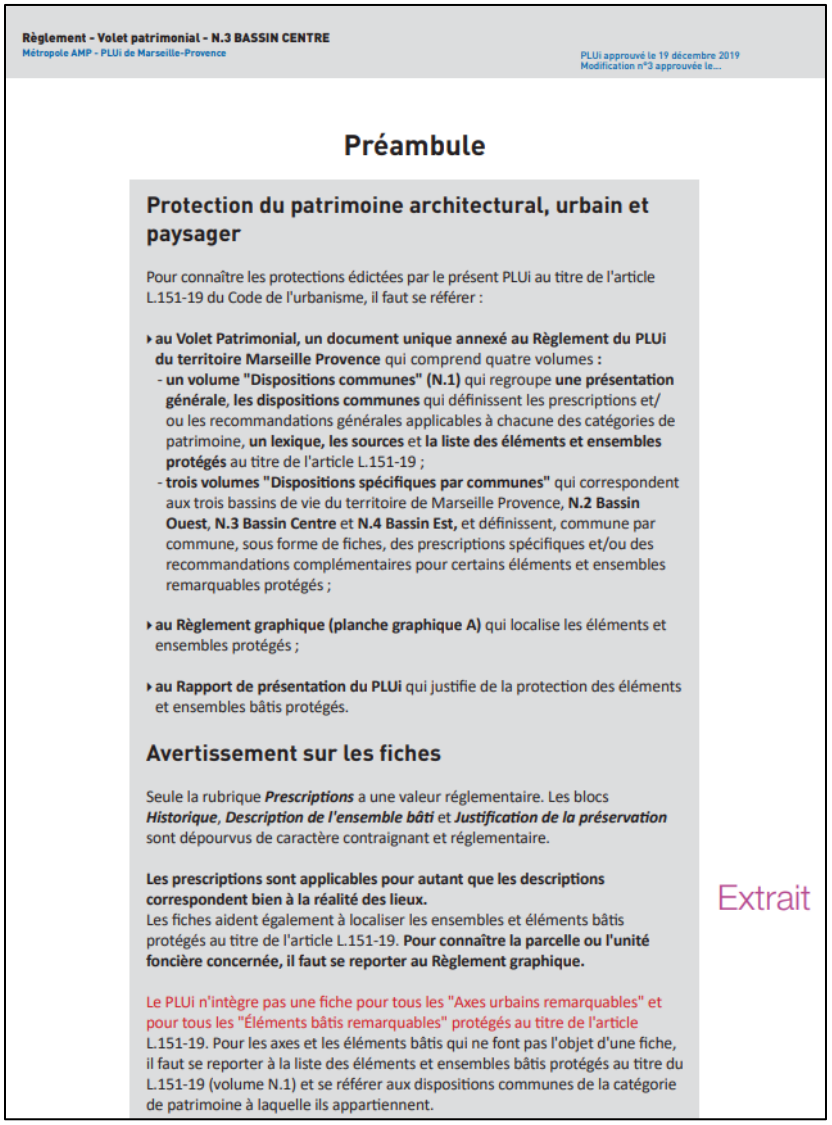
2 PREAMBULE DES TOMES N2, N3, N4

Justification :

Certaines corrections d'erreurs matérielles ou précisions sont intégrées au texte :

- Erreurs matérielles : « Le PLUi n'intègre pas une fiche pour tous les "Axes urbains remarquables" » remplace « Le PLUi n'intègre pas une fiche pour toutes les "Axes urbains remarquables" » ; « L.151-19 » remplace « L.151.19 »
- En accord avec l'ajout au sein du N1, il est également ajouté dans le préambule de chaque tome : « Nonobstant les prescriptions spécifiques contenues dans les fiches suivantes, les travaux qui permettraient de retrouver l'état initial de l'élément protégé pourront être autorisés à condition que ceux-ci que ceux-ci participent à la préservation et à la mise en valeur dudit élément. »

Extraits des pages modifiées (Exemple tome N3) :



Règlement - Volet patrimonial - N.3 BASSIN CENTRE
Métropole AMP - PLUi de Marseille-Provence
PLUi approuvé le 19 décembre 2019
Modification n°3 approuvée le....

Préambule

Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Pour connaître les protections édictées par le présent PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, il faut se référer :

- **au Volet Patrimonial, un document unique annexé au Règlement du PLUi du territoire Marseille Provence** qui comprend quatre volumes :
  - **un volume "Dispositions communes" (N.1)** qui regroupe **une présentation générale, les dispositions communes** qui définissent les prescriptions et/ ou les recommandations générales applicables à chacune des catégories de patrimoine, **un lexique, les sources** et **la liste des éléments et ensembles protégés** au titre de l'article L.151-19 ;
  - **trois volumes "Dispositions spécifiques par communes"** qui correspondent aux trois bassins de vie du territoire de Marseille Provence, **N.2 Bassin Ouest, N.3 Bassin Centre** et **N.4 Bassin Est,** et définissent, commune par commune, sous forme de fiches, des prescriptions spécifiques et/ou des recommandations complémentaires pour certains éléments et ensembles remarquables protégés ;

- **au Règlement graphique (planche graphique A)** qui localise les éléments et ensembles protégés ;

- **au Rapport de présentation du PLUi** qui justifie de la protection des éléments et ensembles bâtis protégés.

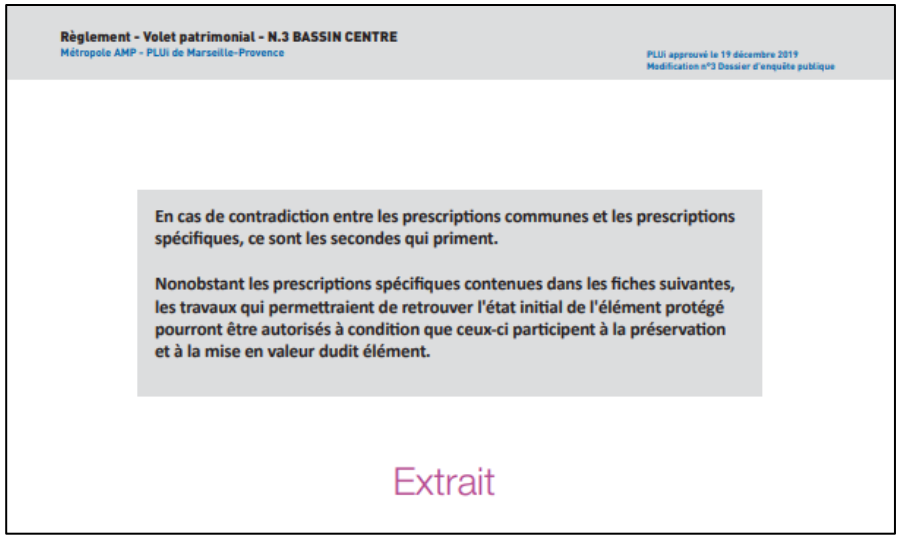
Avertissement sur les fiches

Seule la rubrique ***Prescriptions*** a une valeur réglementaire. Les blocs ***Historique***, ***Description de l'ensemble bâti*** et ***Justification de la préservation*** sont dépourvus de caractère contraignant et réglementaire.

Les prescriptions sont applicables pour autant que les descriptions correspondent bien à la réalité des lieux.
Les fiches aident également à localiser les ensembles et éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19. **Pour connaître la parcelle ou l'unité foncière concernée, il faut se reporter au Règlement graphique.**

Le PLUi n'intègre pas une fiche pour tous les "Axes urbains remarquables" et pour tous les "Éléments bâtis remarquables" protégés au titre de l'article L.151-19. Pour les axes et les éléments bâtis qui ne font pas l'objet d'une fiche, il faut se reporter à la liste des éléments et ensembles bâtis protégés au titre du L.151-19 (volume N.1) et se référer aux dispositions communes de la catégorie de patrimoine à laquelle ils appartiennent.

Extrait



Règlement - Volet patrimonial - N.3 BASSIN CENTRE
Métropole AMP - PLUi de Marseille-Provence
PLUi approuvé le 19 décembre 2019
Modification n°3 Dossier d'enquête publique

En cas de contradiction entre les prescriptions communes et les prescriptions spécifiques, ce sont les secondes qui priment.

Nonobstant les prescriptions spécifiques contenues dans les fiches suivantes, les travaux qui permettraient de retrouver l'état initial de l'élément protégé pourront être autorisés à condition que ceux-ci participent à la préservation et à la mise en valeur dudit élément.

Extrait

3 TOME N2: DISPOSITIONS SPECIFIQUE BASSIN OUEST

La commune de **Saint-Victoret** a souhaité renforcer ses protections patrimoniales à travers :

- L'ajout d'une fiche SVT-EY1 correspondant à une Noria et son bassin
- La modification d'une fiche existante SVT-EF1 « Pont de Rossi » pour apporter des précisions sur le titre de la fiche et l'adresse.

4 TOME N3: DISPOSITIONS SPECIFIQUE BASSIN CENTRE

La commune de **Marseille** a souhaité affiner et renforcer ses protections patrimoniales à travers :

- La création de nouvelles fiches :
  - EA20 – C-47 - Type : Administration / Bureaux / Services - Siège de la Compagnie Générale Française des Tramways - 44, avenue de Toulon
  - EB312 et EB313 - C-58 - Type : Bastide/château, patrimoine bastidaire - Bastide - Portail monumental et conciergerie du château Grandval/Valmante - 143, traverse de la Gouffonne – Mazargues
  - EB314 – C-48 - Type : Bastide/château, patrimoine bastidaire - Bastide - Fabrique de la bastide "La Germaine" - 132, rue Pierre Doize et traverse Verdillon - Saint-Tronc
  - EB315 – C-60 - Type : Bastide/château, patrimoine bastidaire - Bastide - Vestiges de la bastide du Chevalier Roze - Site Legré-Mante, 195, avenue de La Madrague-de-Montredon
  - EB316 – C-12 - Type : Bastide/château, patrimoine bastidaire - Bastide - 77, traverse du Passage du Faon
  - EG83 – C-35 - Type : patrimoine religieux -Eglise - 8 rue de la Boucle
  - EI114 et EI118– C-53 - Type : Patrimoine de l'industrie - Tour d'hydrogénation et salles des machines de l'huilerie Reggio - Impasse Marie de Sormiou et 299, avenue de Mazargues - Sainte-Anne
  - EI119 – C-46 - Type : Patrimoine de l'industrie - Façade commerciale d'une ancienne fabrique de meubles - 43, rue Michel Gachet
  - EI120 – C-40 - Type : Patrimoine de l'industrie - Ancienne fabrique - Angle rues François Arago et rue Brochier + rue Marron
  - EI121 – C-26 - Type : Patrimoine de l'industrie - Halle des Ateliers Fraissinet puis des Chantiers et Ateliers de Provence - 136, chemin de la Madrague Ville - Les Crottes
  - EO7 – C-12 - Type : habitat ouvrier - Maison en brique apparente - 75, rue Condorcet - Saint-André
  - ER28 – C-345 - Type : Art rustique-rocaille - Fabrique, fausse végétation et portail en faux bois - 75, avenue de Saint-Julien
  - ER29 – C-46 - Type : Art rustique-rocaille - Mur de soutènement en fausse rocaille et entrée en faux bois - 10, chemin de la batterie des lions – Malmousque
  - EV240 – C-12 - Villa - 19, boulevard Michel - Saint-André
  - EV242 – C-53 - Type : Villa - 85, boulevard du Cabot
  - EV243 – C-52 - Type : Villa - Villa d'angle intégrée dans une séquence architecturale - 342, avenue du Prado et avenue Gabrielle
  - EV244 – C-40 - Villa du négociant en café Jean Frédière et piliers de la clôture - 159, rue Abbé de l'Épée
  - EV246 – C-12 - Type : Villa - Villa "La Gazelle" - 35, traverse du Passage du Faon et bd des Amoureux - Saint-André
  - EV247 – C-12 - Type : Villa - Villa "Les Deux Roses" - 7, rue Condorcet - Saint-André
  - EV248 – C-12 - Type : Villa - Villa avec tourelle crénelée et pavillon - 3, rue Condorcet - Saint-André
  - EV249 – Villa Les Papillons - Type : Villa - 526, chemin du littoral et boulevard Jean Labro - Saint-André
  - EW6 – C-12 – Type : Patrimoine de l'automobile - Façade-fronton Art Déco d'un garage-atelier, 16, rue Condorcet - Saint-André

- EY14 – C-62 – Type : Patrimoine hydraulique - Aqueduc de Beauvallon, Parc Beauvallon Forêt, Les Baumettes
- EZ27 – C-52 - Façade d'immeuble de rapport avec une loggia martégale, 33, avenue de Toulon
- EZ28 – C-12 - Fabrique de jardin en brique et pierre - 71, traverse du Passage du Faon

- Le complément et la mise à jour de fiches :
  - EI6 - n° C-50 Usine Nestlé pour l'ajout dans les prescriptions spécifiques de la mention « La protection porte sur les bâtiments édifiés par René Egger (1950-1955). Les hangars construits dans les années 1980 ne sont pas concernés. »
  - EH4 - n° C-46 Hôtel Peron pour l'ajout de nouvelles prescriptions spécifiques : « L'édifice doit conserver sa composition, ses matériaux et ses ornements (marquise en béton, appliques murales, corniches, feuillages, garde-corps, ferronneries). Aucune modification d'aspect des façades n'est possible. Dans le cadre de travaux, la restauration des volets roulants en bois est recommandée. Une rénovation du toit plat (reprise de l'étanchéité, nouvelles installations techniques) ne portera pas atteinte à l'aspect de l'édifice. Le parapet en maçonnerie pleine sera conservé à l'identique. Toute nouvelle construction (local technique, pergola, véranda) sera reportée dans l'angle Nord-Est de la couverture, n'excèdera pas 40% de la superficie de celle-ci dans le volume de la cinquième façade autorisé par le règlement, restera invisible depuis l'espace public, et respectera les caractéristiques architecturales du bâtiment » remplace « L'ouvrage ne devra pas être dénaturé et il devra conserver sa composition, ses matériaux et ses éléments de décor. Aucune modification d'aspect de façade et de toiture n'est possible. ».
  - EB503 – Bastides des Trembles, le Cabot (Correction du nom du bâtiment, changement des photos, rédaction des textes revue, notamment pour enrichir la description et supprimer la mention de la maison du gardien/conciergerie)
  - EB92 - n° C-47 Bastide Menpenti (changement de photo)
  - EN13 - n° C-47 Sulfur City (changement de photo)
  - EV169 Villa (changement de photo)
  - BA3 - n° C-46 - quartier de la colline de La Garde – Evolution du périmètre du « quartier en balcon »

- La suppression de fiche – *les pictogrammes associés sont également supprimés sur document graphiques*
  - EG3 - n° C-34 pour l'Eglise Sainte Marie Madeleine des Chartreux (inscrite au titre des Monuments historiques)
  - EB78 - n° C-59 pour le Château Valmante (prochainement inscrit au titre des Monuments historiques)

Par ailleurs, après enquête publique plusieurs fiches ont été complétées :

- la fiche CM-7 concernant une portion du Canal de Marseille est complétée pour correspondre également à la portion identifiée « CM-9 ».
- La fiche EM6 n°C46 concernant le Fort Degaby est complétée pour permettre une modification de toiture afin de permettre l'installation de panneaux photovoltaïques amovibles. La modification de la fiche patrimoine permet au château d'être autonome en énergie renouvelable, sur un site qui ne sera jamais desservi par les réseaux. Ainsi, il est précisé que « L'installation sur la couverture d'une structure légère réversible destinée à supporter des panneaux photovoltaïques amovibles est admise à condition que celle-ci soit intégrée harmonieusement et

ordonnancée par rapport à l'architecture de l'édifice sans porter atteinte à sa silhouette vue de loin »

- La fiche EI18 a été ajustée afin d'autoriser de manière encadrée la rénovation des menuiseries et ouvertures des baies non visibles depuis l'espace public dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment.
- La fiche EV137 est ajustée afin d'encadrer l'évolution de la partie récente accolée à la bastide.

5 TOME N4: DISPOSITIONS SPECIFIQUE BASSIN EST

La commune de **Cassis** a souhaité affiner ses protections patrimoniales à travers :

- la modification d'une fiche existante CAS-CH1 - n°E-21 « Bourg médiéval de Cassis » pour ajouter les éléments suivants aux prescriptions spécifiques : « => Les constructions nouvelles dans une cour (logement, annexe, garage accolé ou non à un bâtiment principal ou débordant de celui-ci) et les surélévations et/ou les extensions liées à un corps de bâtiment principal ne donnant pas sur la rue, sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle et à condition que la hauteur soit inférieure à celle de la construction principale. »

Après enquête publique cet ajout a été légèrement modifié pour mieux prendre en compte les besoins d'évolution en respectant la séquence architecturale « Les constructions nouvelles dans une cour (logement, annexe, garage accolé ou non à un bâtiment principal ou débordant de celui-ci) et les surélévations et/ou les extensions sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion visuelle et à condition que la hauteur respecte la séquence architecturale ».

La commune de **La Ciotat** a également fait évoluer les fiches patrimoines afin de prendre en compte :

- Une erreur matérielle sur les fiches CT-EI4 - n°E-35 la Grue roulante Krupp-Ardelt 170/250 et LCT-EI5 n°E-35 Grue Titan 50/120 t sur lesquelles le repositionnement des ouvrages était mal renseigné. Ainsi il est précisé, au sein des prescriptions spécifiques, « l'ouvrage sera démonté puis déposé et conservé ou remonté et repositionné sur un autre emplacement des chantiers navals » remplace : « l'ouvrage sera démonté puis déposé et conservé ou remonté et repositionné sur un autre site du port ou de la commune ».
- Des compléments d'informations sur précisés sur les fiches LCT-EI6 - n°E-35 Grue du chantier de L'Escalet ; ainsi que sur fiches précédentes CT-EI4 - n°E-35 et LCT-EI5 n°E-35.
- Une précision dans la justification de la préservation sur la fiche LCT-EG6 – n°E-32 Maison des Pénitents pour indiquer qu'il s'agit d'un patrimoine religieux.

6 TOME N5: LISTE DES ARBRES PROTEGES

En lien avec les travaux globaux de renforcement des protections pour la nature en ville, des protections d'arbres ponctuels sont également ajoutées au document graphique. Elles sont identifiées au sein des annexes au présent rapport, avec l'ensemble des éléments de nature en ville ajoutés en modification n°3.

Ainsi l'annexe N5 du PLUi est mise à jour dans ce sens (en vert les ajouts).

Commune	Numéro	Essence
ALLAUCH	144	Micocoulier
ALLAUCH	145	Micocoulier
ALLAUCH	146	Micocoulier
GIGNAC LA NERTHE	1	Platane commun
GIGNAC LA NERTHE	2	Cèdre du Liban
GIGNAC LA NERTHE	3	Cyprès de Provence
GIGNAC LA NERTHE	4	Pin Parasol
GIGNAC LA NERTHE	150	Chêne liège
GIGNAC LA NERTHE	151	Platane
MARSEILLE	143	Cèdre du Liban
MARSEILLE	147	Grand Marronnier
MARSEILLE	148	Pin d'Alep
MARSEILLE	149	Grand Chêne

Commune	Numéro	Essence
MARSEILLE	152	Platane

Après enquête publique, 3 arbres ont été ajoutés à cette liste sur les communes d'Ensues et de la Ciotat :

ENSUES LA REDONNE	154	Grand Pin
ENSUES LA REDONNE	155	Grand Pin
LA CIOTAT	153	Eucalyptus

MODIFICATIONS DES PLANCHES GRAPHIQUES CONCERNANT PLUSIEURS COMMUNES / ARRONDISSEMENTS

1 MISE A JOUR DES PERIMETRES DES OAP

En lien avec les précédentes évolutions des OAP sectorielles, certaines erreurs matérielles sont corrigées. Ainsi les périmètres inscrits au plan de zonage de ces OAP sont mis à jour :

- ALH-02 _ Les Embucs
- ELN/GLN-01 – Les Aiguilles
- GLN-01 – Boulevard urbain multimodal
- GLN-02 – Garden Lab
- LCT-01 – ZAC Athélia V
- MGN-01 – Les Beugnons
- MRS-05 – Euroméditerrannée II
- MRS-06 – Flammarion
- MRS-07 – Grand Saint Barthélémy
- MRS-13 – Technopole de Luminy
- MRS-17 – Saint Louis
- MRS-22 – Dolet-Bessons
- MRS-23 – Legré-Mante
- SLV-01 – Centre-ville gare
- SVT/MGN-01 – Pas des Lanciers

Plusieurs périmètres d'OAP créées dans le cadre de la modification n°3 sont également ajoutés au plan de zonage :

- MRS-24 Théodora
- MRS-25 Banon
- MRS-26 Provence

2 MISE A JOUR DES ELEMENTS DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

En cohérence avec les évolutions des fiches patrimoine et la correction d'erreurs matérielles certains pictogrammes sont :

- Supprimés/modifiés : ED61, EG3, EB78, EU13, CEY-E24 (remplacé par CEY-EK3), SLV-EK8, EU13
- Relocalisés : EV240, EV240-C-19
- Ajoutée :
  - EV226-C-46 Villa et rocailles, 67 rue Emile Duployé, Le Roucas Blanc
  - EV-231-C-52 Villa 335 corniche Kennedy, Le Roucas Blanc
  - EV-232-C-52 Villa traverse Ismael, Le Roucas Blanc
  - EA20 – C-47 - type : Administration / Bureaux / Services - Siège de la Compagnie Générale Française des Tramways - 44, avenue de Toulon
  - EB312 et EB313 - C-58 - Type : Bastide/château, patrimoine bastidaire - Bastide - Portail monumental et conciergerie du château Grandval/Valmante - 143, traverse de la Gouffonne – Mazargues
  - EB314 – C-48 - Type : Bastide/château, patrimoine bastidaire - Bastide - Fabrique de la bastide "La Germaine" - 132, rue Pierre Doize et traverse Verdillon - Saint-Tronc
  - EB315 – C-60 - Type : Bastide/château, patrimoine bastidaire - Bastide - Vestiges de la bastide du Chevalier Roze - Site Legré-Mante, 195, avenue de La Madrague-de-Montredon
  - EB316 – C-12 - Type : Bastide/château, patrimoine bastidaire - Bastide - 77, traverse du Passage du Faon

- EG83 – C-35 - Type : patrimoine religieux -Eglise - 8 rue de la Boucle
- EI114 + EI115 + EI116 + EI117 + EI118– C-53 - Type : Patrimoine de l'industrie - Tour d'hydrogénation et salles des machines de l'huilerie Reggio - Impasse Marie de Sormiou et 299, avenue de Mazargues - Sainte-Anne
- EI119 – C-46 - Type : Patrimoine de l'industrie - Façade commerciale d'une ancienne fabrique de meubles - 43, rue Michel Gachet
- EI1120 – C-40 - Type : Patrimoine de l'industrie - Ancienne fabrique - Angle rues François Arago et rue Brochier + rue Marron
- EI121 – C-26 - Type : Patrimoine de l'industrie - Halle des Ateliers Fraissinet puis des Chantiers et Ateliers de Provence - 136, chemin de la Madrague Ville - Les Crottes
- EO7 – C-12 - Type : habitat ouvrier - Maison en brique apparente - 75, rue Condorcet - Saint-André
- ER28 – C-345 - Type : Art rustique-rocaille - Fabrique, fausse végétation et portail en faux bois - 75, avenue de Saint-Julien
- ER29 – C-46 - Type : Art rustique-rocaille - Mur de soutènement en fausse rocaille et entrée en faux bois - 10, chemin de la batterie des lions – Malmousque
- EV240 – C-12 - Villa - 19, boulevard Michel - Saint-André
- EV242 – C-53 - Type : Villa - 83, boulevard du Cabot
- EV243 – C-52 - Type : Villa - Villa d'angle intégrée dans une séquence architecturale - 342, avenue du Prado et avenue Gabrielle
- EV244 – C-40 - Villa du négociant en café Jean Frédière et piliers de la clôture - 159, rue Abbé de l'Épée
- EV246 – C-12 - Type : Villa - Villa "La Gazelle" - 35, traverse du Passage du Faon et bd des Amoureux - Saint-André
- EV247 – C-12 - Type : Villa - Villa "Les Deux Roses" - 7, rue Condorcet - Saint-André
- EV248 – C-12 - Type : Villa - Villa avec tourelle crénelée et pavillon - 3, rue Condorcet - Saint-André
- EY14 – C-63 – Type : Patrimoine hydraulique - Aqueduc de Beauvallon, Parc Beauvallon Forêt, Les Baumettes
- EW6 – C-12 – Type : Patrimoine de l'automobile - Façade-fronton Art Déco d'un garage-atelier, 16, rue Condorcet - Saint-André
- EZ27 – C-52 - Façade d'immeuble de rapport avec une loggia martégale, 33, avenue de Toulon
- EZ28 – C-12 - Fabrique de jardin en brique et pierre - 71, traverse du Passage du Faon
- EZ29 – C-22 - Tour - 23 Chemin de la télévision Marseille
- EX4 – C-35 – Type : Patrimoine de l'énergie éolienne et de la meunerie - Ancien moulin à vent transformé en tour belvédère/fabrique – 18, avenue du Petit Bosquet

3 MISE A JOUR DES ELEMENTS LIES AUX RISQUES INONDATIONS

Suite à une étude portant sur l'identification des cuvettes topographiques inondables, il convient que le PLUi, soit modifié afin d'intégrer ces nouvelles données qui participent à l'amélioration de la prise en compte du risque inondation.

Au total, environ 200 cuvettes ont été identifiées sur les documents graphiques.

Ainsi, les planches graphiques :

- Ouest-10/32/11/33/18/34/19/35/08/15/09 ;
- Centre-11/12/03/60/52/46/39/33/13/07/04/01/61/57/53/47/40/34/27

/21/62/58/54/48/41/35/28/22/63/59/49/42/36/29/23/50/43/37/30/17/51/44/
- Est-26/21/17/13/35/32/28/23/14/01/29/24/15/34/30/65

sont impactées par des ajouts / modifications d'ER en lien avec l'identification des cuvettes inondables.

L'annexe n°1 présente la localisation des ER inscrits en cohérence avec les données de l'étude.

4 ENTRETIEN DU CANAL DE MARSEILLE

Certains emplacements réservés prévus pour l'entretien du canal ont été inscrits au PLUi avant finalisation des études et se révèlent aujourd'hui non opérationnels. Il y a lieu de supprimer ces réservations et de les repositionner sur des sites plus adaptés.

Ainsi, les planches graphiques Centre-21 ; Centre-37 ; Centre-30 et Centre-44 sont impactées par des ajouts / modifications d'ER en lien avec l'entretien du canal de Marseille.

L'annexe n°2 présente la localisation des ER inscrits en cohérence avec les données de l'étude.

5 PROJET DE VOIE DOUCE LE LONG DE L'HUVEAUNE

Afin de permettre la requalification et l'aménagement des Berges de l'Huveaune, notamment pour permettre des cheminements doux le long du fleuve, les modifications suivantes sont apportées aux documents graphiques :

- La modification de l'ER 019 qui concerne tout le linéaire de l'Huveaune, pour correspondre aux emprises nécessaires au projet. Plusieurs modifications instaurent une emprise de 10m à partir du pied de berges ;
- La création et la modification de plusieurs ER le long de l'Huveaune.

Ainsi, les planches graphiques Centre-52 ; Centre-53 ; Centre-47 ; Centre-48 ; Centre-49 ; Centre-42 ; Centre-50 ; Centre-43 ; et Centre-51 ; sont impactées par des modifications ou créations de nouveaux emplacements réservés destinés à la mise en place du projet d'aménagement des berges.

L'annexe n°3 présente les ER concernés par les évolutions (ER identifiés en rouge).

Par ailleurs, de nombreux projets concernant la restauration hydraulique et hydro morphologique écologique de l'Huveaune et de ses affluents sont à venir dans le cadre du Programme d'action de protection contre les inondations (PAPI) Huveaune-Aygalades. Ces projets requièrent de modifier l'intitulé, trop restrictif des ER existants, afin de permettre la réalisation de possibles cheminement doux.

Ainsi, les ER 019 (Huveaune), ER 021 (Aygalades), ER 022 (Jarret) font l'objet d'un changement d'objet vers « Aménagement / requalification des berges de fleuve / cheminement doux / cours d'eau ».

Dans le cadre du projet d'aménagement de berges de l'Huveaune, d'autres ER sont concernés par des modifications d'objet :

- modification de l'ER V075 en emplacement pré-réservé pour l'écrêtement de crues (changement de destination) ;
- modification de l'affectation de l'ER 002 d'équipement sportif vers bassin pour écrêtement de crue : devient ER B213 ;

- modification de l'objet de l'ER L 026 pour : Extension du stade de baseball à Saint Menet et zone d'expansion de crue afin de gérer le risque de débordement de l'Huveaune.

6 EMPLACEMENTS RESERVES POUR PROJET DE TRAMWAY

Dans le cadre du projet de tramway Nord-Sud Phase 2, afin d'anticiper les emprises nécessaires, les modifications suivantes sont intégrées aux documents graphiques :

- Création ER de 27m sur le Boulevard Henri Barnier ;
- Création d'un ER de 30m sur le Chemin de Madrague Ville ;
- Elargissement de l'ER M15-017 de 20m à 30m sur le Chemin de Madrague Ville ;
- Création d'un ER de 20m sur le Chemin de la Colline Saint-Joseph du BD la Gaye au Bd du Redon ;
- Création d'un ER pour assurer la giration du tramway ;
- Création d'un ER de 30m à l'ouest du Bd du Redon.

Ainsi, les planches graphiques Centre-12 ; Centre-13 ; Centre-20 ; Centre-26 ; Centre-27 ; Centre-34 ; Centre-40 ; Centre-41 ; Centre-42 ; Centre-43 ; Centre-47 ; Centre-53 et Centre-58 sont impactées par des modifications ou la création de nouveaux emplacements réservés destinés à la mise en place des projets de tramway.

L'annexe n°4 présente les ER concernés par les évolutions (ER identifiés en rouge).

7 LINEAIRES COMMERCIAUX

Dans le cadre de la lutte contre la disparition des commerces de proximités, la collectivité renforce l'identification des linéaires commerciaux dans lesquels le changement de destinations des commerces existants vers une autre destination est interdit. Ainsi 52 km de linéaires commerciaux à préserver ont été ajoutés.

Ainsi, les planches graphiques Centre - 11/19/12/60/52/46/39/33/26/20/13/07/57/53/47/40/34/27/21/58/48/41/35/28/49/42/36/29/43/51/44 sont impactées par des modifications ou la création de nouveaux linéaires commerciaux.

L'annexe n°5 présente les linéaires concernés par les évolutions. Cette annexe n'a pas de portée réglementaire.

Suite à l'enquête publique certains linéaires commerciaux ont été classés dans une nouvelle catégorie règlementaire créée « protection du commerce strict ». Il s'agit des rues suivantes : rue St. Ferréol, rue de Rome, la Canebière, rue Paradis entre la Canebière et la rue Armény, rue Grignan entre la rue Breteuil et la rue St. Ferréol et rue Francis Davso entre la rue Breteuil et la rue St. Ferréol.

8 MISE A JOUR DES ELEMENTS DE PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL

La « nature en ville » s'affirme aujourd'hui comme un élément essentiel de l'aménagement durable et de proximité : les multifonctionnalités et les bienfaits de la végétalisation des villes font aujourd'hui consensus. Si l'on connait désormais les nombreux atouts et enjeux à « faire place » à la nature

dans les territoires, il s'agit de donner des moyens de mise en œuvre concrète.

Dans cet objectif, un groupe de travail initié en 2020 a été monté pour adapter collectivement le territoire Marseille Provence aux enjeux actuels de Nature en Ville.
Les objectifs de ce groupe de travail sont ainsi de :

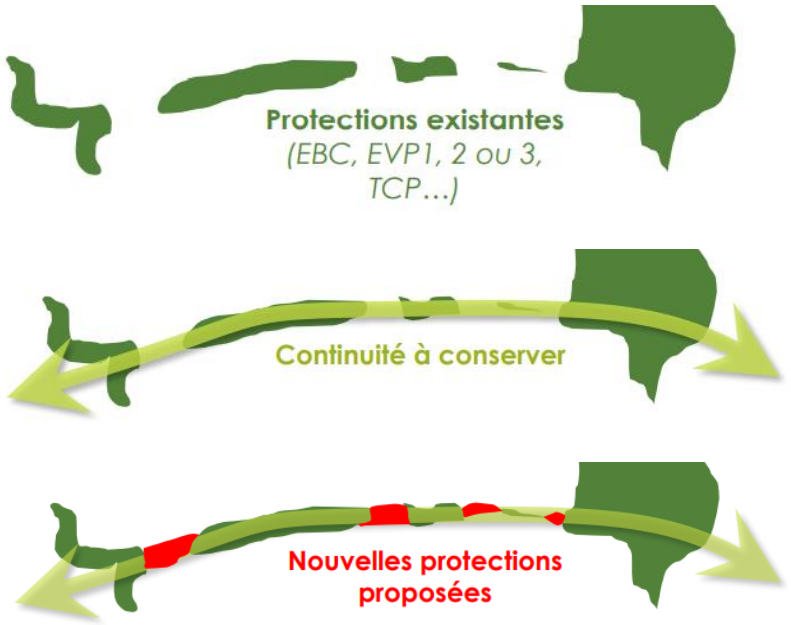
- Construire une stratégie commune et un discours partagé sur le sujet ;
- Identifier les enjeux sur le territoire Marseille Provence ;
- Permettre des traductions concrètes et des actions durables au titre du PLUi mais aussi au regard de l'ensemble des démarches engagées dans les directions opérationnelles de la métropole et des communes.

En parallèle des travaux menés dans le cadre de la nouvelle OAP thématique Nature en ville – Santé - Résilience, l'une des traductions concrètes de ces travaux de ces travaux est le renforcement des prescriptions graphiques pour compléter la trame verte et bleue du PLUi et préservation de la nature au sens large.

Pour cela, des propositions brutes de protection ont été faites sur la base de carte d'enjeux (inventaire des études, mais aussi croisement d'enjeux risque, santé, accessibilité, projet, ICU, etc.), d'inventaire de la végétation non-protégée graphiquement au PLUi. Des ateliers de travail ont ensuite permis d'affiner les propositions.

La philosophie générale des propositions se basait sur :

- La Priorité aux continuités écologiques menacées SRCE/ SCOT ;
- L'Evitement de la fragmentation des protections : besoin de cohérence + de continuité spatiale ;
- L'Harmonisation des protections.



Ces prescriptions relèvent de :

- Alignement végétal
- EBC (Espace Boisé Classé)
- EVP catégorie 1 (Espace Vert Protégé)
- EVP catégorie 2
- EVP catégorie 3

Suite aux avis PPA et aux remarques de l'enquête publique, des ajustements de ces prescriptions graphiques ont été prise en compte.

L'annexe n°6 présente les prescriptions modifiées ou ajoutées au titre de la Nature en Ville.

Des protections d'arbres isolés (espaces boisés ponctuels) sont également ajoutées au document graphique. Elles sont identifiées au sein de l'annexe au présent rapport avec l'ensemble des éléments de nature en ville ajoutés en modification n°3. Ainsi l'annexe N5 du PLUi est mise à jour dans ce sens.

MODIFICATIONS DES PLANCHES GRAPHIQUES ET DES OAP PAR BASSINS ET PAR COMMUNE

BASSIN OUEST

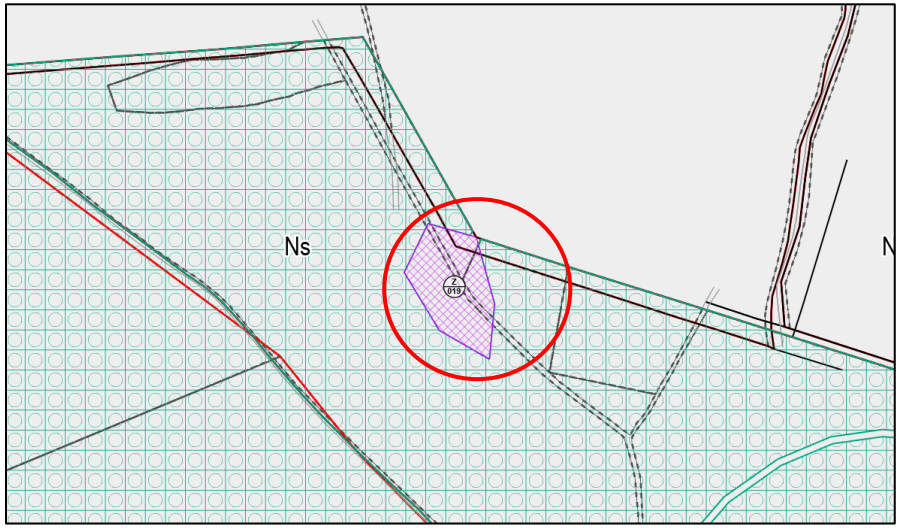
1. CARRY-LE-ROUET

1.1 Modification des planches graphiques

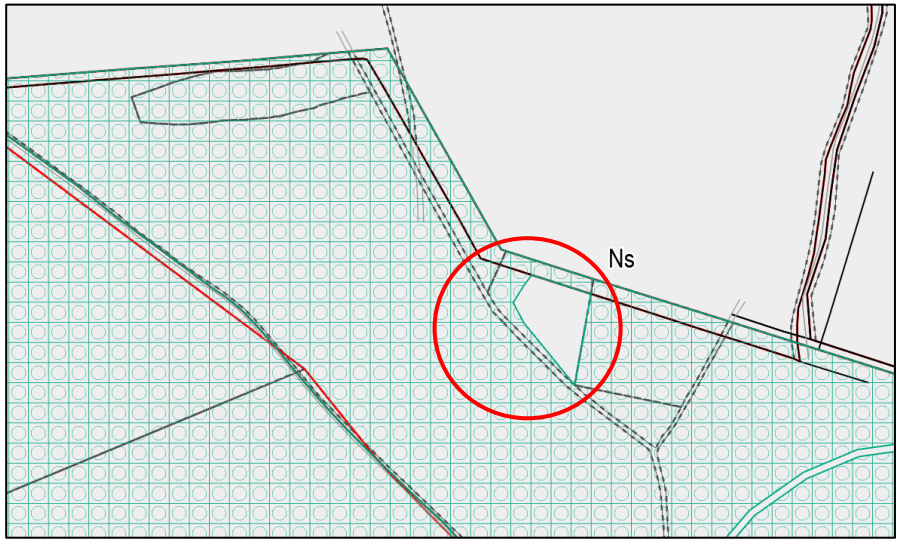
Justification

Au Nord-Ouest de Carry, en limites avec Ensuès-la-Redonne et Châteauneuf-les-Martigues, l'emplacement réservé (Z019) prévu pour le relais hertzien est supprimé car il est déjà construit. Il s'agit par ailleurs de corriger une erreur matérielle en décalant la fenêtre d'EBC sur la bonne parcelle.

Version PLUi avant modification :



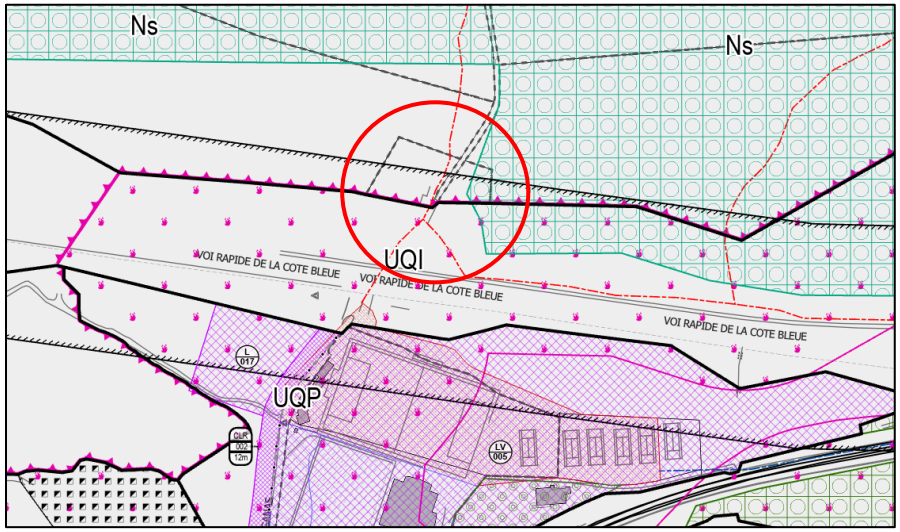
Version PLUi après modification :



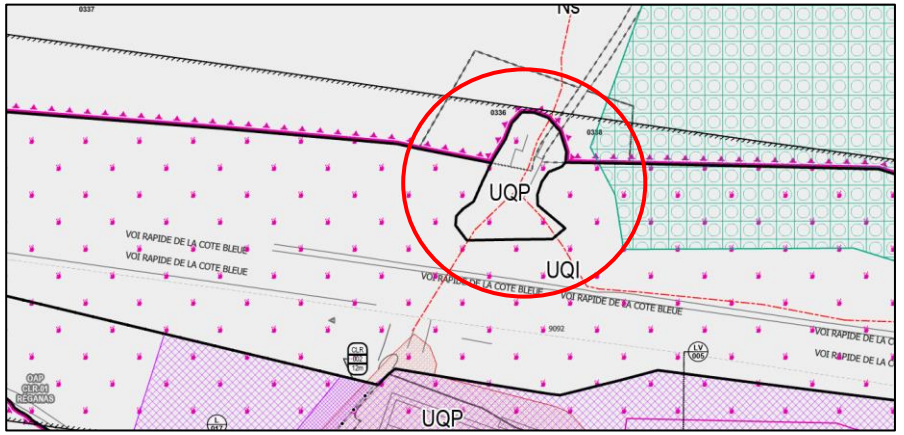
Justification :

Le long de la voie rapide de la Côte-Bleue, afin de corriger une erreur matérielle, il s'agit de reclasser la déchetterie existante métropolitaine en zone UQP et non Ns et UQi comme actuellement. En effet ce classement ne permet ni la gestion ni la mise aux normes de l'équipement.

Version PLUi avant modification :



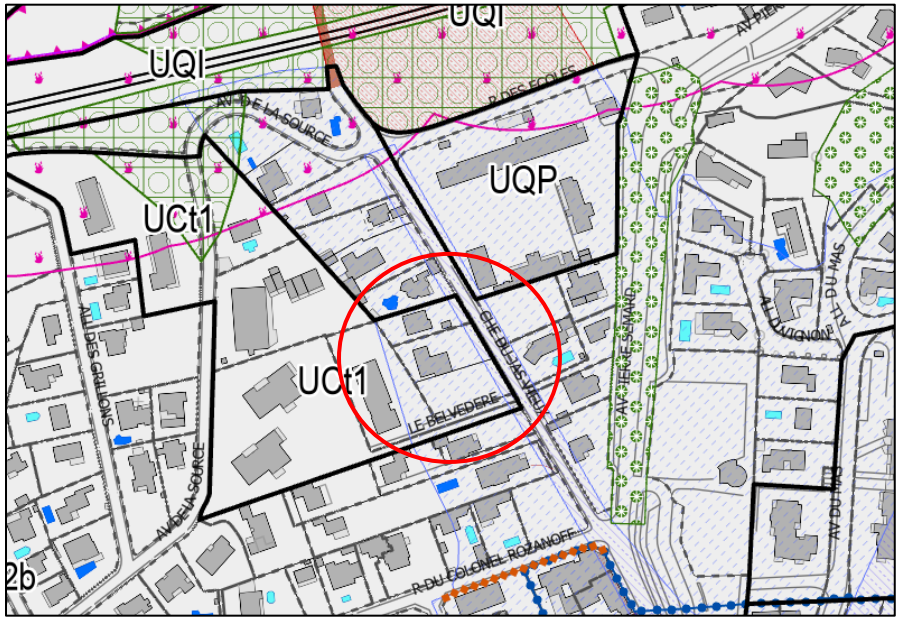
Version PLUi après modification :



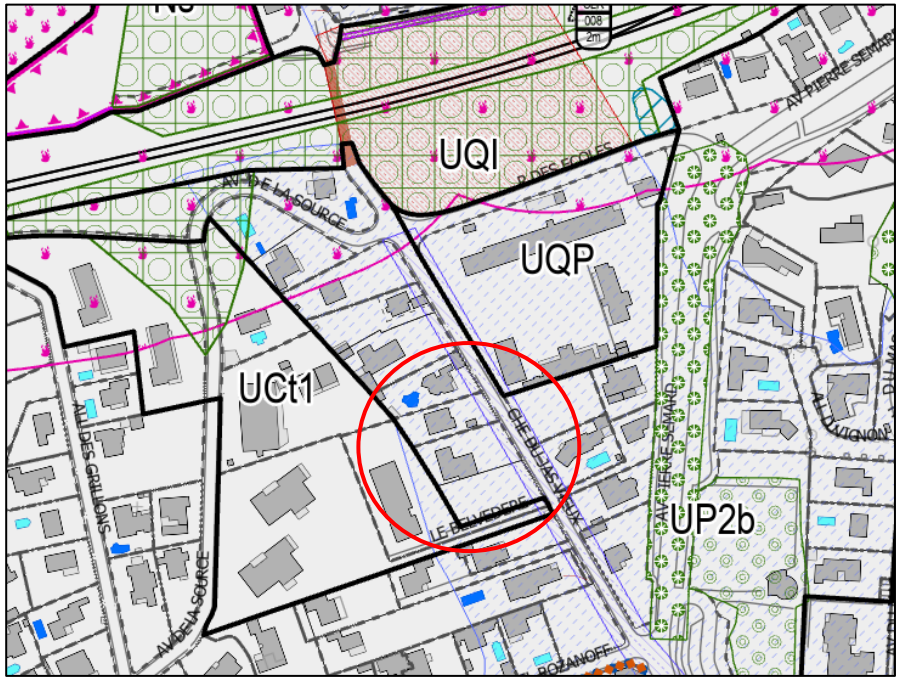
Justification :

Proches du centre-ville, plusieurs parcelles (AN 76, AN 77 et AN 78) initialement zonées en UCT1 sont reclassées en zone UP2b car elles sont desservies par le chemin du Jas Vieux qui ne présente pas les caractéristiques dimensionnelles nécessaires pour permettre un accès aisé par les services de sécurité incendie.

Version PLUi avant modification :



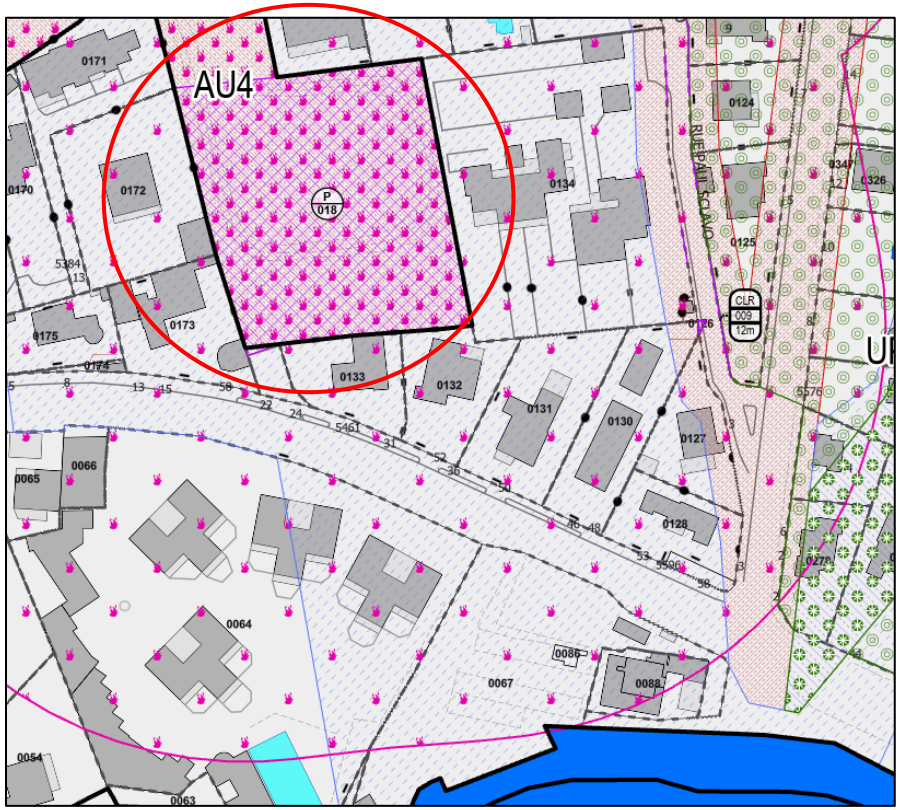
Version PLUi après modification :



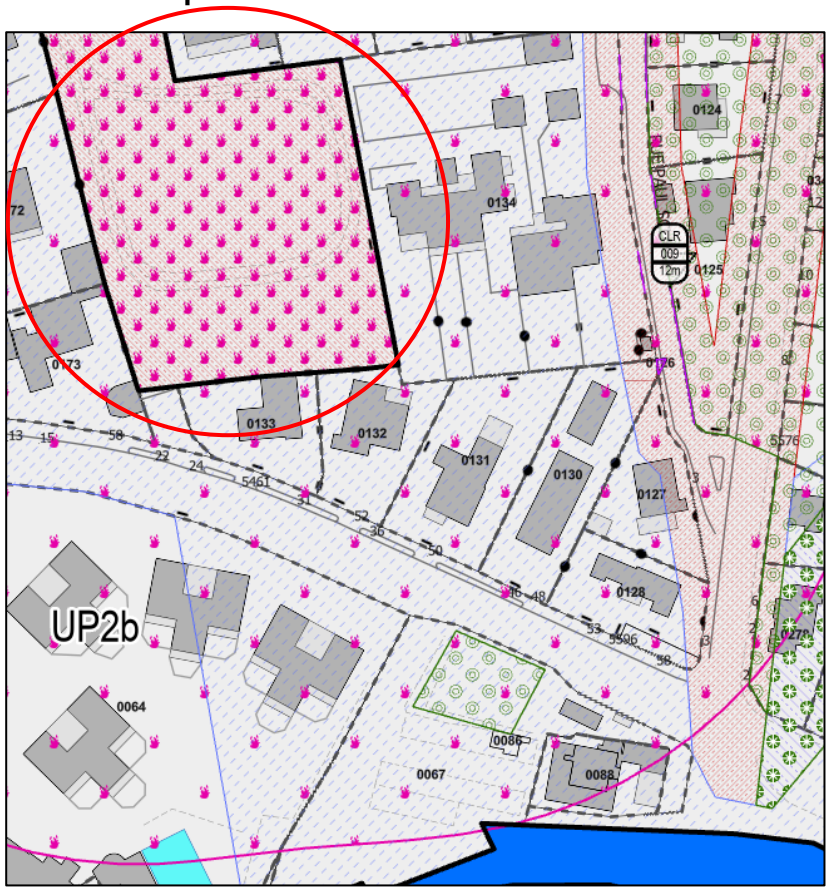
Justification :

L'emplacement réservé P018 est supprimé. En effet, celui-ci était inscrit sur l'emprise du camping Lou Souleil pour la réalisation d'un parking Métropolitain. Aujourd'hui cet ER ne se justifie plus au regard du projet de restructuration du camping.

Version PLUi avant modification :



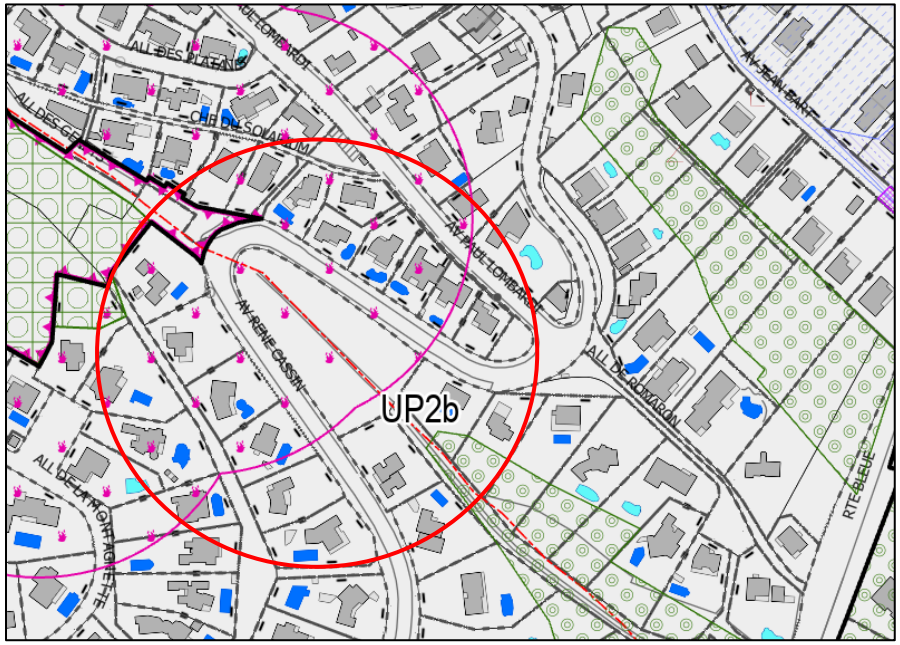
Version PLUi après modification :



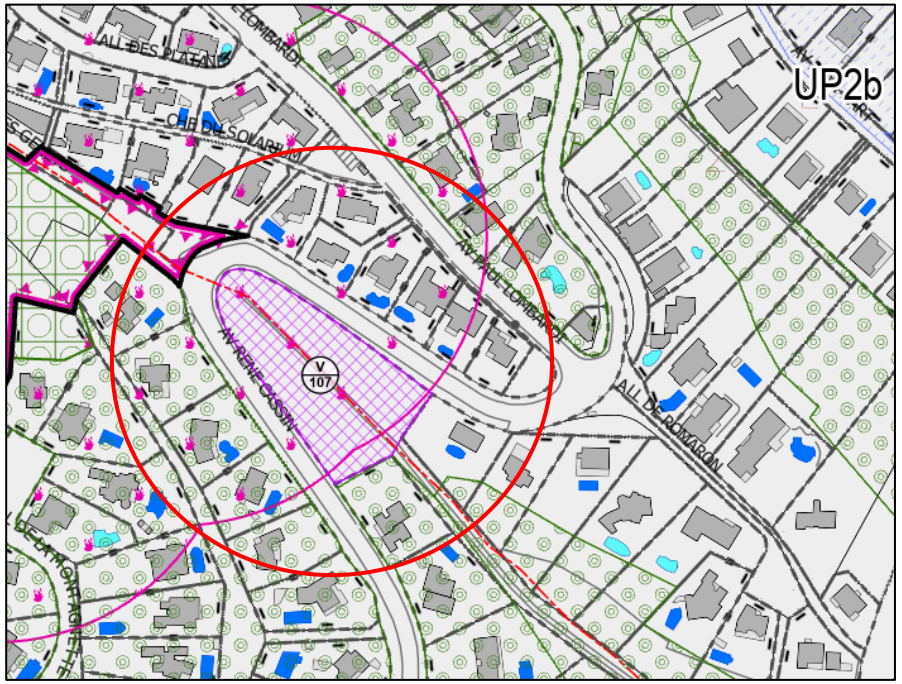
Justification :

En lien avec la traduction de la Trame Verte et Bleue et le renforcement des prescriptions graphiques pour la nature en ville, un emplacement réservé est créé avenue René Cassin pour la réalisation d'un jardin.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

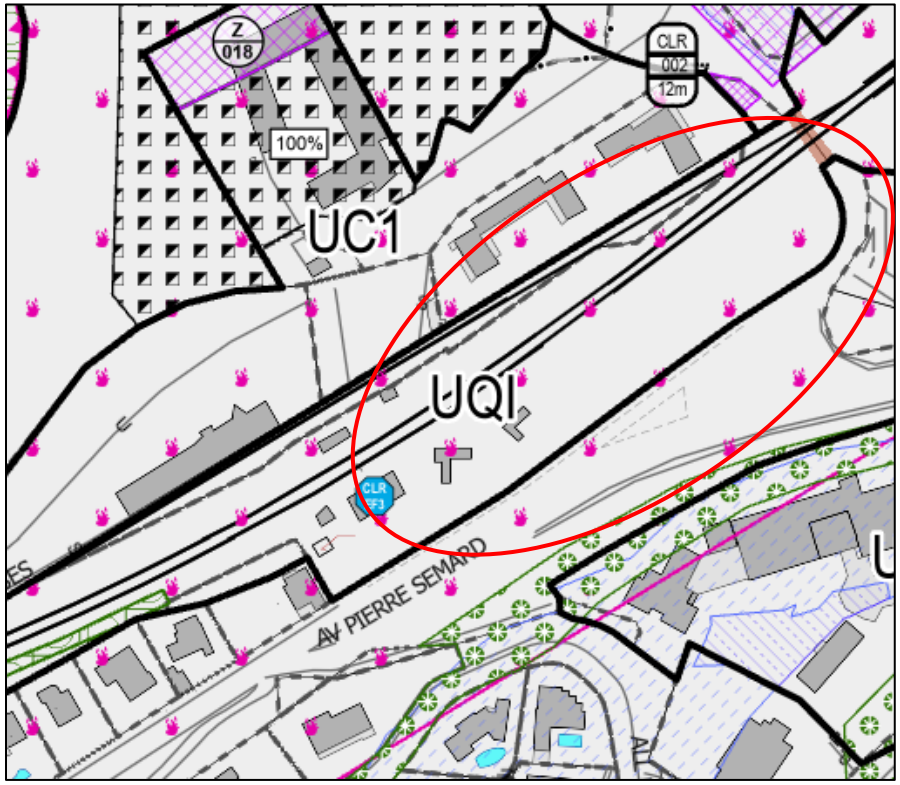


1.2 Modifications après enquête publique

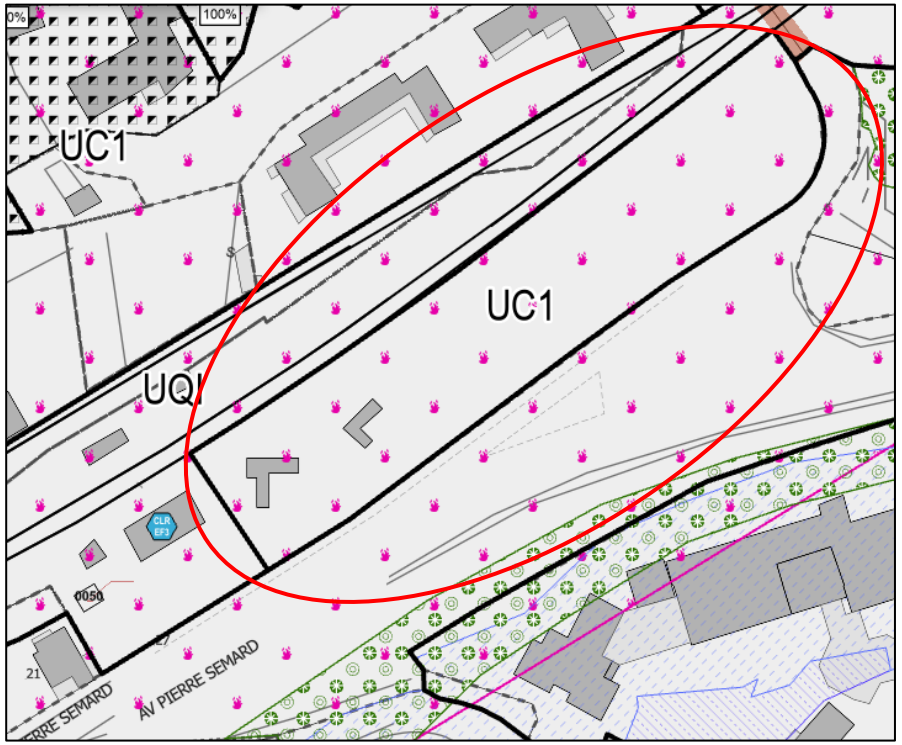
Justification :

Un terrain situé à l'est du bâtiment voyageurs a été identifié pour répondre aux intentions de développement urbain. Afin de permettre la construction de logements, le zonage UQI est basculé en UC1.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



2. CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES

2.1 Modification après enquete publique de l'OAP n°CLM-01 Châteauneuf-les-Martigues : La Moute Nord

Justification :

Le texte et les schémas de l'OAP sont mis à jour pour tenir compte des aménagements réalisés dans le cadre du lotissement Marina Beach, notamment sur la partie voirie et trame paysagère. Le nouveau positionnement de la future voie publique permet un maillage à double sens entre le chemin de la Petite Carraire et la route du Jai, sans emprunter la voie de desserte interne du lotissement évitant ainsi les conflits d'usages.

Modifications après enquête publique:

UNE VOIRIE AUTOMOBILE REQUALIFIÉE ET RECOUSUE

Objectifs : Désenclaver et donner accès par une trame viaire automobile requalifiée.

Dispositions :

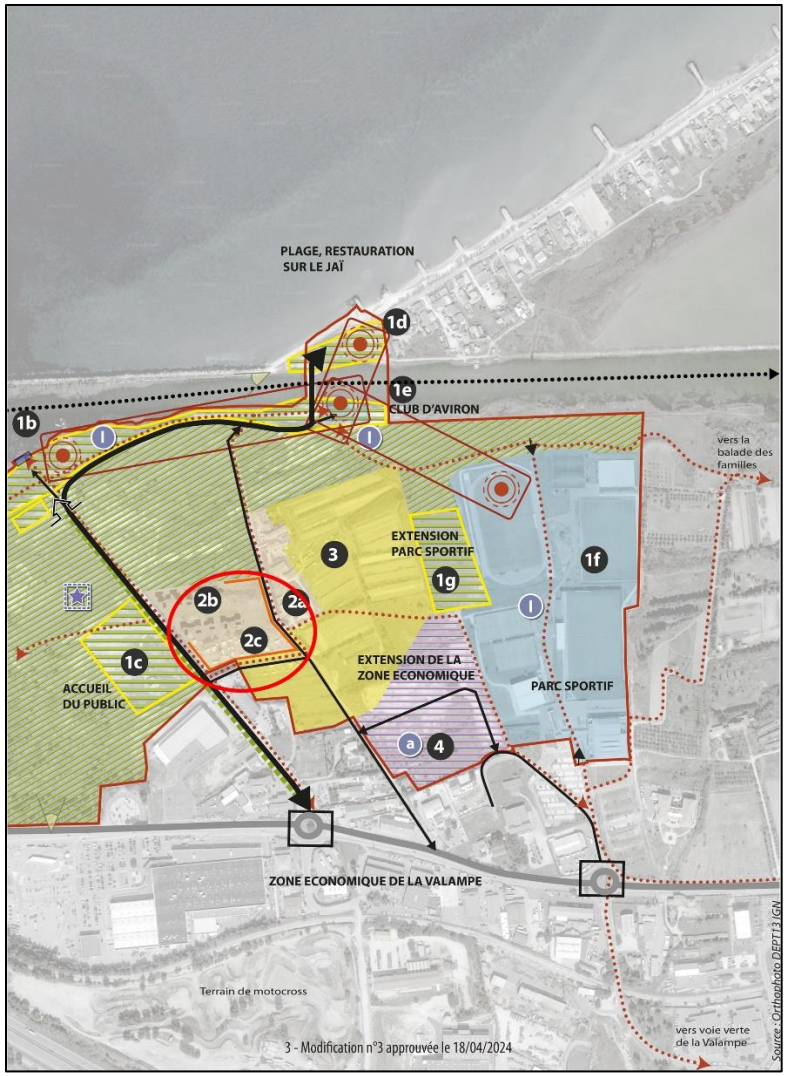
- affirmer la route du Jaï, principal accès au rivage, dans sa voie de desserte principale du Jaï, et la traiter qualitativement par des arbres d'alignement qui soulignent son caractère structurant.
- requalifier le chemin de la Petite Carraire, depuis la route départementale jusqu'au nord des habitations existantes. Il se maille sur la route du Jaï par une voie qui dessert le nouveau lotissement. Une seconde voie publique est créée au sud du secteur (2c), c'est le véritable barreau de liaison entre le chemin de la Petite Carraire et la route du Jaï.
- poursuivre la voie d'accès à la zone d'activités économiques, traversant le parking public, à l'intérieur de la nouvelle zone d'activités et la boucler sur la route départementale par le chemin de la Petite Carraire.

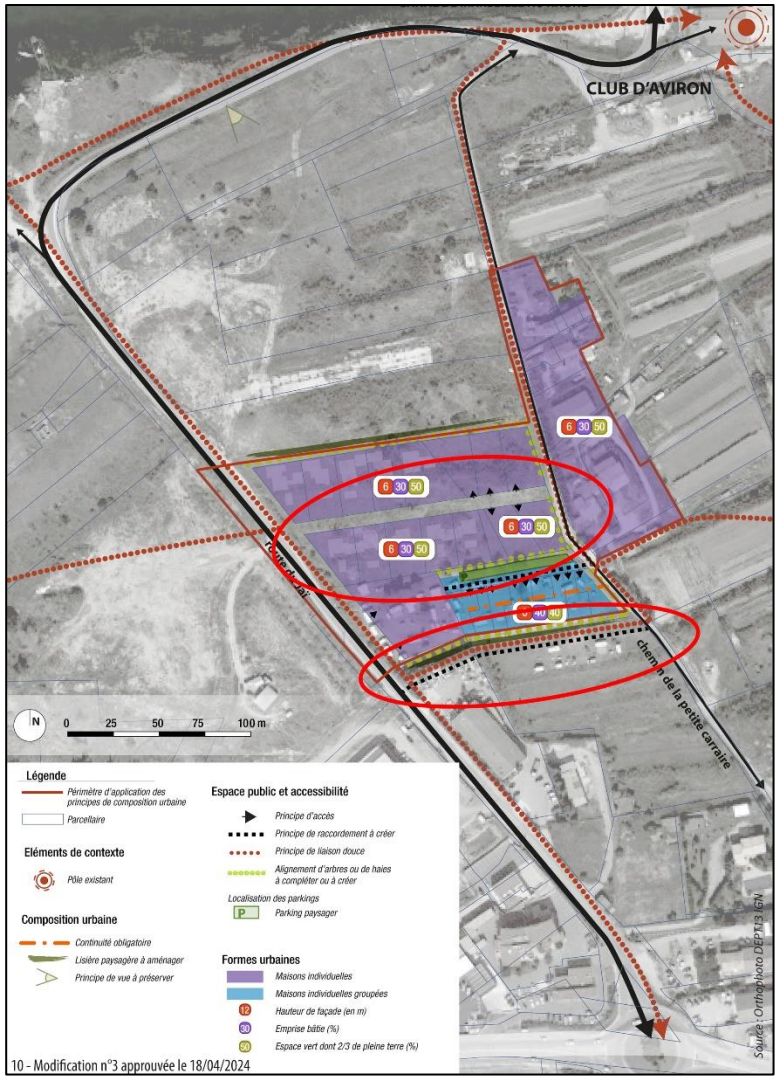
LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La nouvelle zone de logements devra recoudre le nouveau lotissement et les habitations existantes le long du chemin de la Carraire. Cela passe par une attention particulière à la continuité morphologique et par la création d'une voie passant à travers le lotissement et reliée à la route du Jaï. Une seconde voie publique est créée au sud du lotissement, elle désenclavera en particulier le noyau ancien. La densité des constructions devra diminuer en fonction de la distance au rivage de manière à obtenir une silhouette urbaine intégrée dans le grand espace de nature préservée et d'exploitation agricole, qui borde le sud de l'étang de Berre. Les aménagements réalisés devront préserver les vues depuis le site sur le littoral.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Les nouvelles habitations, et le noyau existant sont desservis par la route du Jaï et le chemin de la Petite Carraire. La voie de desserte du lotissement existant est prolongée. Un nouveau barreau de liaison de 12m d'emprise est créé au sud du lotissement pour réaliser un bouclage entre ces deux voies nord sud qui sont requalifiées : la route du Jaï reçoit des trottoirs et une piste cyclable. Le chemin de Carraire reçoit un revêtement et des trottoirs le long des habitations, jusqu'à la route départementale.


PLAGE, RESTAURATION
SUR LE JAÏ
1d
1e
CLUB D'AVIRON
1b
vers la
balade des
familles
EXTENSION
PARC SPORTIF
3
1g
1f
2b
2a
2c
1c
ACCUEIL
DU PUBLIC
EXTENSION DE LA
ZONE ECONOMIQUE
PARC SPORTIF
a
4
ZONE ECONOMIQUE DE LA VALAMPE
Terrain de motocross
vers voie verte
de la Valampe
Source : Orthophoto DEPT13 IGN
3 - Modification n°3 approuvée le 18/04/2024

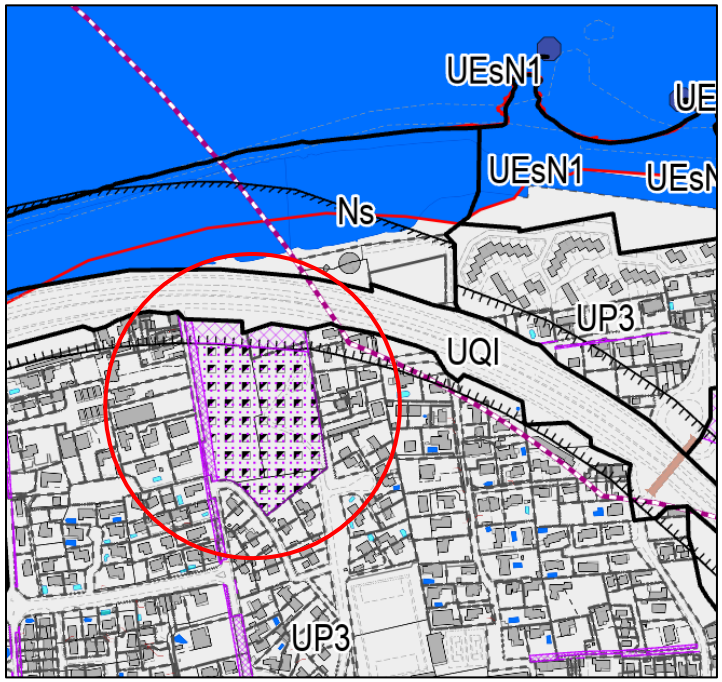

CLUB D'AVIRON
6 30 50
chemin de la petite carraire
N
0 25 50 75 100 m
Légende
Périmètre d'application des principes de composition urbaine
Parcellaire
Eléments de contexte
Pôle existant
Composition urbaine
Continuité obligatoire
Lisière paysagère à aménager
Principe de vue à préserver
Espace public et accessibilité
Principe d'accès
Principe de raccordement à créer
Principe de liaison douce
Alignement d'arbres ou de haies à compléter ou à créer
Localisation des parkings
P
Parking paysager
Formes urbaines
Maisons individuelles
Maisons individuelles groupées
12
Hauteur de façade (en m)
30
Emprise bâtie (%)
50
Espace vert dont 2/3 de pleine terre (%)
Source : Orthophoto DEPT13 IGN
10 - Modification n°3 approuvée le 18/04/2024

2.2 Modification des planches graphiques

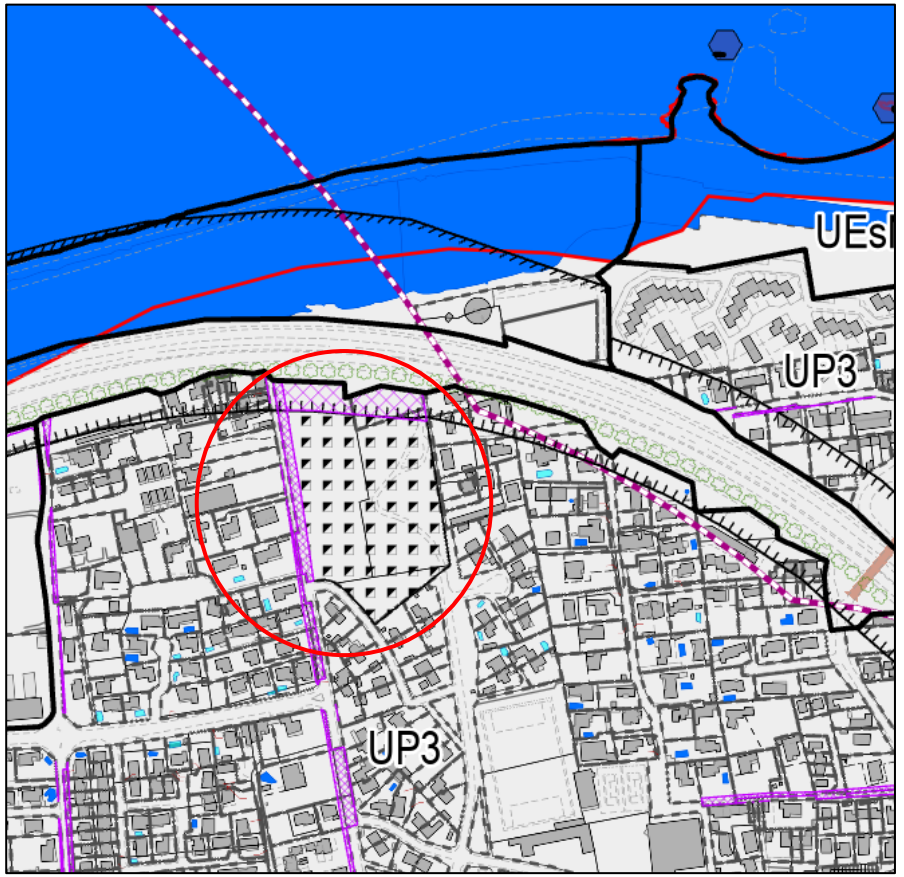
Justification :

En lien avec la zone de vigilance santé définie autour de l'A55, la commune souhaite éviter l'implantation des établissements accueillant des publics sensibles et minimiser l'exposition à la pollution de l'air et aux nuisances sonores. Dans ce sens, l'emplacement réservé EP-048 prévu pour un groupe scolaire et des bâtiments administratifs au profit de la commune est supprimé.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

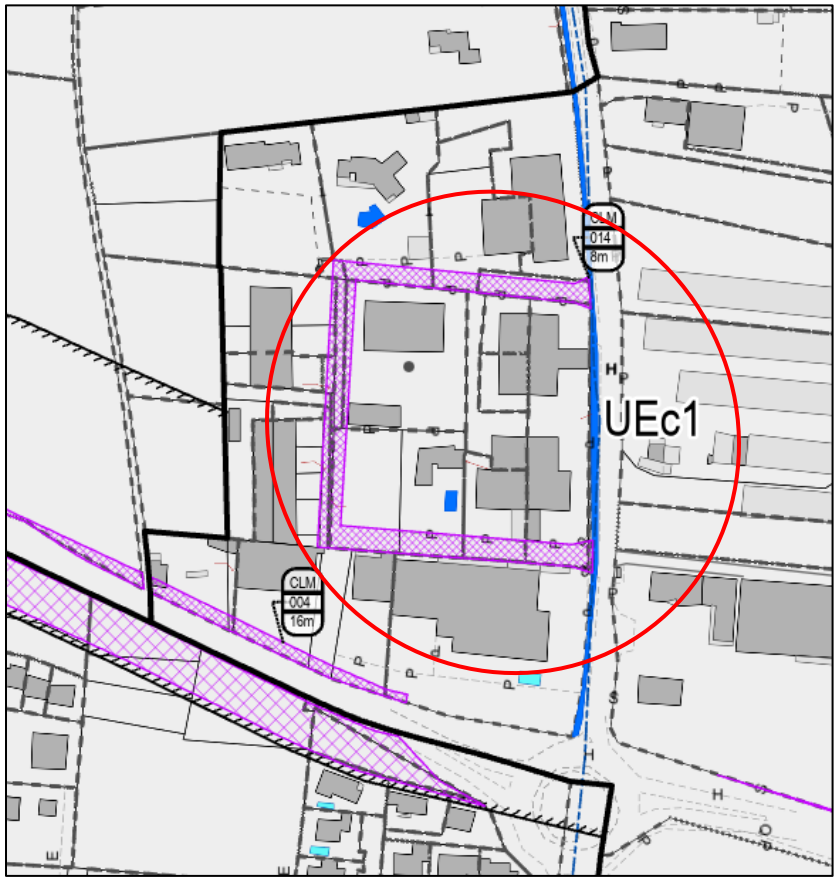


2.3 Modifications après enquête publique

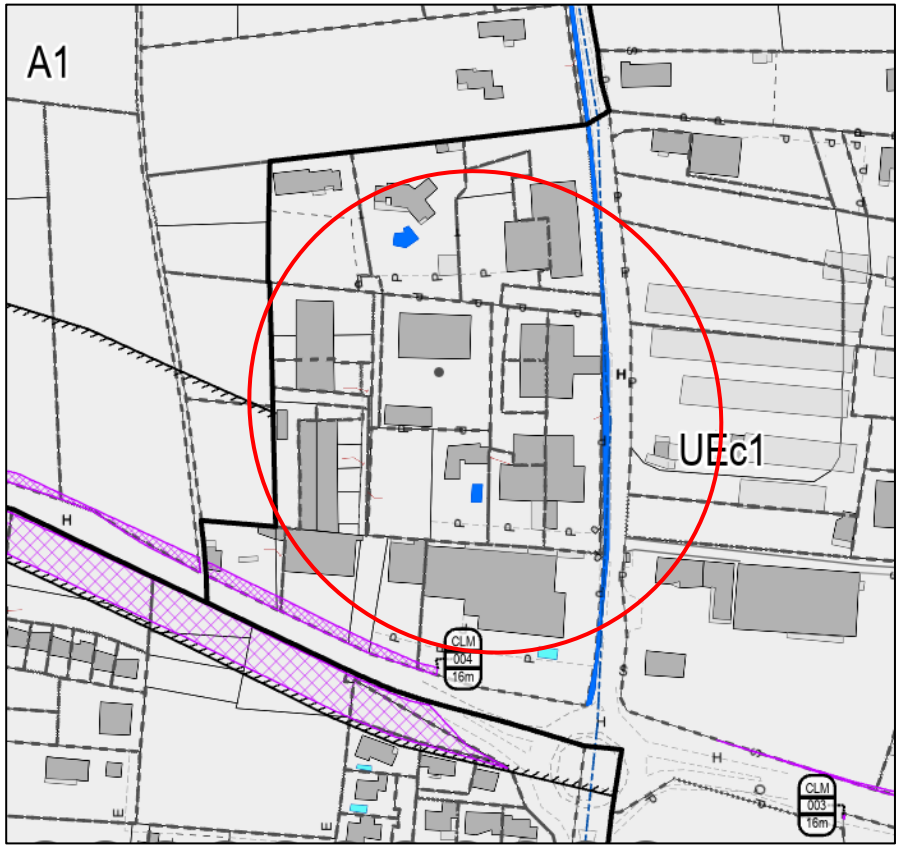
Justification :

Chemin de Patafloux, l'emplacement réservé CLM-14-08 pour élargissement de voirie est supprimé suite à la procédure de renonciation de la métropole.

Version PLUi avant modification :



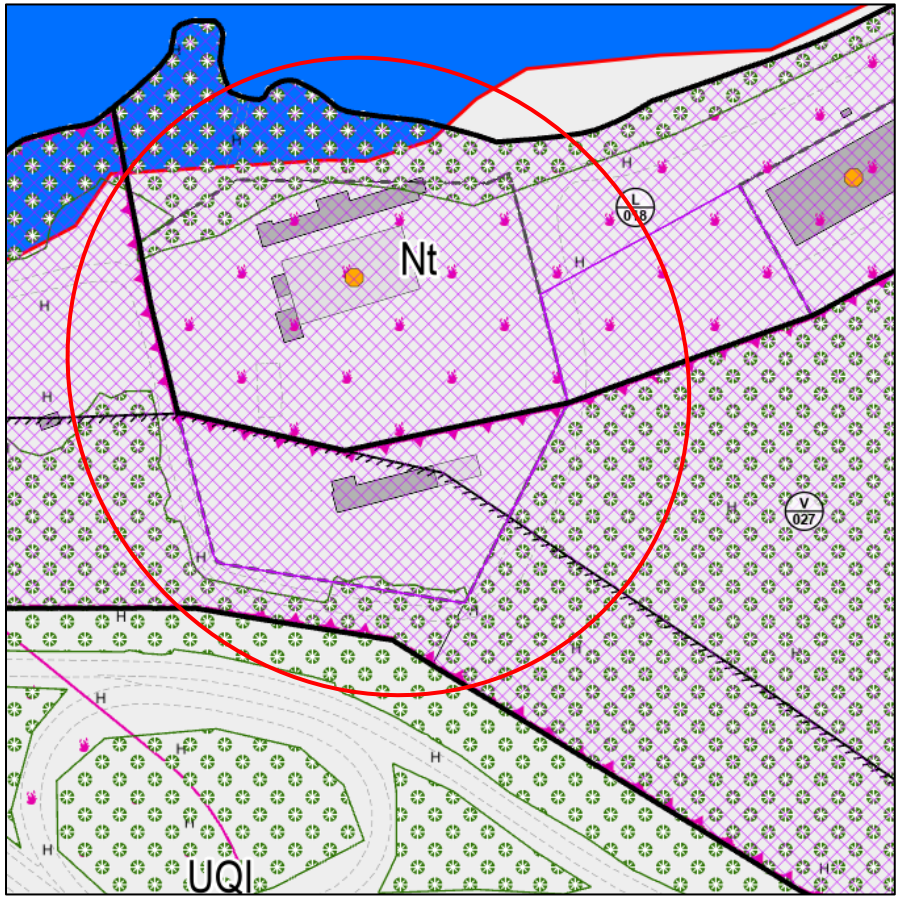
Version PLUi après modification :



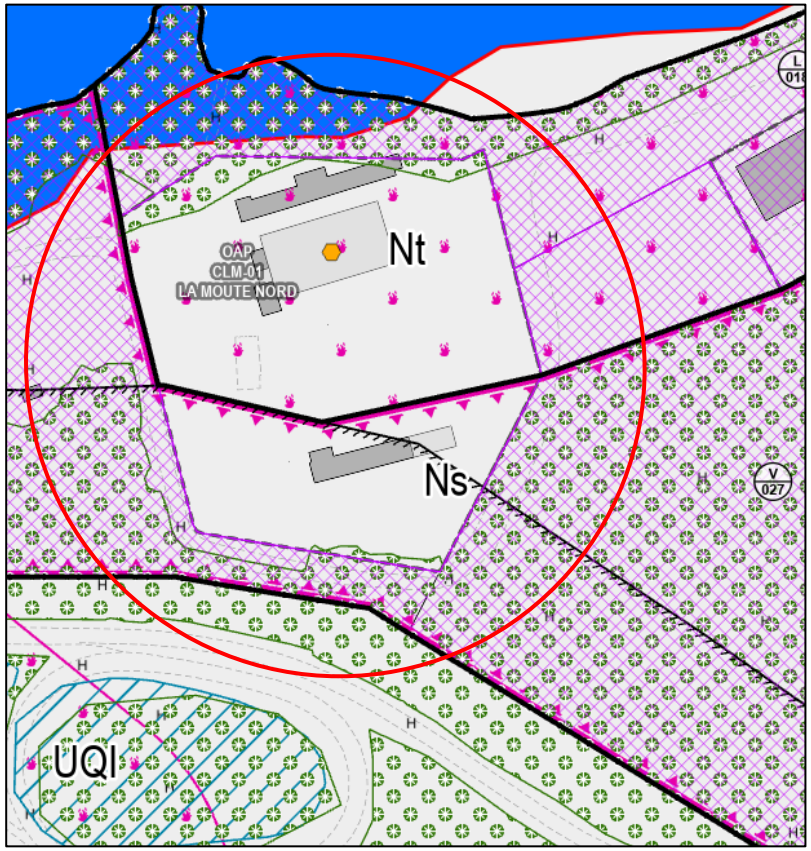
Justification :

Sur le secteur de l'OAP La Moute Nord, l'emplacement réservé ER L018 est supprimé sur la parcelle BZ0008 suite à l'abandon du projet communal (ER pour activité nautique- bénéficiaire la commune).

Version PLUi avant modification :



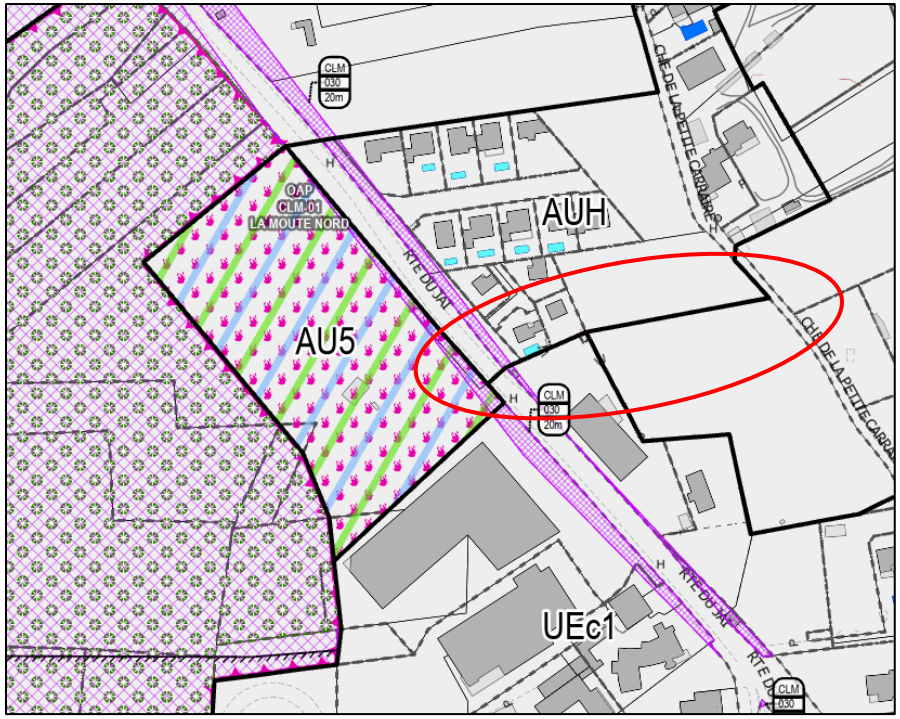
Version PLUi après modification :



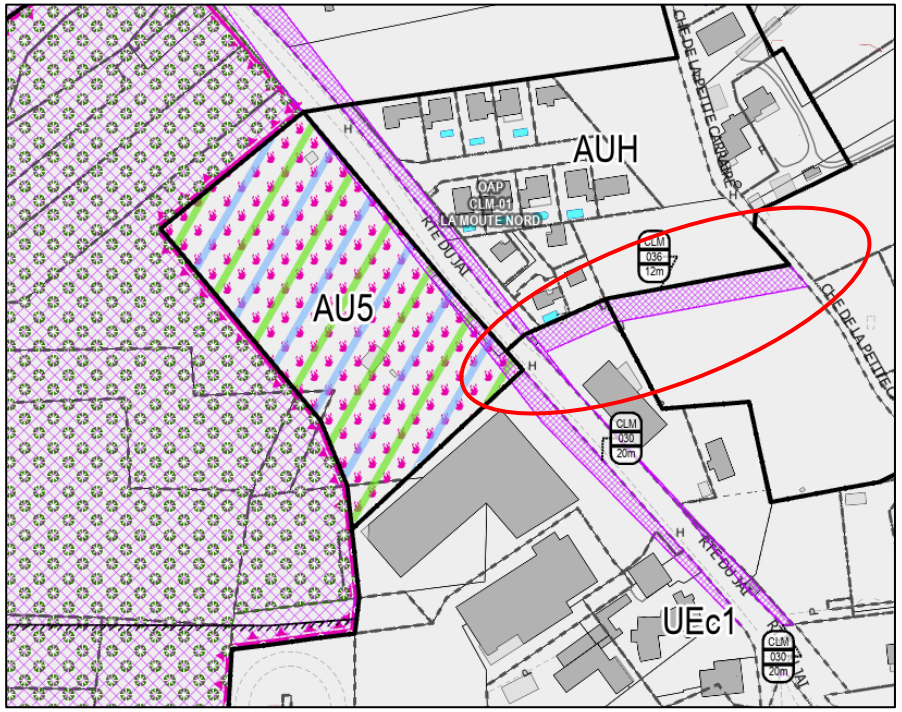
Justification :

Sur le secteur de l'OAP La Moute Nord, un emplacement réservé voirie CLM-36-12 à 12 m d'emprise est créé sur les parcelles BY 0014 et BY 0016. Une liaison entre le chemin de la petite Carraire et la route du Jaï doit être inscrite et réalisée afin de desservir correctement et le chemin de la petite Carraire et la zone d'activité (OAP Moute Nord).

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



3. ENSUES-LA-REDONNE

3.1 Modification de l'OAP n° ELR/GLN-01 Ensuès-la-Redonne et Gignac-la-Nerthe : Les Aiguilles

Justification :

La ZAC des Aiguilles, située sur la commune d'Ensuès-la-Redonne, constitue un projet d'intérêt public qui vise à répondre au développement du territoire avec la constitution d'un relais logistique majeur à l'échelle de la Métropole qui permet de répondre aux besoins de l'agglomération marseillaise en entreprises de logistique qui la desservent et de l'approvisionnement au quotidien. La tendance actuelle est à la densification des activités logistique en hauteur, en utilisant davantage les volumes offerts par une verticalisation croissante des activités. Le secteur de cœur de zone de la ZAC des Aiguilles (à l'inverse de celui le long de la RD9), se prête parfaitement à cette augmentation de hauteur car il est situé en contrebas de la plateforme qui borde l'autoroute, et suffisamment éloigné des voies de circulation (RD9, RD48a) pour ne pas avoir d'impact visuel. Le principe d'aménagement d'un secteur mixte au niveau de l'entrée de site s'appuie sur les retours d'expérience du fonctionnement des zones dédiées à la logistique afin de répondre aux attentes des entreprises et de leurs salariés : espaces de restauration, des possibilités de faire du sport, des aires de pique-nique...

Suite à l'évolution du projet de la ZAC des Aiguilles, l'OAP de composition ELR-GLN-01 est modifiée sur les points suivants :

- Intégration dans la partie « La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère » des principales prescriptions du cahier des recommandations architecturales et paysagères ainsi que de la charte environnementale et d'écoconstruction élaborés dans le cadre de la ZAC ;
- Ajout d'une coupe de principe illustrant le système d'îlots-plateformes au regard de la côte NGF maximale inscrite sur le règlement graphique afin de conserver la vue depuis l'A55 ;
- Modification de la forme urbaine autorisée à l'entrée du site, une nouvelle catégorie est créée « Activités mixtes : entrepôts et logistiques, bureaux, pôle de vie » en lieu et place des 2 catégories « Activités : bureaux » et « Pôle de vie potentiel » qui sont supprimées ;
- Modification du schéma « Principes de composition urbaine » pour être en cohérence avec les modifications du texte. De plus, le recul paysager, incluant un bassin de rétention, situé à l'entrée du site est redimensionné tout en conservant une bonne intégration paysagère depuis le RD48a.
- En entrée du site, augmentation de l'emprise au sol de 40 à 50% afin d'être plus compatible avec les activités autorisées dans ce secteur. Ce nouveau CES est aussi en cohérence avec le CES proposé pour le bâtiment voisin d'entrée de la ZAC sur la commune de Gignac, actuellement fixé à 50%.
- En cœur de zone, augmentation de la hauteur de façade de 20 à 26 m sans dépasser la côte NGF indiquée sur le règlement graphique. Les volumes non utilisés sur les deux autres lots commercialisés, seront donc transférés sur ce bâtiment.

De plus, l'OAP intègre la correction de 2 erreurs matérielles concernant le texte décrivant la forme urbaine « Activités : entrepôts et logistiques » pour être en cohérence avec le schéma :

- La hauteur autorisée sur une partie du site, en lien avec le système d'îlots-plateformes ;

- L'orientation des constructions en fonction des voies de desserte interne.

Version PLUi avant modification :

ESPACE ECONOMIQUE : VOCATIONS ET FORMES URBAINES

❶ La ZAC des Aiguilles et le secteur Nord d'Ensuès-la-Redonne

ACTIVITÉS : ENTREPÔTS ET LOGISTIQUE

Sur le secteur de la ZAC les principes d'aménagements de l'OAP correspondent aux principes d'organisation et d'aménagements élaborés dans le cadre de la procédure de la ZAC. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été élaboré afin d'intégrer les formes urbaines aux contraintes paysagères et naturelles du site.

La majorité du secteur est destiné à accueillir les activités nécessitant de grands gabarits. Les constructions doivent respecter :
- une emprise au sol maximale, fixée à 65% de la surface du terrain ;
- une hauteur de façade maximale de 20 m et la hauteur totale maximale de 23 m, sans dépasser les côtes NGF indiquées par le règlement graphique ;
- la disposition des bâtiments est prévue en parallèle des voies de desserte interne (orientation Est-Ouest).

La partie située au Nord, sur la RD 9, est destinée à accueillir les activités nécessitant des constructions de moindre volume, les constructions doivent respecter :
- l'emprise au sol maximale, fixée à 40% de la surface du terrain ;
- la hauteur de façade maximale est de 8 m et la hauteur totales maximale de 11 m.

Vocations autorisées :
Sur cet espace, il est permis l'implantation de constructions à usages d'entrepôt ainsi que celles à usage de bureau dès lors que celles-ci soient liées et qu'elles constituent l'accessoire des entrepôts.
Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, dépôts d'hydrocarbure...) sont autorisées.

ACTIVITÉS : BUREAUX

Les constructions doivent respecter :
- une emprise au sol maximale, fixée à 40% de la surface du terrain ;
- une surface maximale de plancher de 6000 m² ;
- une hauteur de façade maximale de 13 m et une hauteur totale maximale de 11 m.

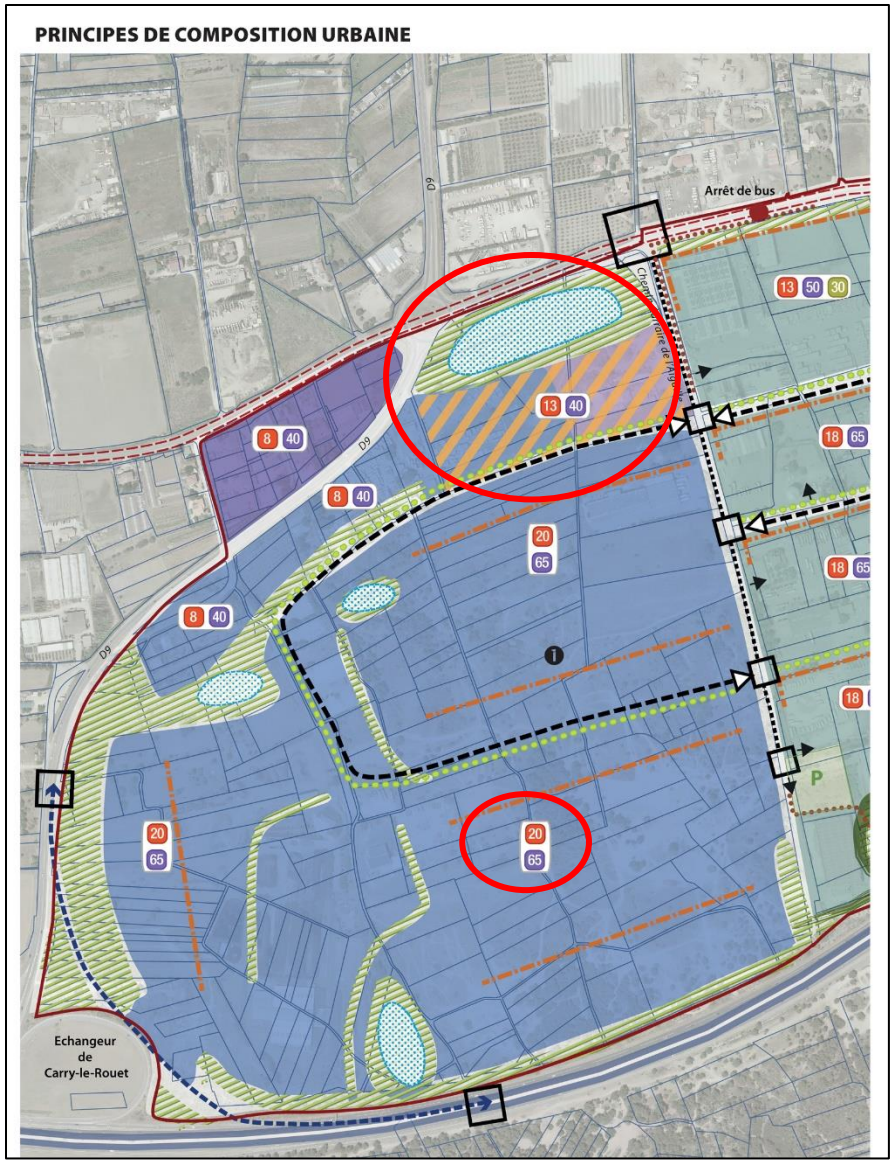
Vocations autorisées :
Les activités de bureaux qui sont en lien avec le fonctionnement de la zone.

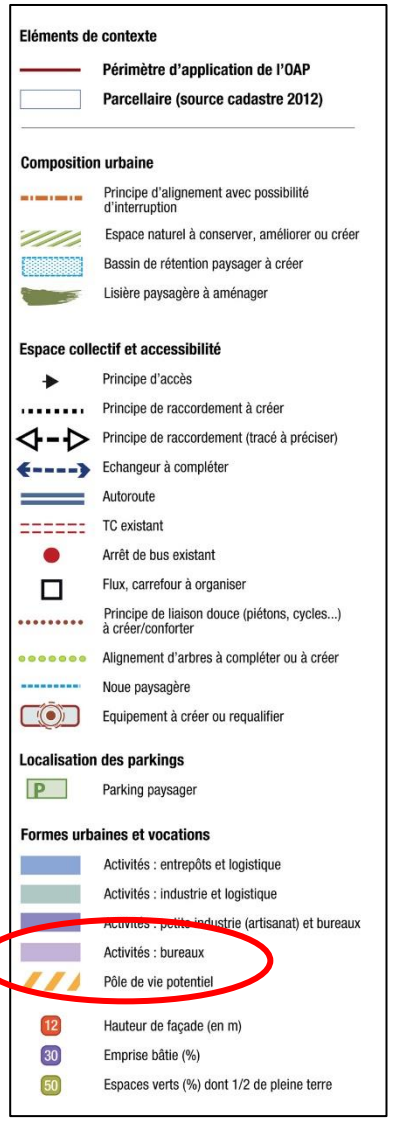
PÔLE DE VIE POTENTIEL

Il est prévu un secteur pôle de vie, pour accueillir des activités de services, marquant l'entrée de la ZAC, les constructions doivent respecter :
- une emprise au sol maximale, fixée à 40% de la surface du terrain;
- une superficie du plancher qui n'excède pas les 2000 m²;
- une hauteur de façades maximale de 13 mètres et une hauteur totale maximale de 16 mètres.

Ce pôle de vie pourra être complété par un hébergement hôtelier, de 2000 m² de superficie du plancher également, et ce dans les mêmes conditions de hauteur et d'emprise au sol.

Vocations:
Le pôle de vie concentre l'ensemble des fonctions nécessaires et complémentaires à la qualité de la zone :
- restauration,
- services et commerces communs,
- bureaux.


PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE
Arrêt de bus
D9
Echangeur de Carry-le-Rouet
13 50 30
13 40
8 40
18 65
20 65
P


Eléments de contexte
Périmètre d'application de l'OAP
Parcellaire (source cadastre 2012)
Composition urbaine
Principe d'alignement avec possibilité d'interruption
Espace naturel à conserver, améliorer ou créer
Bassin de rétention paysager à créer
Lisière paysagère à aménager
Espace collectif et accessibilité
Principe d'accès
Principe de raccordement à créer
Principe de raccordement (tracé à préciser)
Echangeur à compléter
Autoroute
TC existant
Arrêt de bus existant
Flux, carrefour à organiser
Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
Alignement d'arbres à compléter ou à créer
Noue paysagère
Equipement à créer ou requalifier
Localisation des parkings
P
Parking paysager
Formes urbaines et vocations
Activités : entrepôts et logistique
Activités : industrie et logistique
Activités : petite industrie (artisanat) et bureaux
Activités : bureaux
Pôle de vie potentiel
12
Hauteur de façade (en m)
30
Emprise bâtie (%)
50
Espaces verts (%) dont 1/2 de pleine terre

Version PLUi après modification :

ESPACE ECONOMIQUE : VOCATIONS ET FORMES URBAINES

❶ La ZAC des Aiguilles et le secteur Nord d'Ensuès-la-Redonne

ACTIVITÉS : ENTREPÔTS ET LOGISTIQUE

Sur le secteur de la ZAC les principes d'aménagements de l'OAP correspondent aux principes d'organisation et d'aménagements élaborés dans le cadre de la procédure de la ZAC.
Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été élaboré afin d'intégrer les formes urbaines aux contraintes paysagères et naturelles du site.
La majorité du secteur est destiné à accueillir les activités nécessitant de grands gabarits. Les constructions doivent respecter :

- une emprise au sol maximale, fixée à 65% de la surface du terrain ;
- une hauteur de façade maximale de 20 m et la hauteur totale maximale de 23 m, ou une hauteur de façade maximale de 26 m et une hauteur totale de 29 m selon les indications de la planche « principes de composition urbaine » de l'OAP, sans dépasser les côtes NGF indiquées par le règlement graphique
- la disposition des bâtiments est prévue en parallèle des voies de desserte interne (orientation Est-Ouest, ou Nord-Sud selon les indications de la planche « principes de composition urbaine » de l'OAP).

La partie située au Nord, sur la RD 9, est destinée à accueillir les activités nécessitant des constructions de moindre volume, les constructions doivent respecter :

- l'emprise au sol maximale, fixée à 40% de la surface du terrain ;
- la hauteur de façade maximale est de 8 m et la hauteur totales maximale de 11 m.

Vocations autorisées :
Sur cet espace, il est permis l'implantation de constructions à usages d'entrepôt ainsi que celles à usage de bureau dès lors que celles-ci soient liées et qu'elles constituent l'accessoire des entrepôts.
Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, dépôts d'hydrocarbure...) sont autorisées.

ACTIVITÉS MIXTES : ENTREPÔTS ET LOGISTIQUE, BUREAUX, PÔLE DE VIE

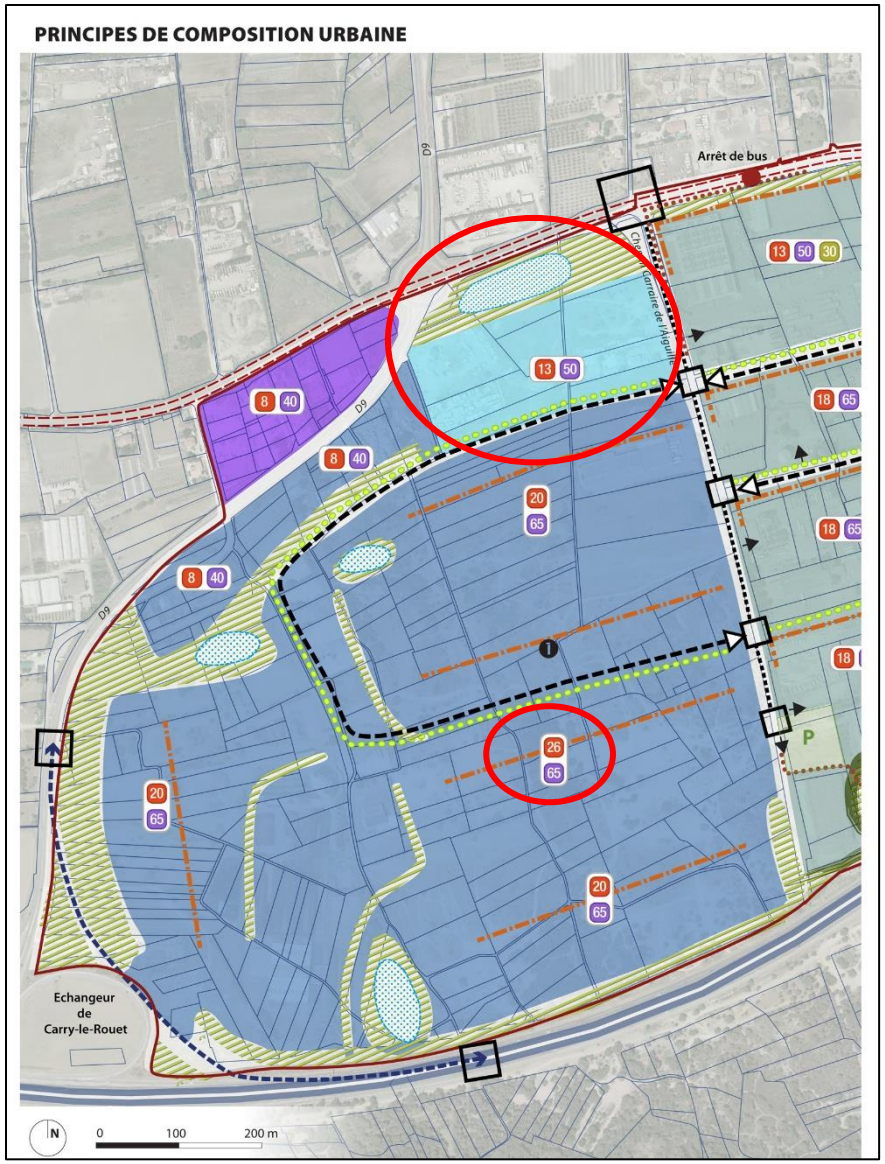
Il est prévu en entrée de site un secteur mixte accueillant activités d'entrepôts et de logistique, bureaux et pôle de vie.
Les constructions doivent respecter :

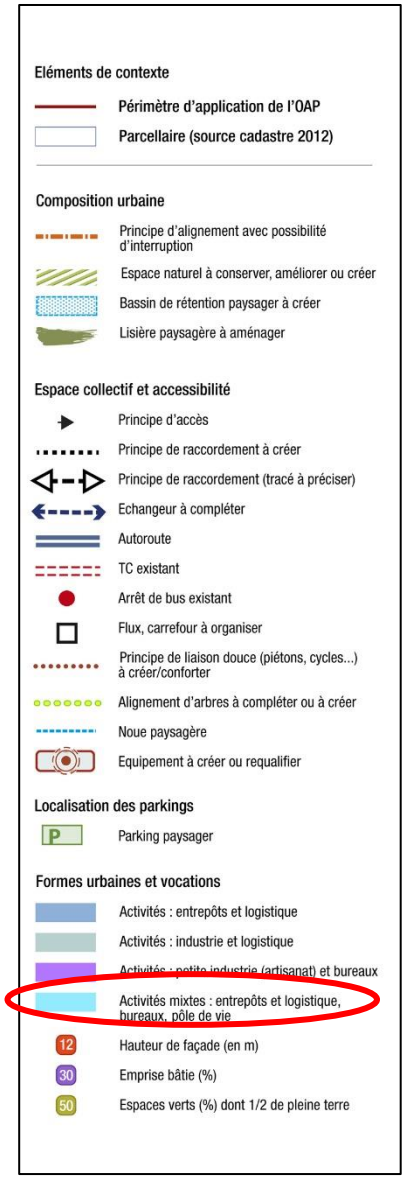
- une emprise au sol maximale, fixée à 50% de la surface du terrain ;
- une hauteur de façade maximale de 13 m et une hauteur totale maximale de 16 m.
- une surface maximale de plancher de 6000 m² pour les bureaux (bureaux liés au fonctionnement de la zone ; Ne sont pas comptés dans cette surface les bureaux rattachés aux entrepôts) ;
- une superficie du plancher qui n'excède pas les 2000 m² pour le pôle de vie ;

Ce pôle de vie pourra être complété par un hébergement hôtelier, de 2000 m² de superficie du plancher également, et ce dans les mêmes conditions de hauteur et d'emprise au sol.

Vocations autorisées :
Entrepôt et logistique
Les constructions à usages d'entrepôt ainsi que celles à usage de bureau dès lors que celles-ci soient liées et qu'elles constituent l'accessoire des entrepôts, les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, dépôts d'hydrocarbure...).
Bureaux
Les activités de bureaux qui sont en lien (ou non, dans la limite de surface indiquée plus haut) avec le fonctionnement de la zone.
Pôle de vie
Le pôle de vie concentre l'ensemble des fonctions nécessaires et complémentaires à la qualité de la zone :

- restauration ;
- services et commerces communs ;
- installations sportives, en accompagnant des activités autorisées dans la ZAC ;
- bureaux.


PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE
Arrêt de bus
D9
Echangeur de Carry-le-Rouet
N
0
100
200 m


Eléments de contexte
Périmètre d'application de l'OAP
Parcellaire (source cadastre 2012)
Composition urbaine
Principe d'alignement avec possibilité d'interruption
Espace naturel à conserver, améliorer ou créer
Bassin de rétention paysager à créer
Lisière paysagère à aménager
Espace collectif et accessibilité
Principe d'accès
Principe de raccordement à créer
Principe de raccordement (tracé à préciser)
Echangeur à compléter
Autoroute
TC existant
Arrêt de bus existant
Flux, carrefour à organiser
Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
Alignement d'arbres à compléter ou à créer
Noue paysagère
Equipement à créer ou requalifier
Localisation des parkings
Parking paysager
Formes urbaines et vocations
Activités : entrepôts et logistique
Activités : industrie et logistique
Activités mixtes : entrepôts et logistique, bureaux, pôle de vie
Hauteur de façade (en m)
Emprise bâtie (%)
Espaces verts (%) dont 1/2 de pleine terre

Par ailleurs, après enquête publique, une erreur matérielle datant de l'approbation du PLUi est corrigée au sein de l'OAP pour assurer la cohérence entre le texte et le schéma.
Il est ainsi précisé dans le texte que le secteur n°1 correspond uniquement à la ZAC des Aiguilles sur la commune d'Ensuès-la-Redonne alors que le secteur n°2 correspond à la zone d'activités des Aiguilles sur la commune de Gignac-la-Nerthe et au secteur dit Nord d'Ensuès-la-Redonne.

Modifications après enquête publique:

ESPACE ECONOMIQUE : VOCATIONS ET FORMES URBAINES

❶ **La ZAC des Aiguilles à Ensuès-la-Redonne**

ACTIVITÉS : ENTREPÔTS ET LOGISTIQUE

Sur le secteur de la ZAC les principes d'aménagements de l'OAP correspondent aux principes d'organisation et d'aménagements élaborés dans le cadre de la procédure de la ZAC.
Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été élaboré afin d'intégrer les formes urbaines aux contraintes paysagères et naturelles du site.
La majorité du secteur est destiné à accueillir les activités nécessitant de grands gabarits. Les constructions doivent respecter :

- une emprise au sol maximale, fixée à 65% de la surface du terrain ;
- une hauteur de façade maximale de 20 m et la hauteur totale maximale de 23 m, ou une hauteur de façade maximale de 26 m et une hauteur totale de 29 m selon les indications de la planche « principes de composition urbaine » de l'OAP, sans dépasser les côtes NGF indiquées par le règlement graphique
- la disposition des bâtiments est prévue en parallèle des voies de desserte interne (orientation Est-Ouest, ou Nord-Sud selon les indications de la planche « principes de composition urbaine » de l'OAP).

La partie située au Nord, sur la RD 9, est destinée à accueillir les activités nécessitant des constructions de moindre volume, les constructions doivent respecter :

- l'emprise au sol maximale, fixée à 40% de la surface du terrain ;
- la hauteur de façade maximale est de 8 m et la hauteur totales maximale de 11 m.

❷ **La zone d'activités des Aiguilles de Gignac-la-Nerthe et le secteur Nord d'Ensuès-la-Redonne**

ACTIVITÉS : INDUSTRIE ET LOGISTIQUE

Dans le cadre du renouvellement de la zone d'activité, les constructions doivent respecter :

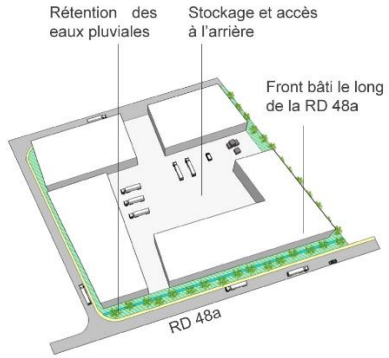
- le long de la RD48a :
  - l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface du terrain ;
  - des hauteurs de façade maximales de 13 m et des hauteurs totales maximales de 16m ;

- sur le reste du secteur :
  - l'emprise au sol maximale est fixée à 65% de la surface du terrain ;
  - des hauteurs de façade maximales de 18 m et des hauteurs totales maximales de 21 m ;
  - 30% de la surface du terrain d'espace vert, dont 15% minimum en pleine terre.

De manière générale :

- les nouvelles constructions doivent être implantés à l'alignement des voies et être étagés dans la pente ;
- les espaces de stockage et de manutention sont reportés à l'arrière des bâtiments.

Vocations autorisées :
Les activités à usage industrielle et logistique sont autorisées dans ce secteur.



Principe d'organisation de l'activité le long de la RD48a
Illustration de principe

ACTIVITÉS : PETITE INDUSTRIE (ARTISANAT) ET BUREAUX

A l'Est du secteur, le long de la RD48a, les bâtiments à venir seront de plus petit gabarit, limitant ainsi l'impact sur la voie et s'intégrant dans un contexte existant (IdeaPark, Cougnaud...).
Les constructions doivent respecter :

- une emprise au sol maximale, fixée à 50% de la surface du terrain ;
- une hauteur de façades maximale de 13 m et la hauteur totale maximale de 16 m ;
- 30 % de la surface du terrain en espaces verts, dont 15 % minimum de pleine terre.

A l'Ouest du secteur, dit « secteur Nord d'Ensuès-la-Redonne », le long de la RD48a, les constructions sont également de petits gabarits. Les constructions doivent respecter :

- une emprise au sol maximale, fixée à 40% de la surface du terrain ;
- une hauteur de façades maximale de 8 m et la hauteur totale maximale de 11 m.

Vocations autorisées
Les activités à usage de petite industrie (artisanat) et de bureaux.

3.2 Modification des planches graphiques

Justification :

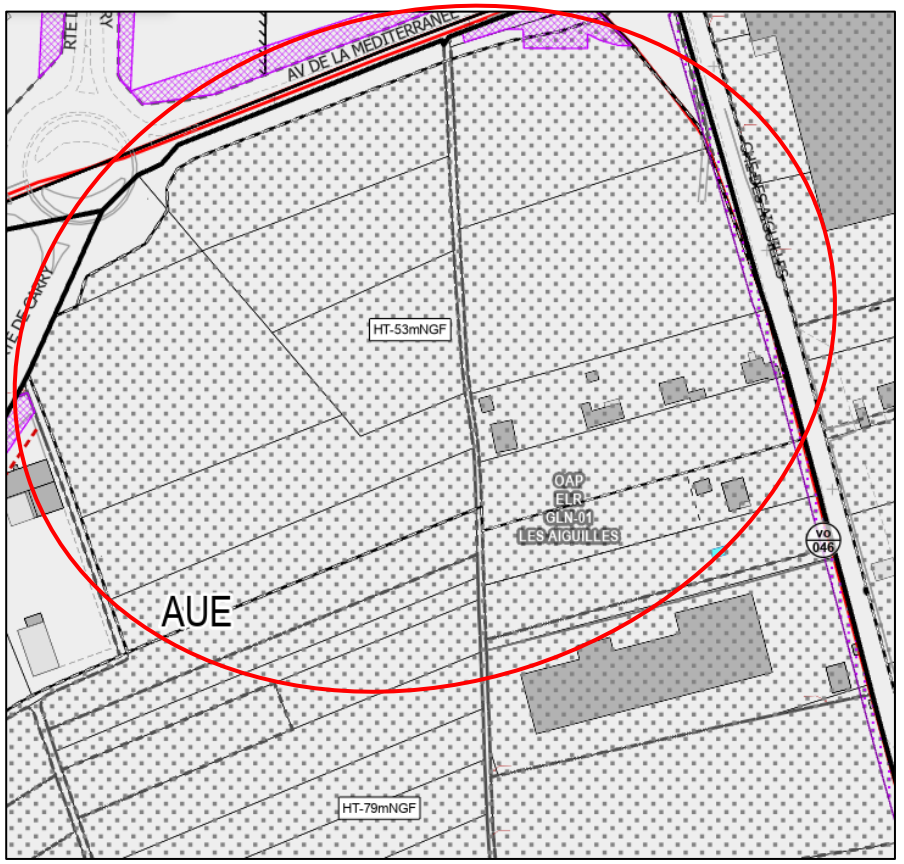
L'entrée du site de la ZAC des Aiguilles sur la commune d'Ensuès-la-Redonne est concernée par une prescription qui limite la hauteur à 53m NGF. Cette prescription vise à échelonner les hauteurs dans la ZAC : plus faibles en cœur de zone, et au nord, en entrée de ZAC ; plus élevées vers le sud, en cohérence avec le terrain actuellement en restanques.

La présente modification propose d'augmenter légèrement cette hauteur de 53 à 55m NGF, tout en conservant la prescription de hauteur de l'OAP, qui restreint la hauteur de façade à 13m. Cette augmentation de hauteur est cohérente avec la volonté du PLUi d'échelonner les hauteurs au sein de la ZAC, puisque la hauteur de 79mNGF permise en cœur de ZAC reste bien plus importante que la hauteur de 55mNGF. Cette hauteur est également cohérente avec le bâtiment voisin d'entrée de la ZAC sur la commune de Gignac dont la hauteur est de 55,50mNGF.

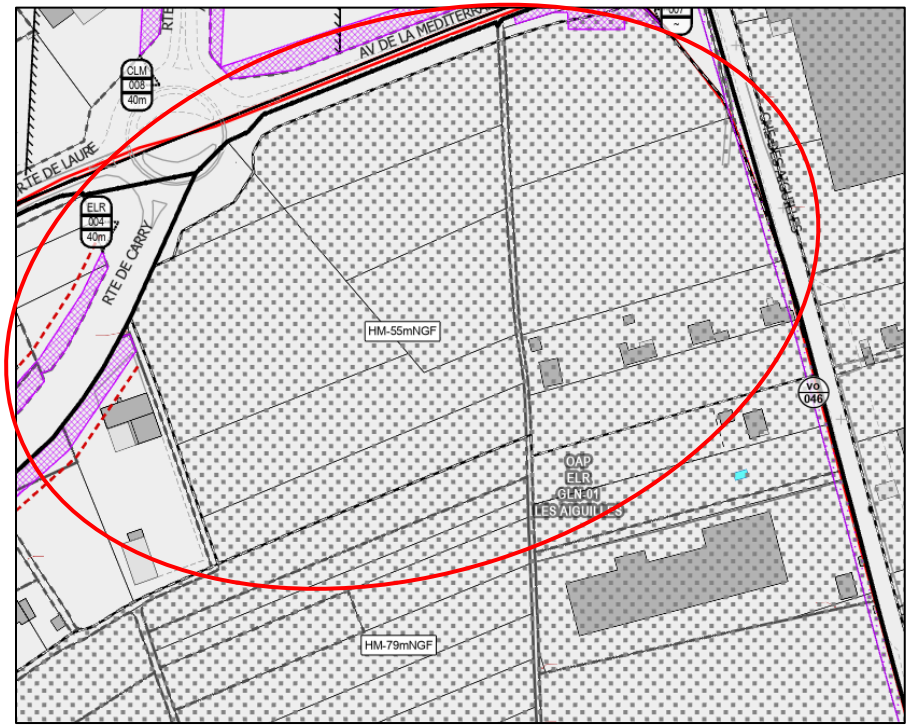
Par ailleurs, cette augmentation de la cote NGF sera très peu perceptible depuis la RD48a puisque les bâtiments de ce secteur observent un fort recul par rapport à cette voie. Ils seront de plus partiellement masqués par les plantations de la zone d'entrée, garantissant ainsi une bonne insertion du projet depuis la voie.

Le passage de 53 à 55 NGF sur la hauteur du bâtiment est sans impact sur les vues; le programme paysager prévu en limite de site assure une interface végétale au 1er plan.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



4. GIGNAC-LA-NERTHE

4.1 Modification de l'OAP n° ELR/GLN-01 Ensuès-la-Redonne et Gignac-la-Nerthe : Les Aiguilles

Cf. chapitre 4.1 Ensuès-La-Redonne.

4.2 Modification après enquête publique de l'OAP n°GLN-03 Gignac-la-Nerthe : Figuerolles

Justification :

Afin de prendre en compte la contrainte de l'aléa faible inondation impactant les secteurs 1 et 2, le projet évolue pour permettre le stationnement en rez-de-chaussée. La hauteur de façade maximale autorisée est augmentée d'un étage et des règles de prospect sont ajoutées pour assurer une bonne insertion urbaine des futures constructions.

Habitat collectif

Il s'agit d'immeubles de logements de hauteur modérée (R+2 +attique),
Les logements y sont étagés, avec un effet « de dégradé », marqué par les derniers niveaux.
La desserte des habitations se fait par des parties communes et la distribution par secteurs, peut être mutualisée sur certains lots.

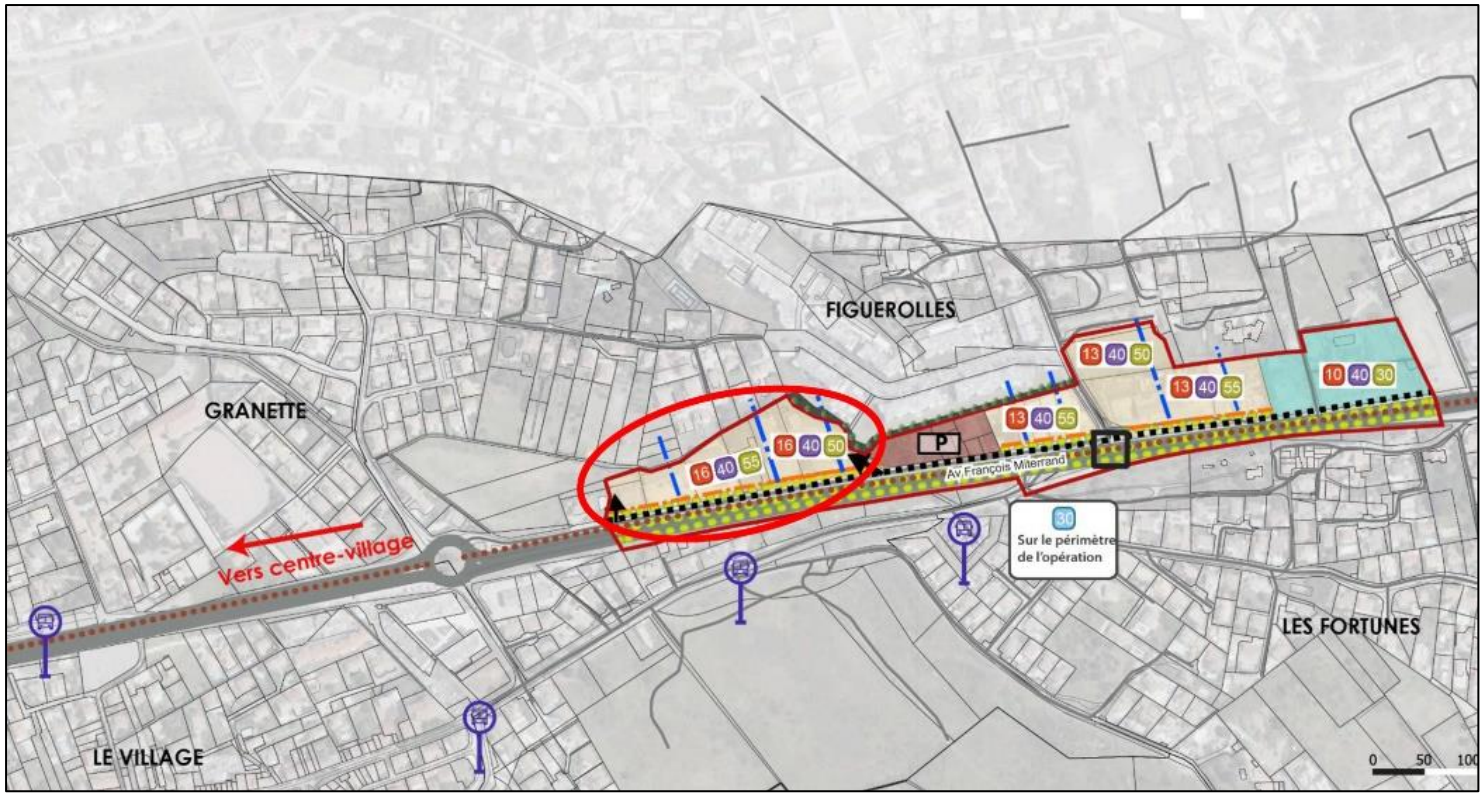
Les bâtiments sont disposés en alignement de la voirie, formant un front bâti, avec un retrait marqué par l'aménagement de plantations d'essences végétales locales.
De formes compactes, cette implantation permet de libérer le sol pour des aménagements plus vertueux.
La porosité des ilots permet, à la fois d'alterner le plein et le vide le long de la façade urbaine, ainsi que de favoriser les continuités écologiques et la régulation des températures entre les éléments bâtis.

Les logements bénéficieront d'espaces extérieurs et devront bénéficier d'une double orientation pour favoriser la ventilation naturelle et l'éclairement.

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

Au minimum, 50% de la surface du terrain est aménagée en espaces végétalisés, dont les 2/3 sont en pleine terre.

La hauteur de façade est limitée à 13 m et 16 m sur les secteurs 1 et 2 uniquement.
Pour les secteurs 1 et 2, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est la suivante : la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite limite séparative est supérieure ou égale à 1/3 de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieur à 3 m, soit : d≥1/3 DA et d≥3m, afin d'éviter l'effet de masse des bâtiments projetés sur le tissu pavillonnaire à proximité immédiate.

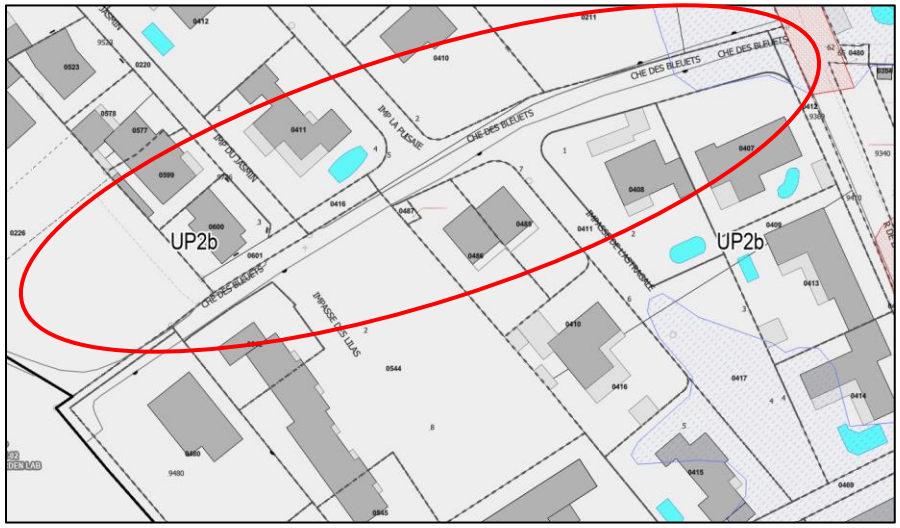

FIGUEROLLES
GRANETTE
LES FORTUNES
LE VILLAGE
Vers centre-village
Av. François Mitterrand
Sur le périmètre de l'opération
13 40 50
13 40 55
10 40 30
16 40 55
16 40 50
30
0 50 100

4.3 Modification des planches graphiques

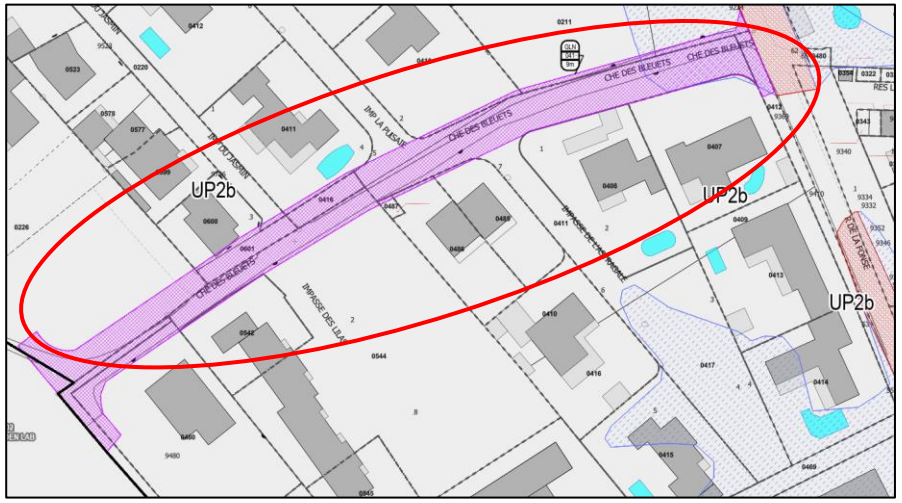
Justification :

En vue de l'élargissement de la voirie Chemin des Bleuets dans le quartier La Fonse à 9m, un emplacement réservé GNL-041 est créé au bénéfice de la commune.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

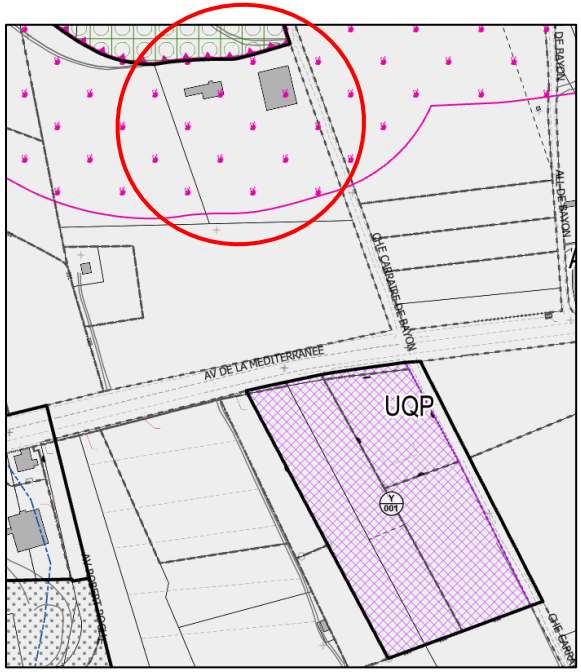


Justification :

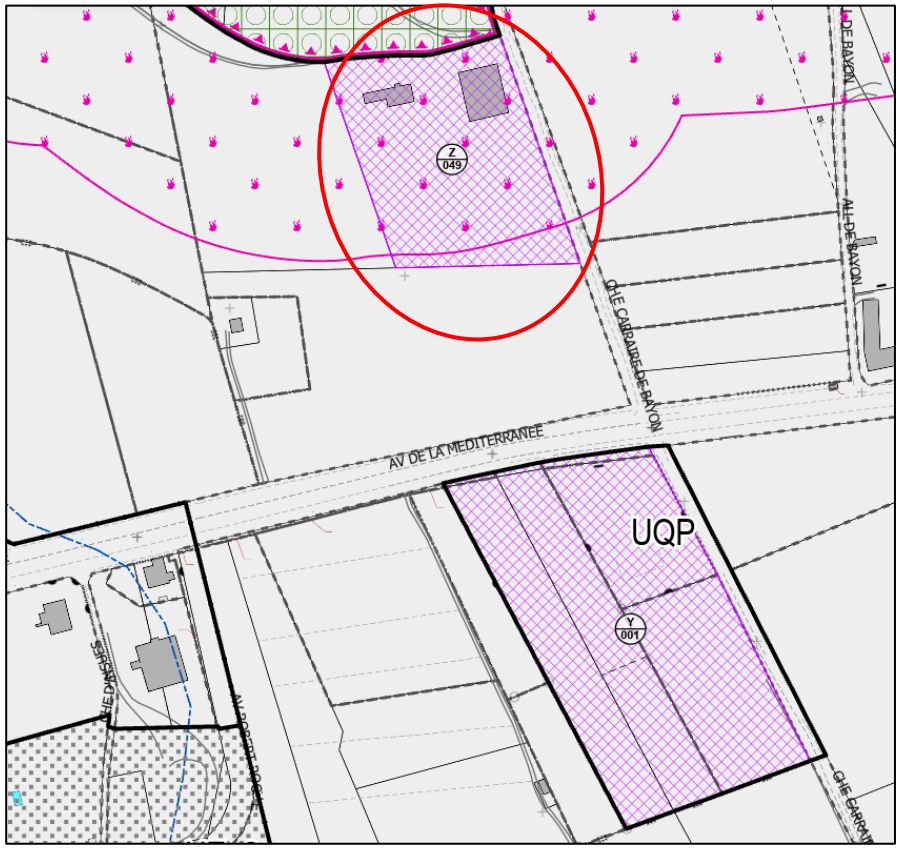
Au pied de la colline du Bayon, la commune souhaite réhabiliter deux bâtiments agricoles afin d'installer une miellerie ainsi qu'un moulin à huile. En ce sens, un emplacement réservé pour un projet à vocation agricole d'intérêt général au bénéfice de la commune est inscrit sur la parcelle AC n°23.

Par ailleurs, l'ER GLN Y/001 pour équipement Aire d'accueil des gens du voyage sur Gignac au sud de l'avenue de la Méditerranée, il y a lieu de modifier le bénéficiaire au profit de la Métropole d'Aix Marseille Provence et non de la Commune.

Version PLUi avant modification :



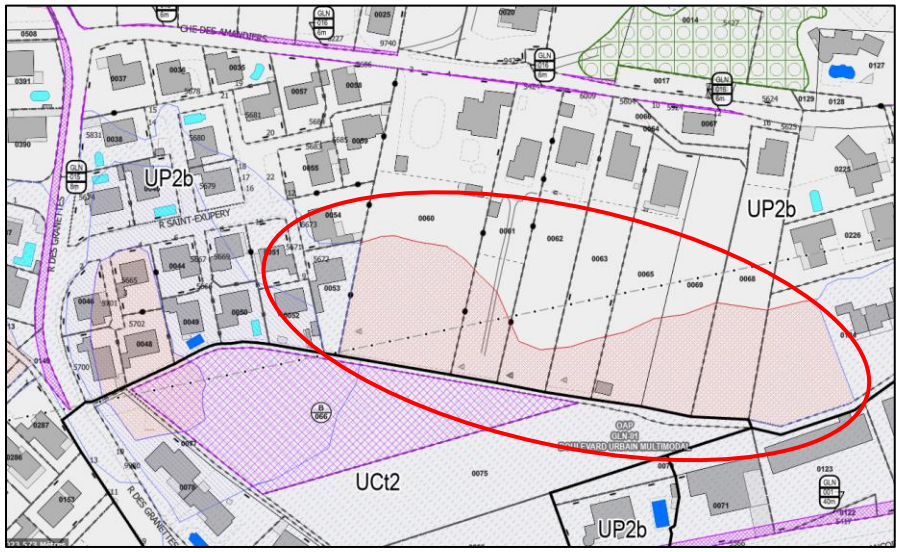
Version PLUi après modification :



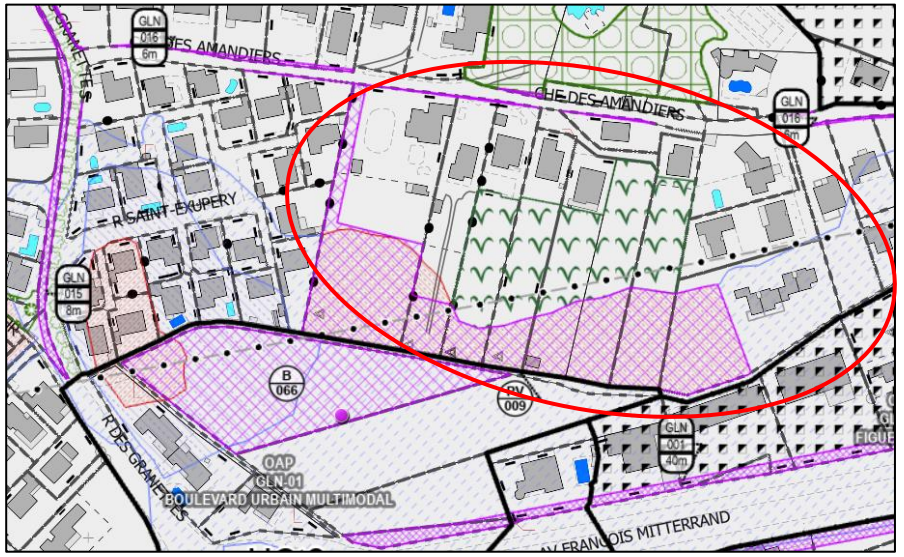
Justification :

Quartier des Granettes, la commune souhaite inscrire un emplacement réservé sur l'emprise de la zone inondable pour la création d'un accès et d'un petit parking. La commune souhaite également créer un TCP (jardin partagé) à destination des habitants de la commune mais également à destination des séniors présents à proximité immédiate (résidence sénior en cours de construction).

Version PLUi avant modification :



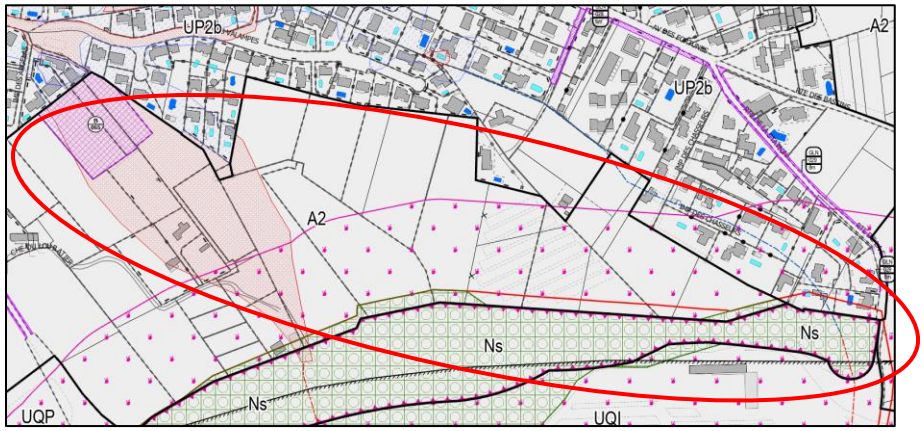
Version PLUi après modification :



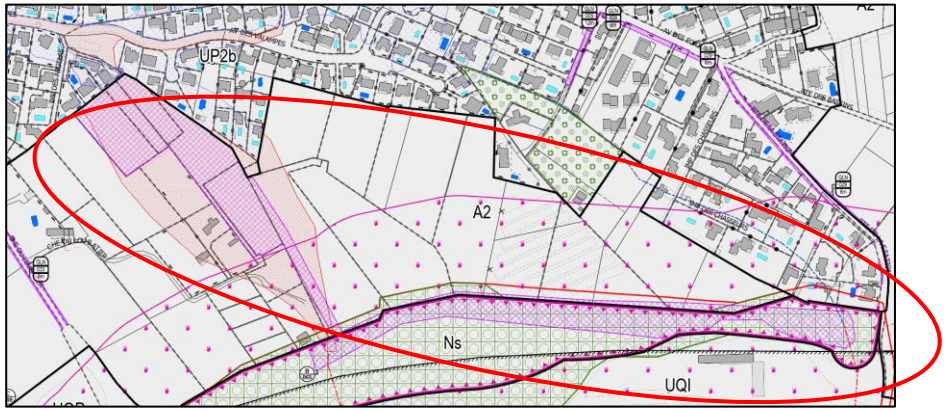
Justification :

Un emplacement réservé est créé pour un bassin de rétention quartier du Loubatier.
Suite aux pluies de novembre 2019, il s'est avéré qu'il fallait retenir les eaux en amont de la zone urbaine. Une étude a été réalisée par la DEAP et a conclu à la nécessité de réaliser des bassins de rétention avec un fossé en amont, en complément de l'ER n° B 065 initialement prévu.

Version PLUi avant modification :



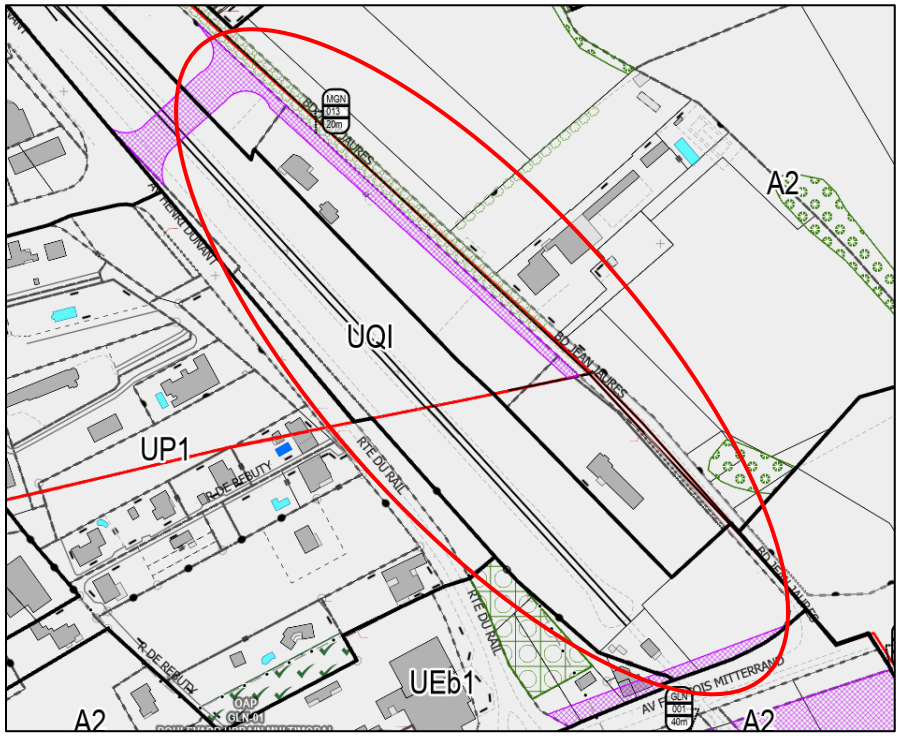
Version PLUi après modification :



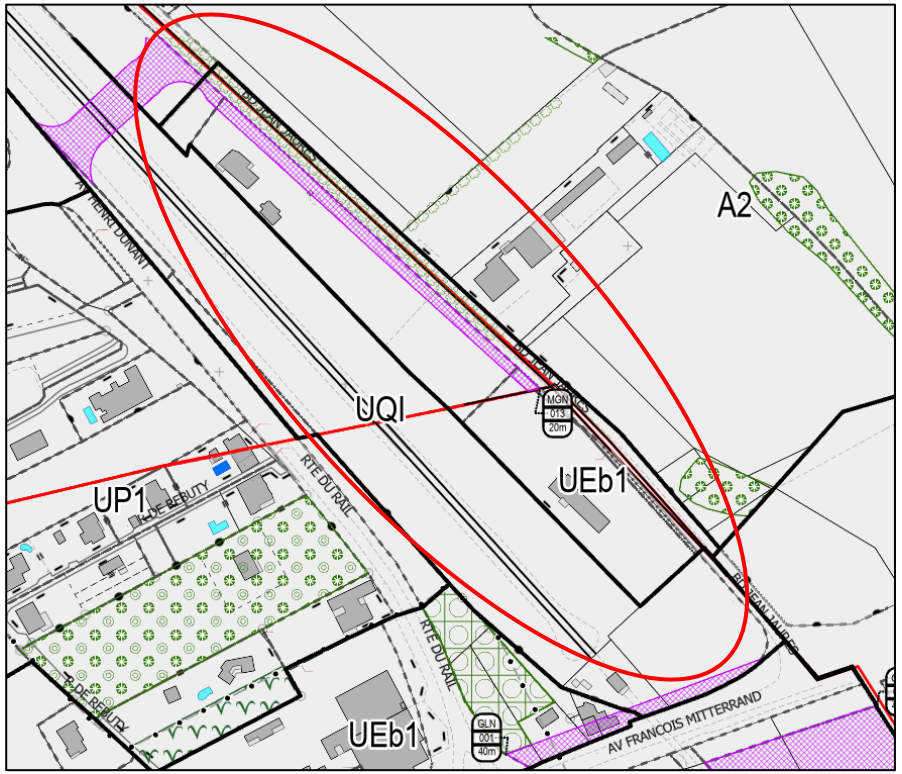
Justification :

Une correction d'erreur matérielle s'applique sur la parcelle BK0085 déjà construite, pour basculée en zonage UEb1. Il s'agit d'un projet sur le territoire de Gignac-la-Nerthe. La Direction de la Propreté et du Cadre de Vie (DPCV) souhaite se doter d'un centre opérationnel de la propreté qui rayonnera sur le secteur de communes de Gignac-la-Nerthe, Marignane et Saint-Victoret. Le centre opérationnel de la propreté est destiné à accueillir le personnel administratif et technique ainsi que les véhicules de collectes ».

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

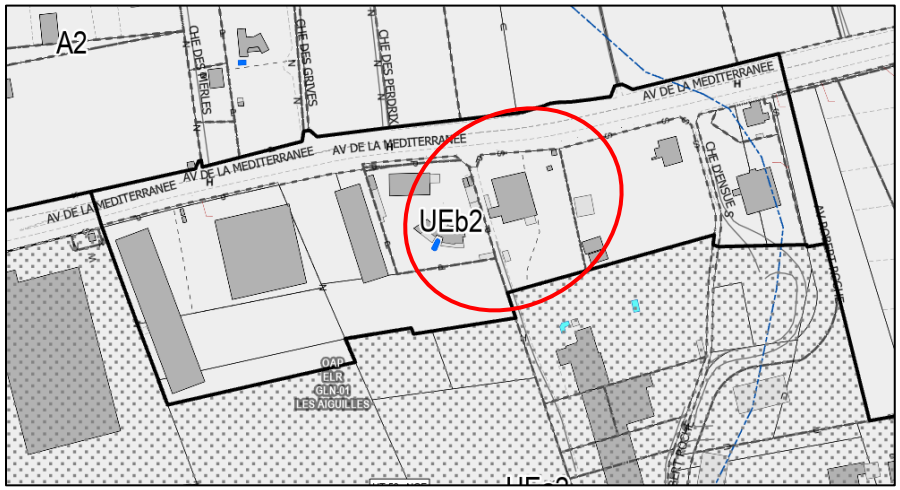


4.4 Modifications après enquête publique

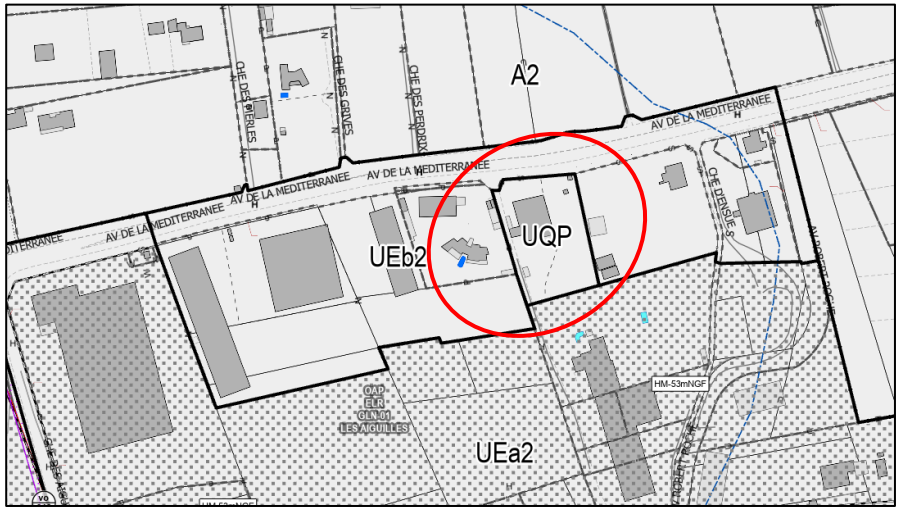
Justification :

Avenue de la Méditerranée, un zonage UQp est inscrit sur la parcelle AD 160 afin de permettre le projet d'équipement (pour Lieu de culte) de la Commune.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



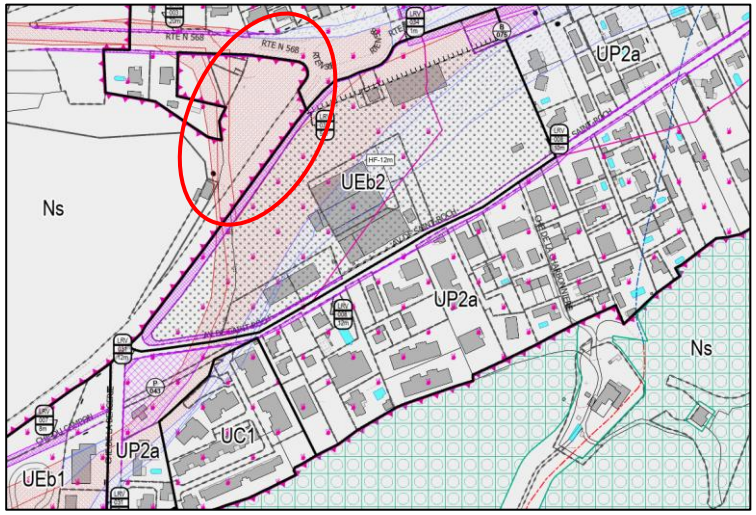
5. LE ROVE

Justification :

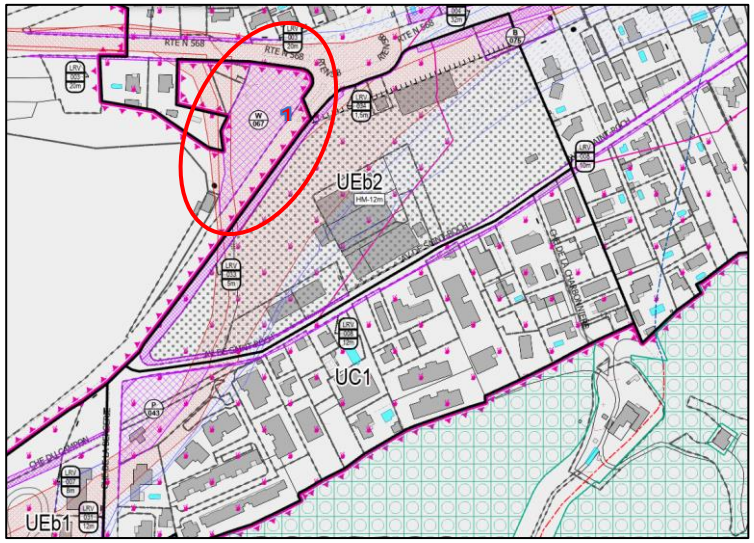
Deux modifications concernent l'entrée de ville Ouest du Rove : l'ajout d'un emplacement réservé et la modification d'un zonage UP vers du UC.

- Un emplacement réservé est créé pour la réalisation d'un réservoir d'eau potable au Douard sur la parcelle AC 0195 au profit de la métropole : ER W067.
  Onze communes (rassemblant environ 200 000 personnes) de la Côte Bleue et du sud de l'Etang de Berre sont alimentées par l'usine des Giraudets par l'intermédiaire d'un feeder en antenne. La ressource en eau brute est la Durance. Les eaux de la Durance sont acheminées par le Canal de Marseille. La Métropole conduite un projet de sécurisation de l'alimentation en eau de ce secteur vis à vis de l'ensemble des risques (pollution Durance, rupture du Canal de Marseille, défaillance des Giraudets, rupture du feeder en antenne). Le projet consiste en la pose de 22 km d'une conduite d'eau potable de 1 m de diamètre, avec un réservoir de régulation et de sécurisation au point haut sur la parcelle AC0195, sur la Commune du Rove.

Version PLUi avant modification :



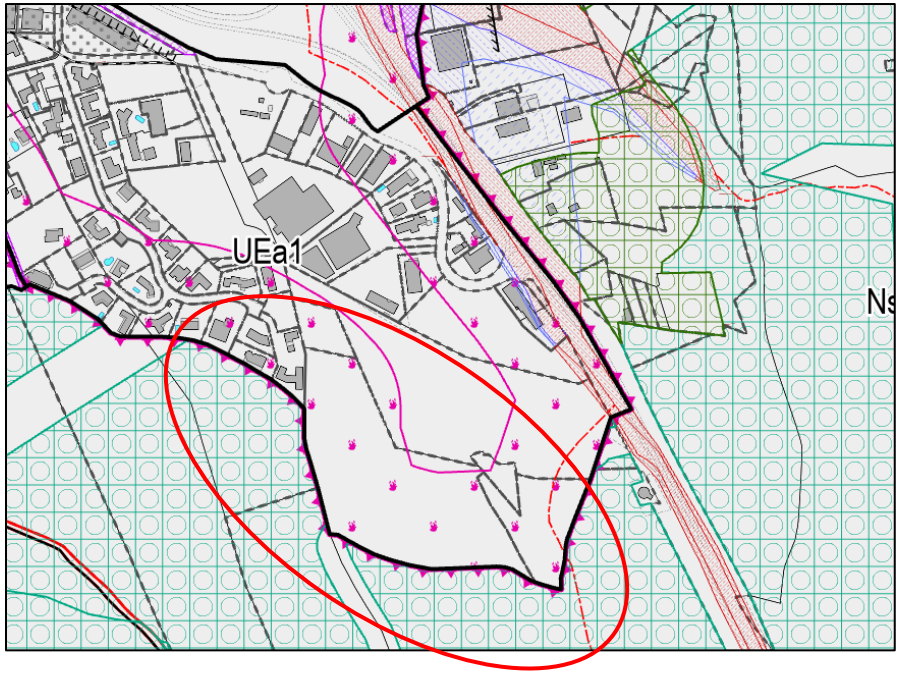
Version PLUi après modification :



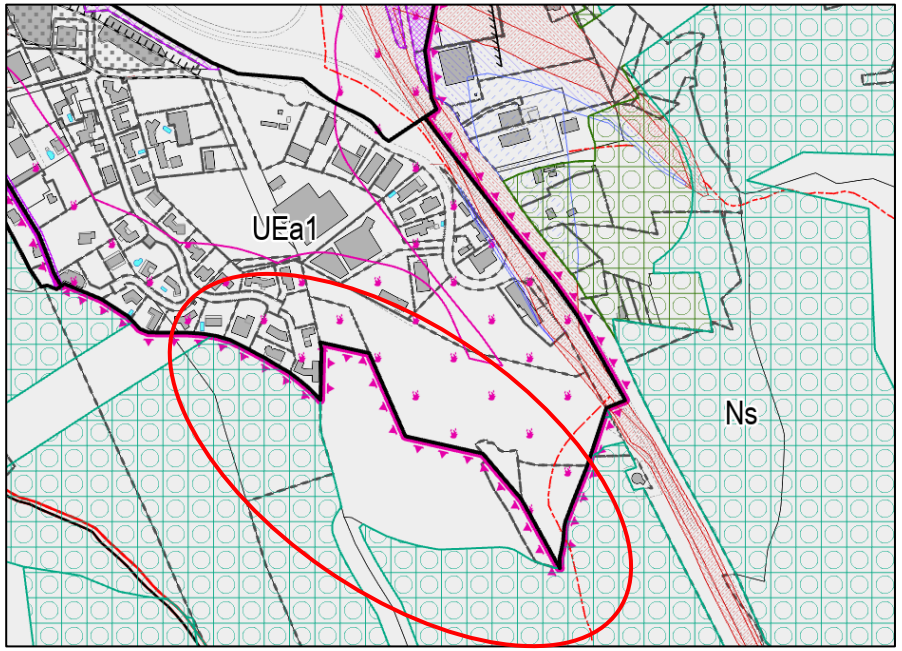
Justification :

En lien avec la traduction de la Trame Verte et Bleue et le renforcement des prescriptions graphiques pour la nature en ville, un changement de zonage est opéré en limite de zone naturelle, au Nord Est de la commune le long de la RD568. Le secteur bascule du zonage UEa1 vers Ns pour une forte protection du secteur.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

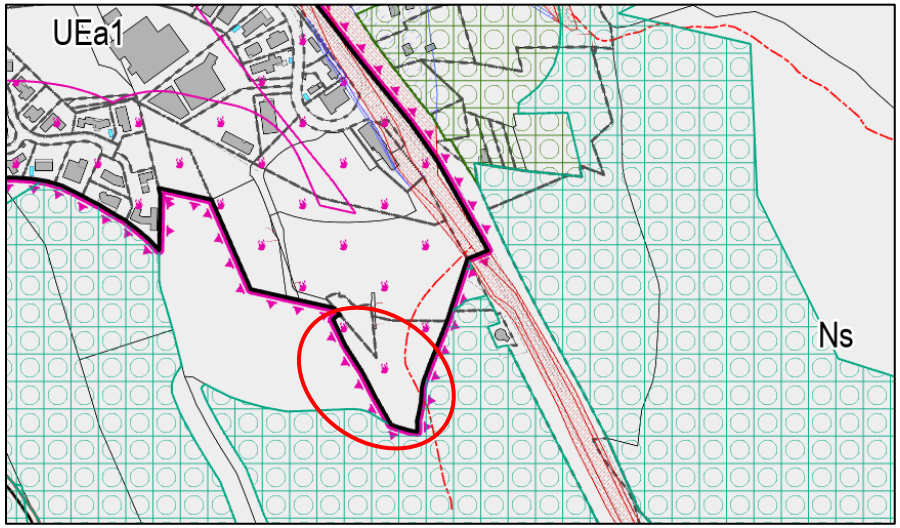


Version PLUi après enquête publique :

Justification :

Une correction a été demandée suite à la modification du zonage sur ce secteur pour rétablir un zonage UEa1 sur la parcelle A0309 qui fait partie de la ZA des Piélettes.

Il convient en effet de recaler le zonage sur la limite parcellaire de ladite parcelle qui est maintenue en zone UEa1. Seule la parcelle AA0172 est classée en zone Ns.



6. MARIGNANE

6.1 Création de l'OAP n° MGN-03 – Le Toès

Justification :

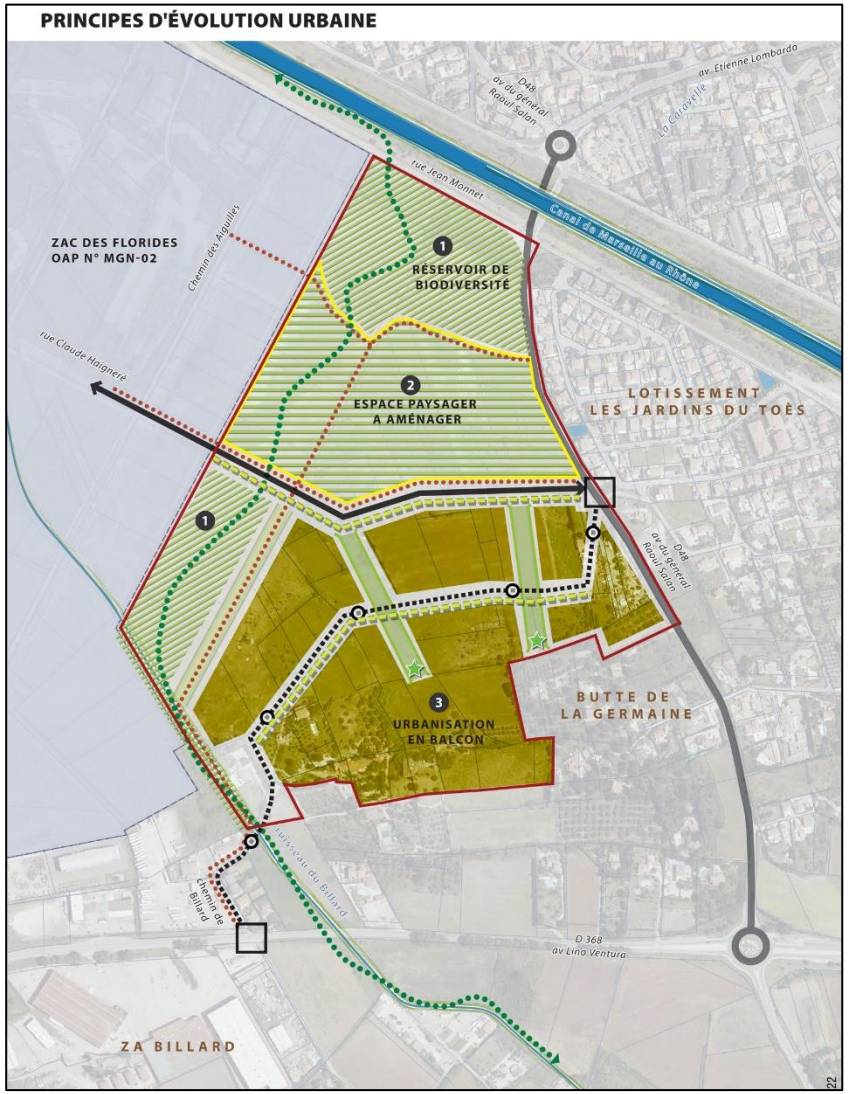
Afin de préciser les orientations sur le secteur du Toès, classé en zone AU1, l'OAP d'intention MGN-03 est créée. Ce secteur couvre environ 33 hectares non urbanisés au sud de la commune, une des dernières réserves foncières sur laquelle la Commune de Marignane peut envisager un développement urbain. Le site représente également l'opportunité de créer une transition urbaine entre la zone d'activité des Florides, en cours de développement à l'ouest et les lotissements marignanais présents à l'Est.

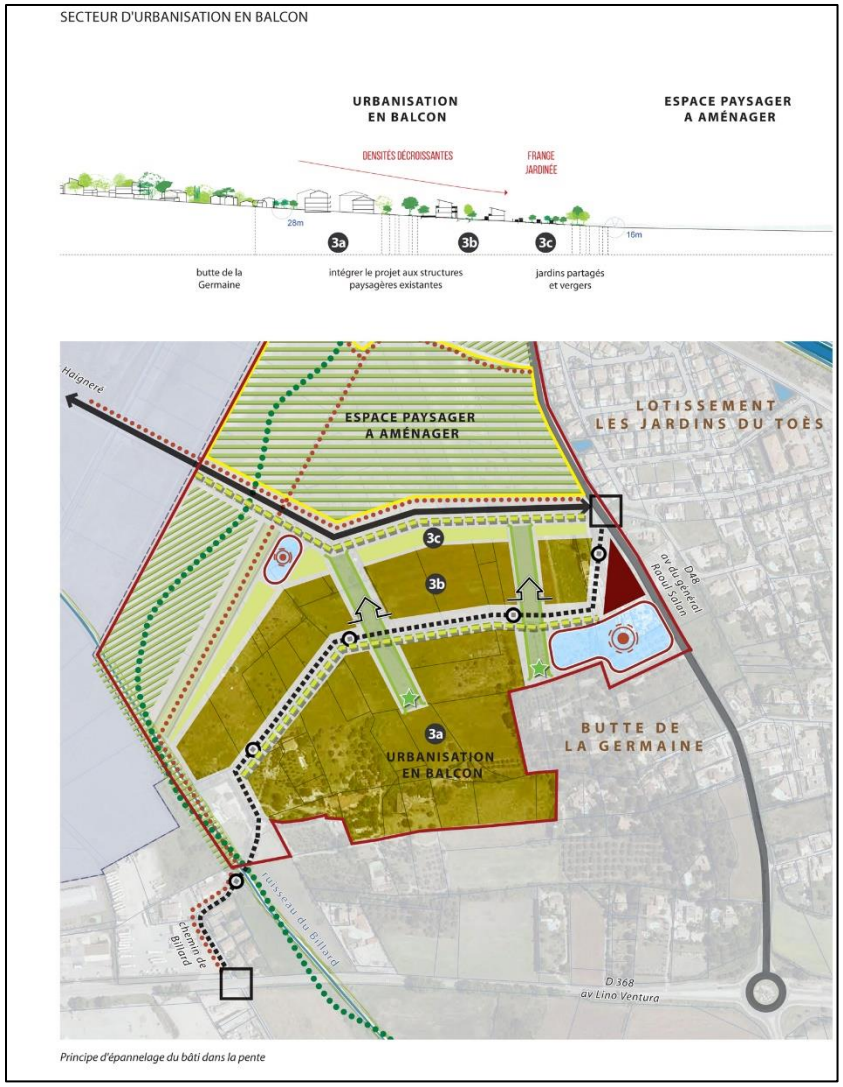
Cette OAP a le même périmètre que la zone AU1 sur le règlement graphique et définit les points suivants :

- Préservation des zones humides sur la partie nord du site et de la continuité écologique traversant le site du nord au sud ;
- Aménagement d'un espace paysager en interface entre les zones humides et les futures zones d'urbanisation ;
- Création d'un quartier en balcon, sur la partie sud du site, avec une vocation résidentielle et des caractéristiques adaptées à la topographie naturelle du site ;
- Aménagement d'une trame de desserte (routière et modes doux), en lien notamment avec la ZAC des Florides contiguë au secteur du Toès.

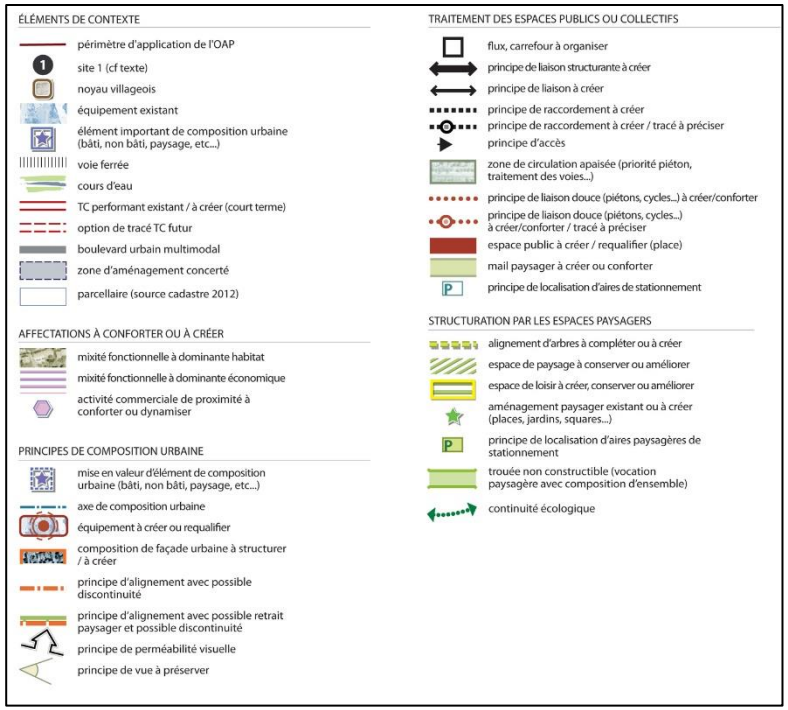
Le document intègre également un schéma nommé « Principes d'évolution urbaine » en cohérence avec les principes définis par le texte. Une coupe et un schéma sont également présents pour illustrer le principe d'épannelage du bâti dans la pente.

Version PLUi après modification :





Principe d'épannelage du bâti dans la pente



Après enquête publique, afin de prendre en compte les remarques émises par la MRAE, plusieurs paragraphes sont ajoutés à l'OAP :

- Ajout de nouvelles dispositions dans la partie « Structuration par les espaces paysagers ou naturels » pour éviter et réduire au maximum les incidences sur les habitats et la biodiversité présents en attendant la réalisation d'une étude 4 saisons dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.
- Ajout d'une partie « Prévention des risques » avec 2 paragraphes indiquant des dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation et des dispositions relatives à la prévention vis-à-vis du risque de transport de matières dangereuses.

Modifications après enquête publique:

STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

Objectifs d'ensemble : préserver et valoriser la richesse paysagère et écologique du secteur du Toès

Dispositions générales:

- Mettre en défends les zones humides existantes.
- Préserver les motifs paysagers existants: merlon, roubines, canaux, haies champêtres.
- Développer une urbanisation qui ménage des ouvertures visuelles et favorise le verdissement, particulièrement aux franges du site.
- Respecter le calendrier du cycle des espèces recensées sur le secteur en évitant les travaux sur les périodes de reproduction et d'hibernation ;
- Respecter une charte de chantier propre pour préserver la qualité des habitats conservés ;
- Favoriser l'emploi d'essence locale dans le cadre de la renaturation du site ;
- Encourager le développement d'aménagement pour la faune s'intégrant à la structure du projet (nichoirs au niveau des toitures, utilisation de plantes favorables aux pollinisateurs, etc.) ;
- Adapter l'éclairage nocturne.

De plus, une étude devra s'assurer de l'absence d'impact écologique ou tenter d'éviter ou de réduire au maximum les incidences sur les habitats, la faune et la flore pour les quatre saisons dans le cadre du futur projet.

PREVENTION DES RISQUES

PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Objectifs : Limiter la vulnérabilité des populations face aux risques inondations.

Dispositions :

- Préserver de toute urbanisation la zone humide ❶, zone inscrite à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) et rendue en partie inconstructible au PLUi ;
- Prendre en compte les axes de ruissellement dans le cadre de l'aménagement et conserver au maximum la perméabilité des sols (pleine-terre, végétalisation...).

PREVENTION VIS-A-VIS DU RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

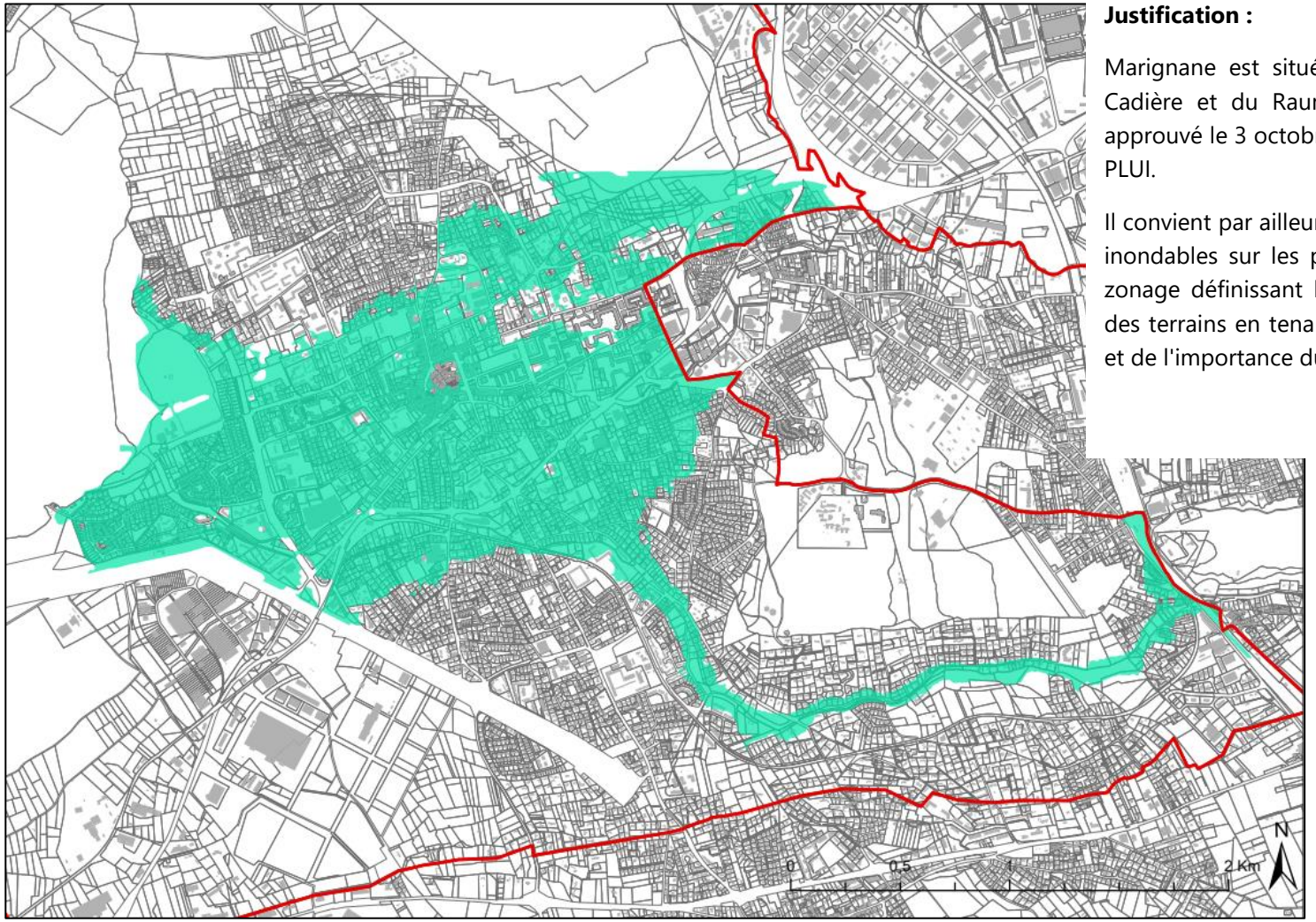
Objectifs : Limiter la vulnérabilité des populations vis-à-vis de la canalisation de transports de gaz.

Dispositions:

- Informer le transporteur de tout projet se situant dans la zone de Servitude d'Utilité Publique (SUP) liée au passage de la canalisation de gaz et respecter les restrictions et précautions associées ;
- Limiter autant que possible la constructibilité dans la zone de SUP et de ses ouvrages

6.2 Modification des planches graphiques

Périmètre des zones inondables du PPRI reportées au plan de zonage



Justification :

Marignane est située dans le bassin versant de la Cadière et du Raumartin. Un nouveau PPRi a été approuvé le 3 octobre 2022. Ce dossier est annexé au PLUI.

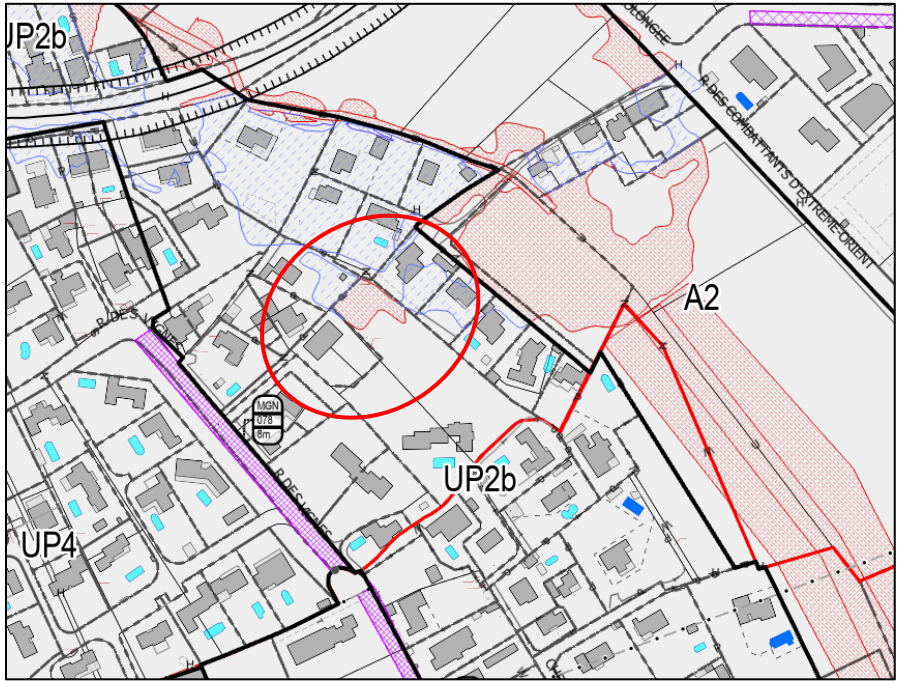
Il convient par ailleurs de reporter les nouvelles zones inondables sur les planches graphiques du PLUi. Le zonage définissant les conditions de constructibilité des terrains en tenant compte de l'intensité de l'aléa et de l'importance du contexte urbain.

6.3 Modifications après enquête publique

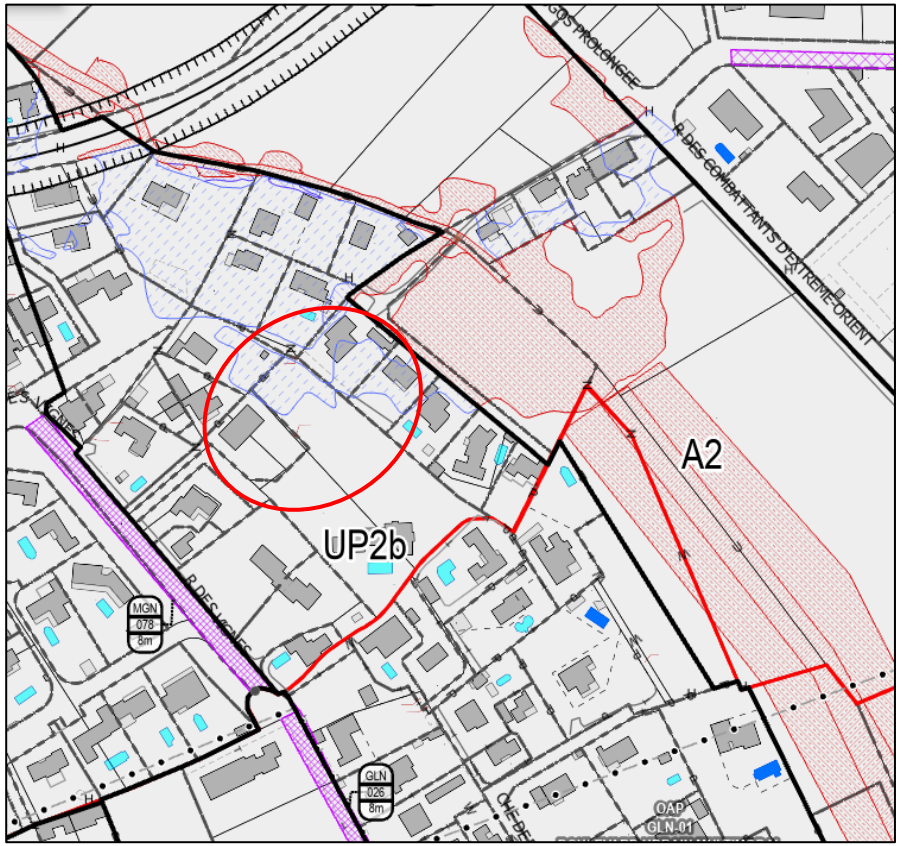
Justification :

19 Rue des Vignes, suite à une erreur matérielle qui relève d'un mauvais croisement des couches SIG, le risque inondation est modifié sur la parcelle BC 280 au titre d'aléa de prescription simple.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

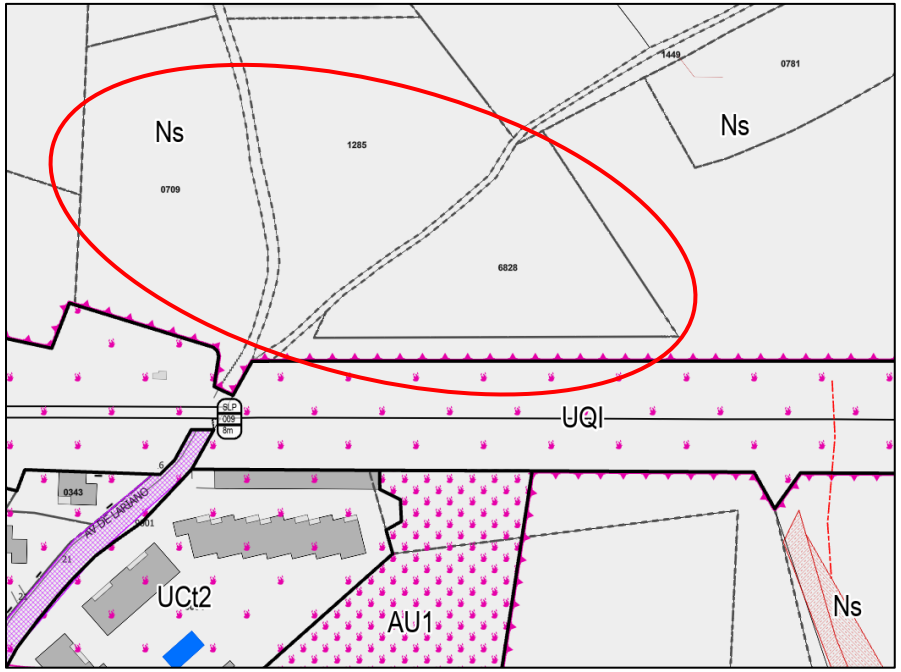


7. SAUSSET-LES-PINS

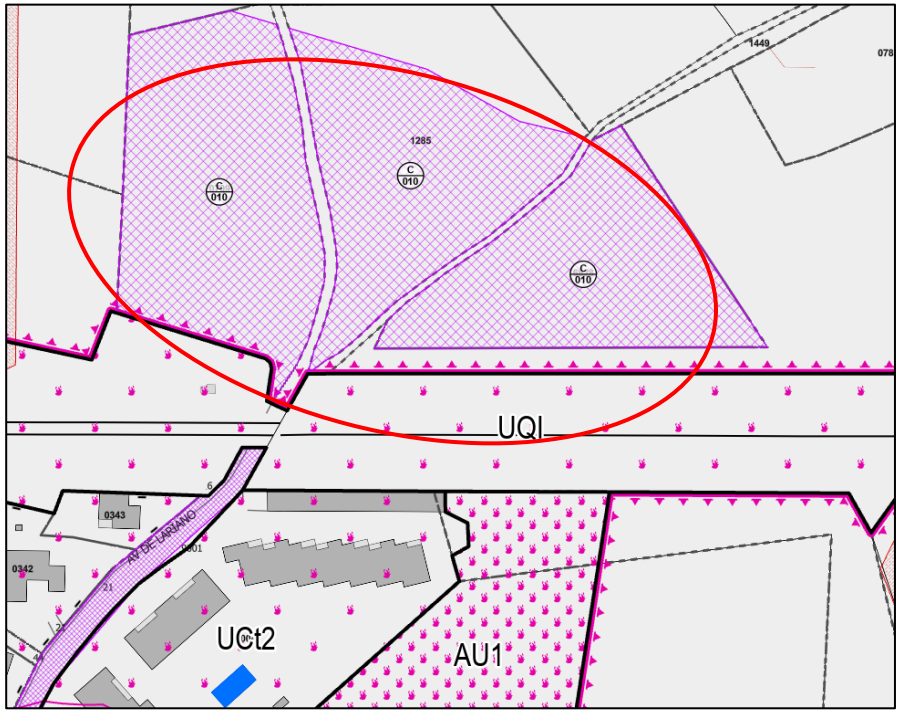
Justification :

Au nord de la voie ferrée, chemin de Valapoux, un emplacement réservé (C010) est créé pour la création d'un cimetière communal (Parcelles A 6828, A 1285 et A pour parties).

Version PLUi avant modification :



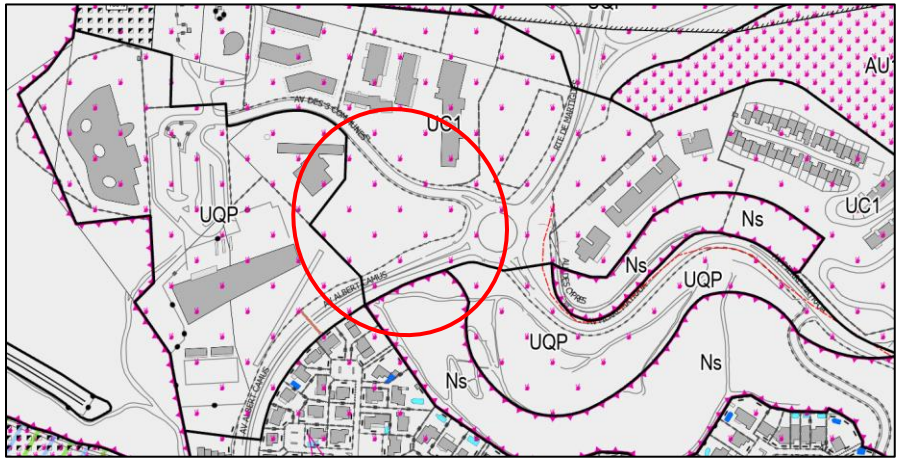
Version PLUi après modification :



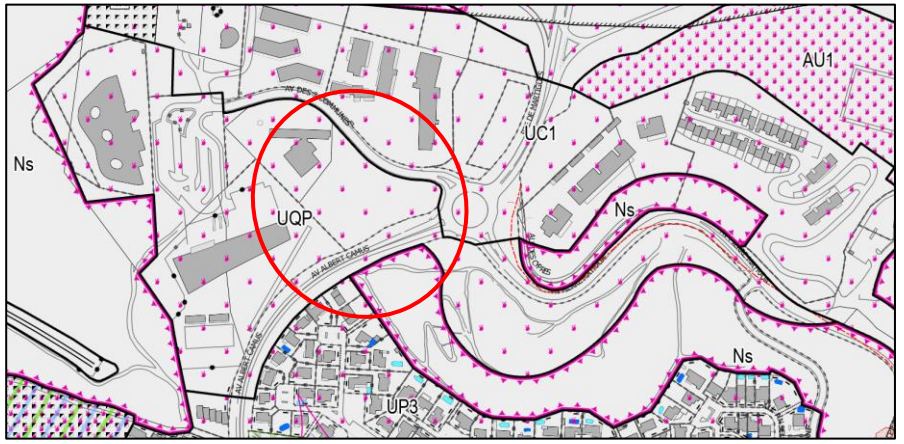
Justification :

Afin d'établir une cohésion des équipements publics entre le collège et le centre de secours déjà existants avenue Albert Camis, la parcelle AL0049 est basculée en zone UQP afin de créer un nouvel équipement public.

Version PLUi avant modification :



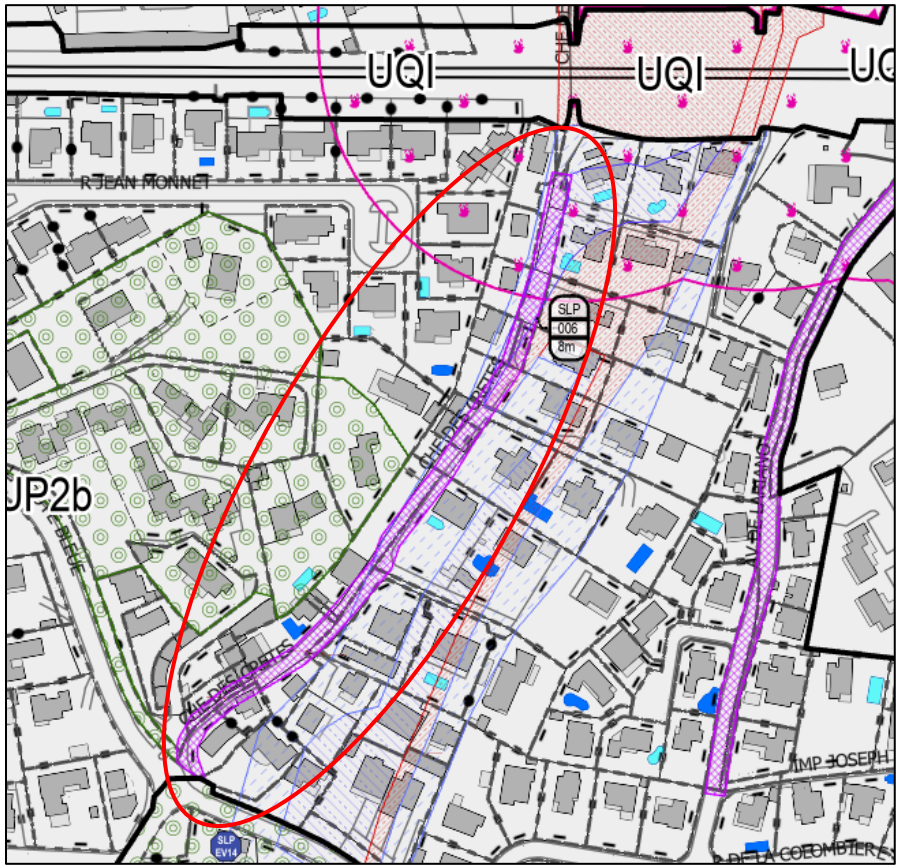
Version PLUi après modification :



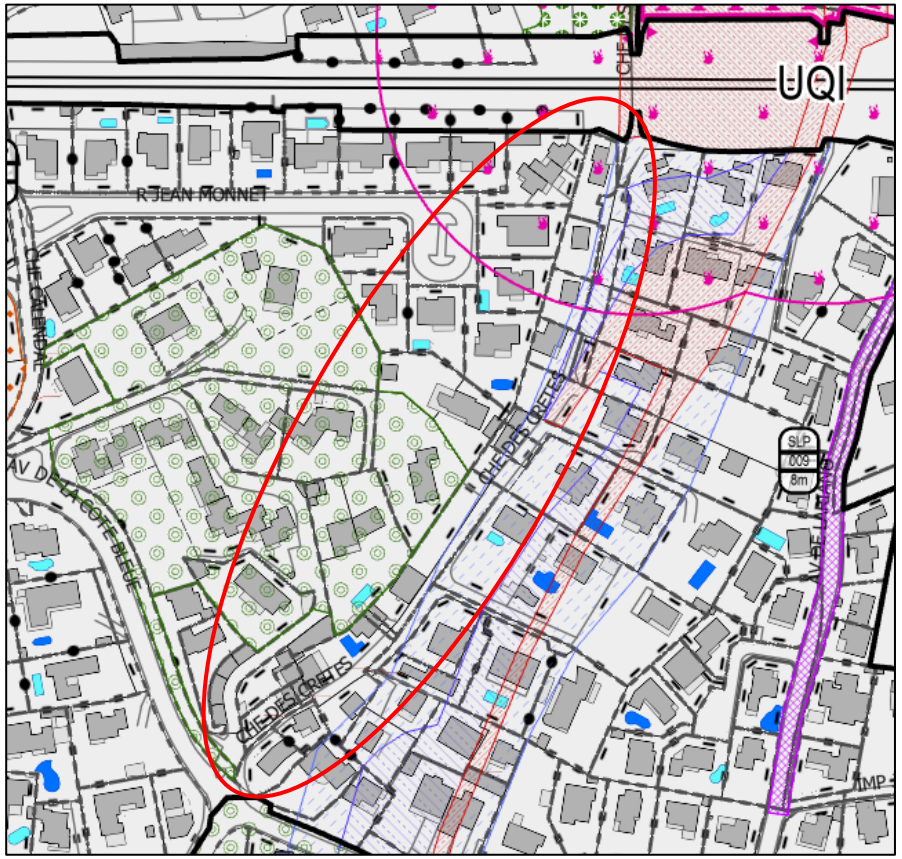
Justification :

Chemin des Crêtes, l'emplacement réservé n° SLP 006/8 est supprimé car l'élargissement du chemin d'accès n'est plus d'actualité.

Version PLUi avant modification :



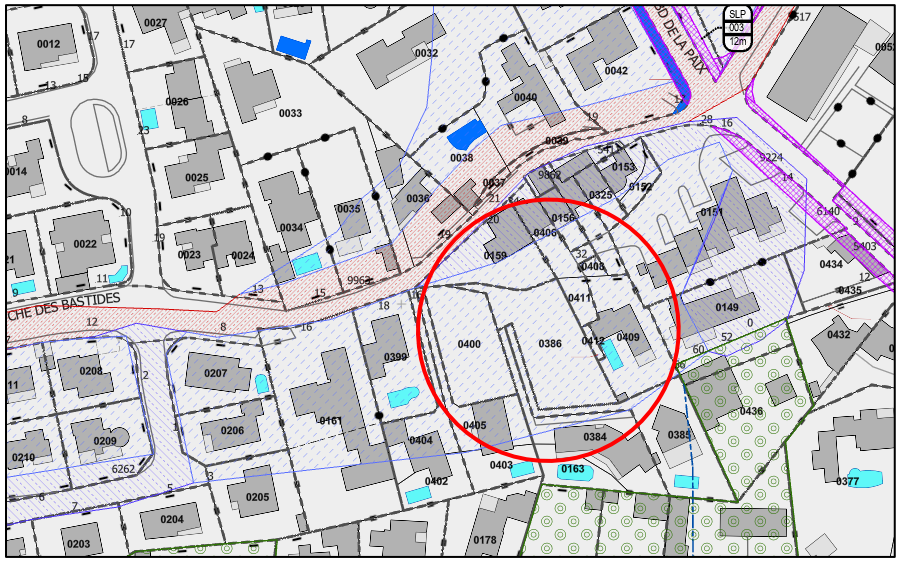
Version PLUi après modification :



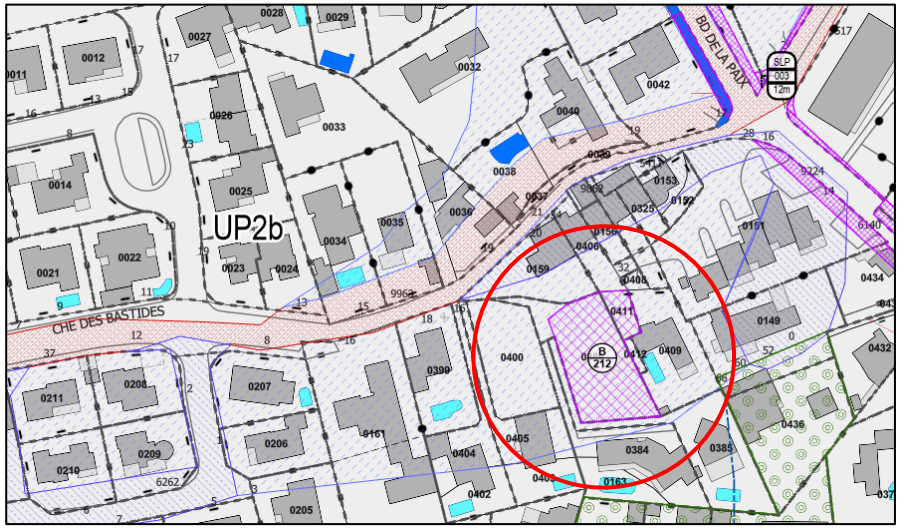
Justification :

Chemin des Bastides, un emplacement réservé est créé sur les parcelles AR 0400 et 0386 pour la réalisation d'un fossé de collecte des eaux pluviales.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi avant modification :

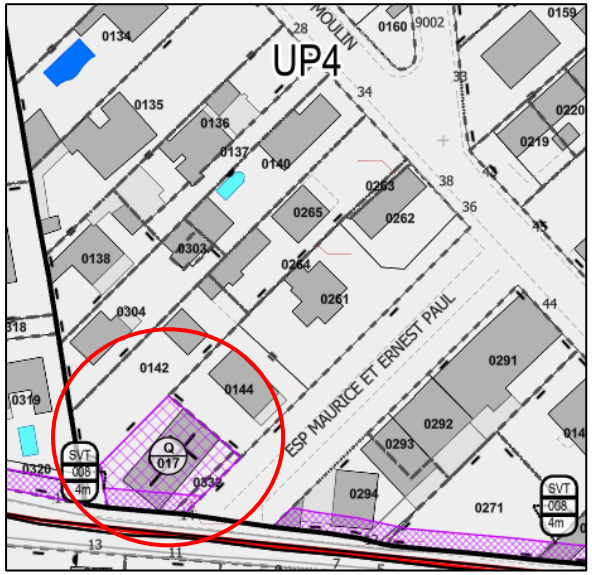


8. SAINT-VICTORET

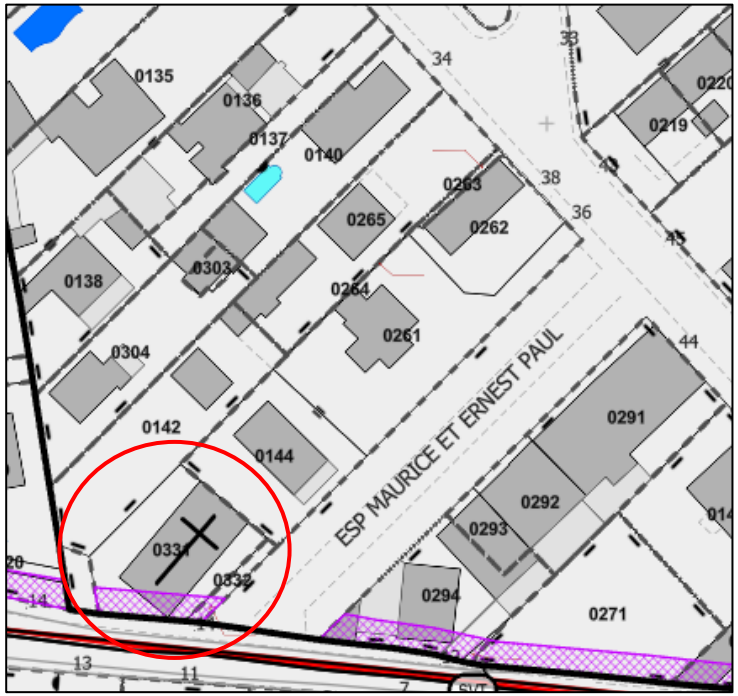
Justification :

Un emplacement réservé (ER Q017) est supprimé sur la Chapelle située au Bd F. de Kérimel. Celui-ci n'est plus nécessaire car plusieurs équipements socio-culturels ont été réalisés depuis sur la commune.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



BASSIN CENTRE

1. ALLAUCH

1.1 Modification de l'OAP n° ALH-02 - Embucs

Justification :

Suite à l'évolution du projet urbain, l'OAP de composition ALH-02 est modifiée afin de préciser les points suivants :

- Définition de 2 secteurs de projet dans la partie « Programmation » en lien avec l'évolution du règlement de la zone AU
- Evolution de la part de logements sociaux sur le secteur d'habitat pour atteindre 60 % à minima.

Le schéma de l'OAP est modifié pour être en cohérence avec le texte.

Version PLUi avant modification :

PROGRAMMATION

Le projet est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone. L'opération comprendra environ 140 logements qui seront réalisés avec des formes urbaines variées. Cette opération accueillera également une école et un centre aéré qui seront associés à un « poumon vert » constitué d'un espace de jeux/loisirs et de jardins partagés.

LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le projet comprendra environ 140 logements dont à minima 50% de logements locatifs sociaux. La présente OAP n'indique pas la part de logements locatifs sociaux à respecter par îlot, il s'agira de respecter cet engagement à l'échelle globale de l'opération.
Un pôle d'équipement sera réalisé avec une école et un centre aéré qui occuperont le même site afin de mutualiser certains services. Ce pôle d'équipement sera accompagné d'un espace de jeux/loisirs ainsi que de jardins partagés.

Version PLUi après modification :

PROGRAMMATION

Le projet des Embucs comporte deux secteurs de projets indépendants l'un de l'autre dans leur réalisation :

- Secteur 1 : à vocation d'habitat (classé en zone AUH sur la planche graphique du PLUi) dont la réalisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ; ce secteur accueillera en tout 140 logements avec des formes urbaines variées. Il est prévu également un « poumon vert » constitué d'un espace de jeux/loisirs et de jardins partagés ;
- Secteur 2 : à vocation d'équipement communal (classé en zone AUQ sur la planche graphique du PLUi) destiné à accueillir une école et un centre aéré.

LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le projet comprendra environ 140 logements dont à minima 60% de logements locatifs sociaux. La présente OAP n'indique pas la part de logements locatifs sociaux à respecter par îlot, il s'agira de respecter cet engagement à l'échelle globale de l'opération.
Un pôle d'équipement sera réalisé avec une école et un centre aéré qui occuperont le même site afin de mutualiser certains services. Ce pôle d'équipement sera accompagné d'un espace de jeux/loisirs ainsi que de jardins partagés.

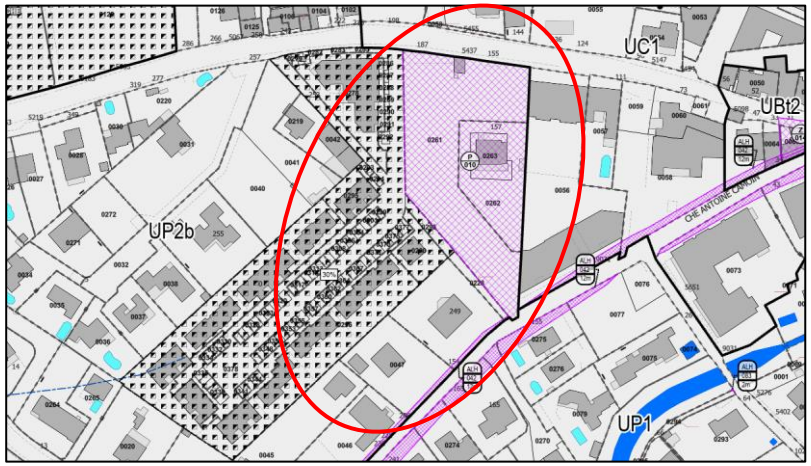
1.2 Modification des planches graphiques

Justification :

A l'ouest de la commune, quartier de la Pounche au sud du boulevard Ange Martin le zonage est modifié :

- Sur les parcelles EM261, 262 et 263 le zonage UP2b bascule vers du zonage UCt2 pour la réalisation de logements dont 50% de logements sociaux, en lieu et place du parking communal initialement prévu par l'ER P010.
- L'emplacement réservé P010 est ainsi réduit à un linéaire en front de voie pour réaliser 15 places de parking et une servitude de mixité sociale à 50% est également ajoutée sur ces parcelles afin d'atteindre l'objectif.
- Par ailleurs, le zonage UP2b de l'opération de logements collectifs et individuels existant bascule vers un zonage UP4 permettant la construction d'annexes et aménagements mineurs (abris de jardin, piscines, etc. …).

Version PLUi avant modification :



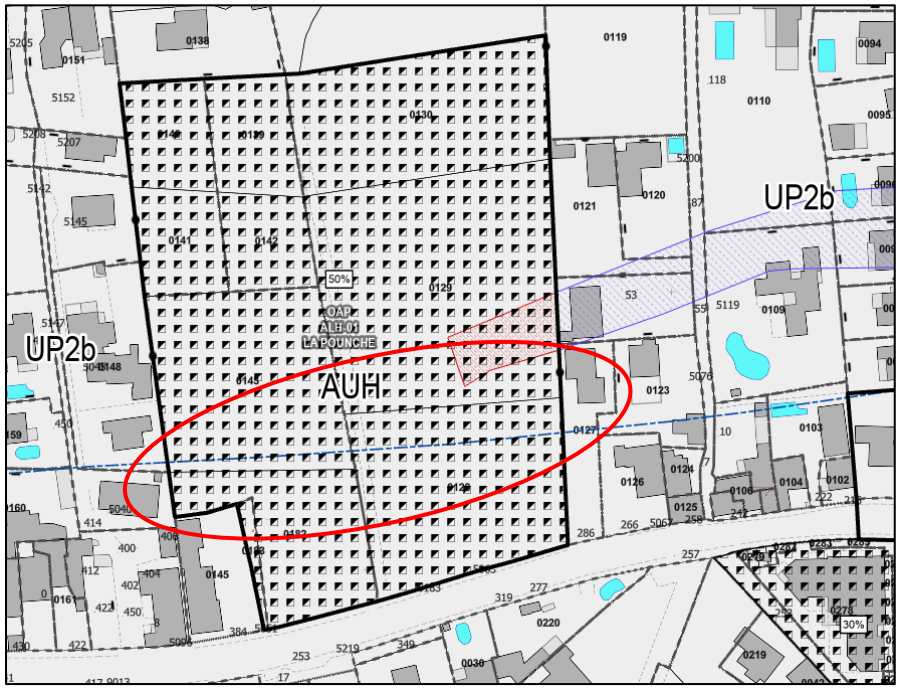
Version PLUi après modification :



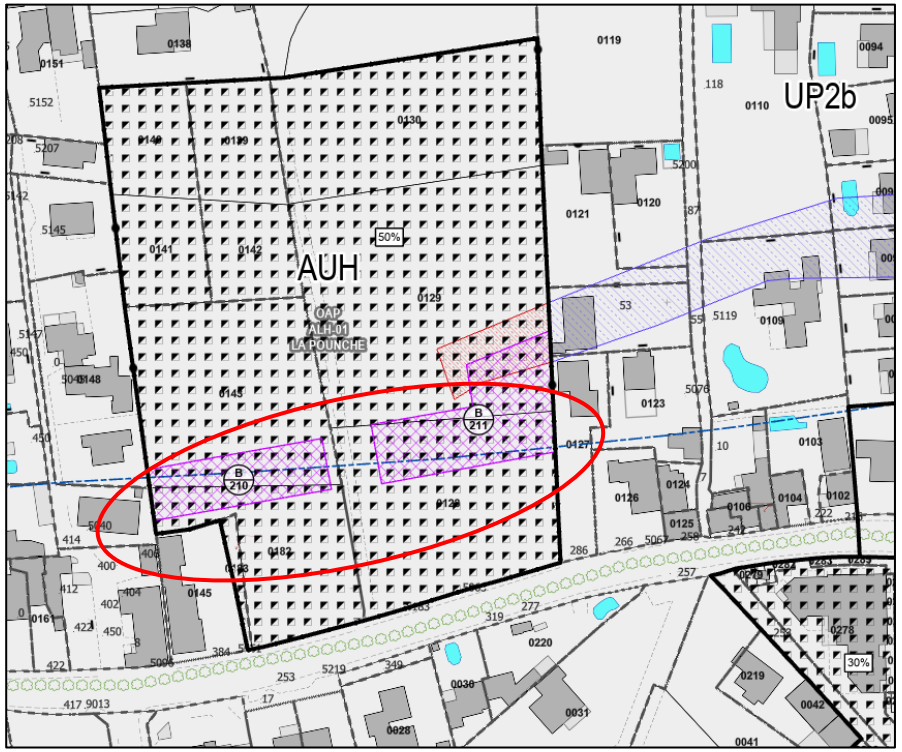
Justification :

Au nord du boulevard Ange Martin, secteur La Pounche, 2 emplacements réservés sont ajoutés B2010 et B211. En effet, dans le cadre d'une convention de PUP en cours de réalisation avec la commune d'Allauch et le groupe Eiffage, la DEAP a émis un besoin en rétention de 1500 mètres cubes sur le quartier de la Pounche. Ainsi dans le cadre de cette opération de logement est prévue la réalisation de 2 bassins métropolitains.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

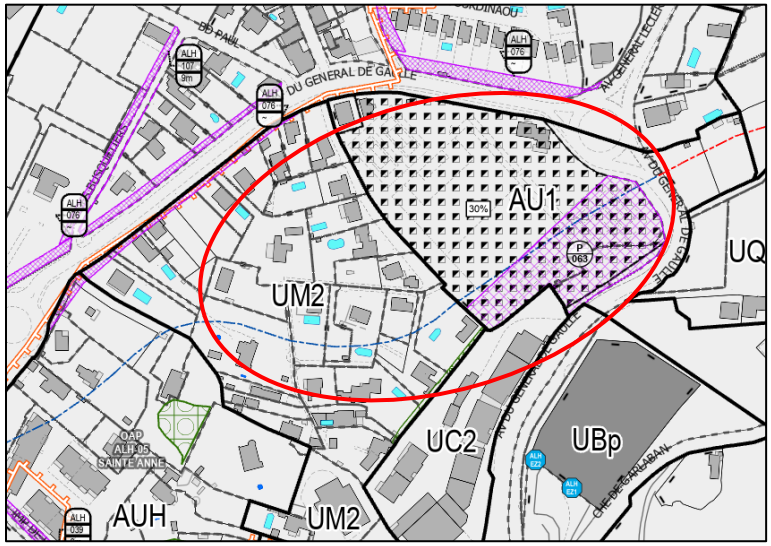


Justification :

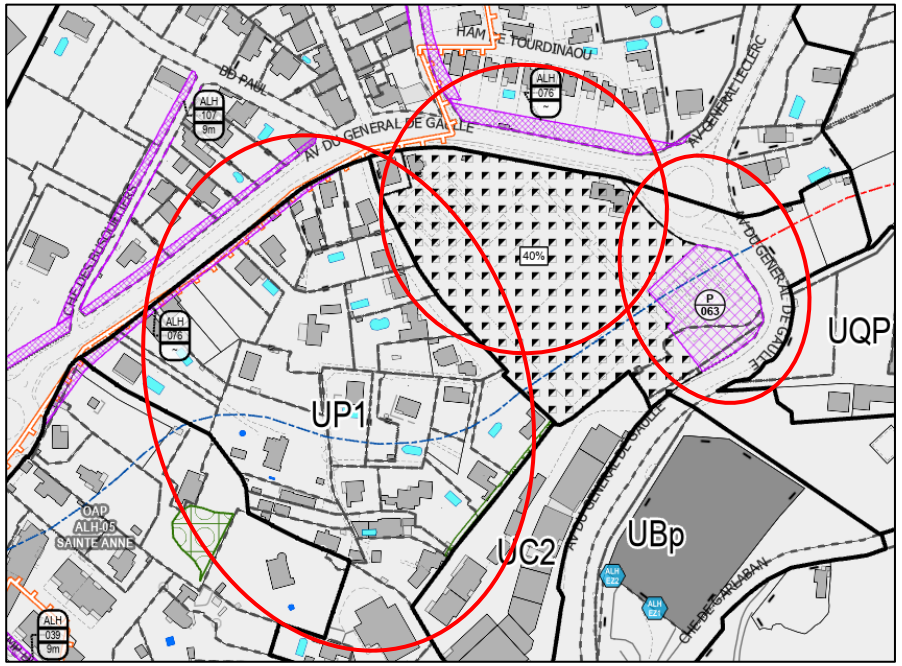
Avenue du Général de Gaulle, 3 modifications sont à noter :

- L'emplacement réservé PO63 est réduit pour correspondre aux réels besoins pour la construction d'un parking silo de plus de 200 places. Ce parking est positionné en face du nouveau musée Marcel Pagnol mais aussi à l'entrée du centre-village. Il vient compléter l'offre de stationnement du village d'Allauch.
- La servitude de mixité sociale existante, définie à 30% passe à 40 % permettant ainsi de maintenir le nombre de logements sociaux sur ce secteur.
- Par ailleurs, une légère densification du tissu pavillonnaire du quartier Sainte-Anne est visée par un basculement de zone UM2 vers une zone UP1. La zone UP1 permet une emprise au sol de 10% au lieu de 5% actuellement.

Version PLUi avant modification :



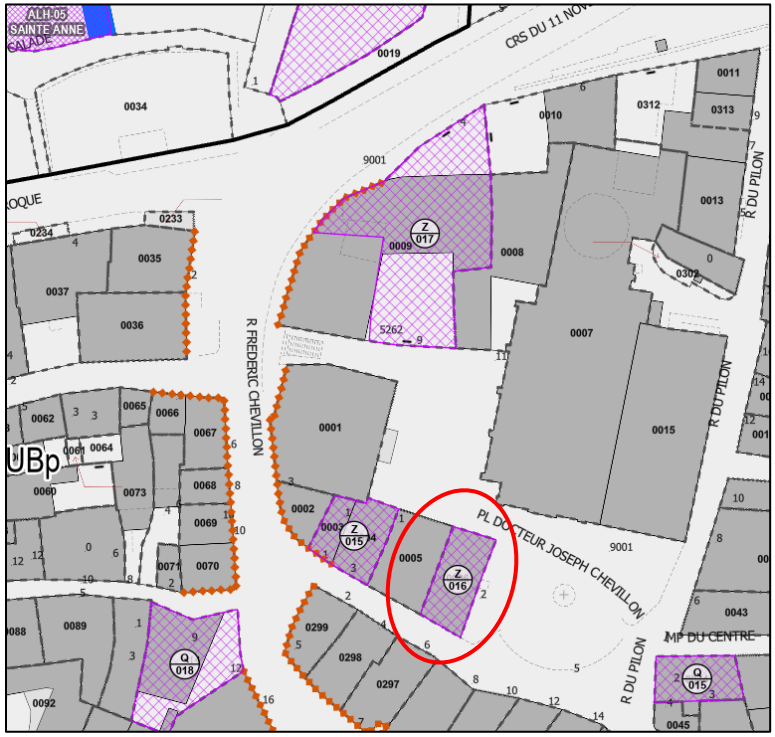
Version PLUi après modification :



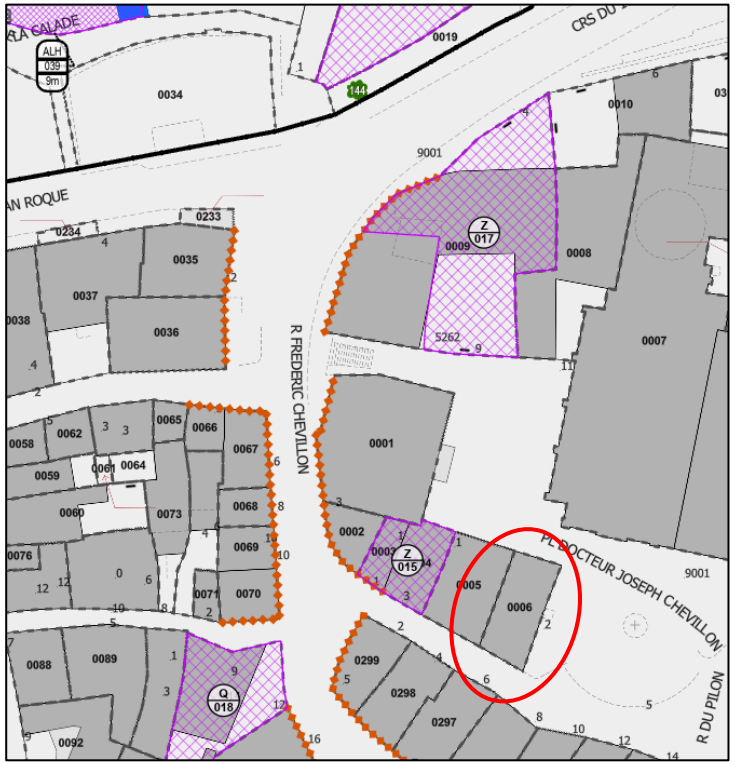
Justification :

Autour de l'Eglise Saint Sébastien d'Allauch, l'emplacement réservé Z016 situé 2 Place du Docteur Joseph Chevillon est supprimé car le projet d'équipement public n'est plus d'actualité.

Version PLUi avant modification :



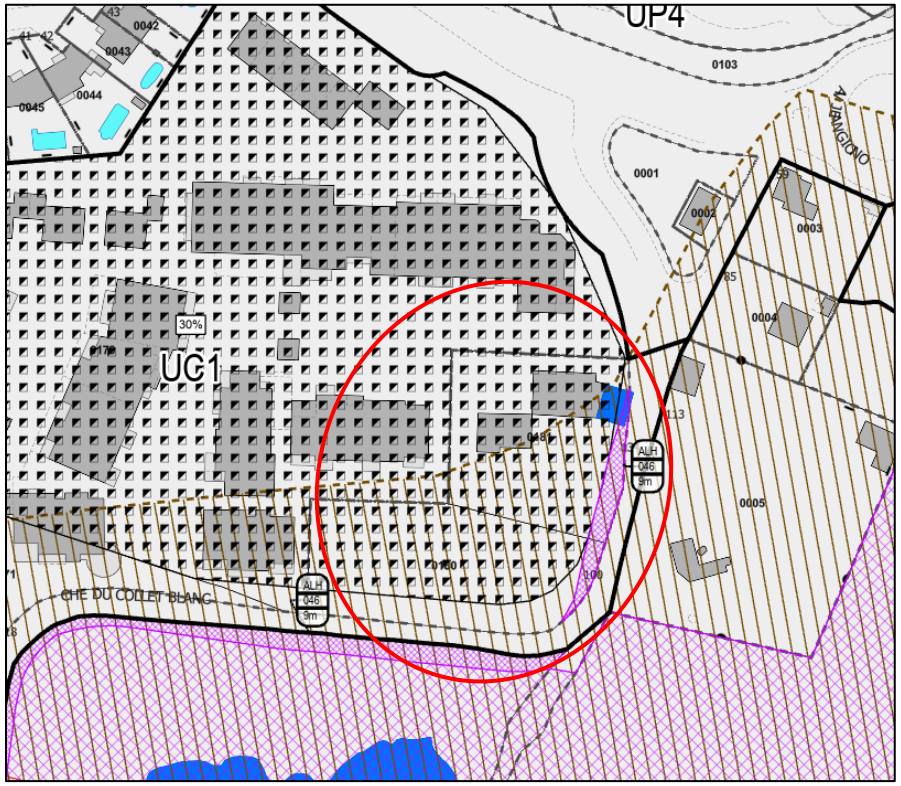
Version PLUi après modification :



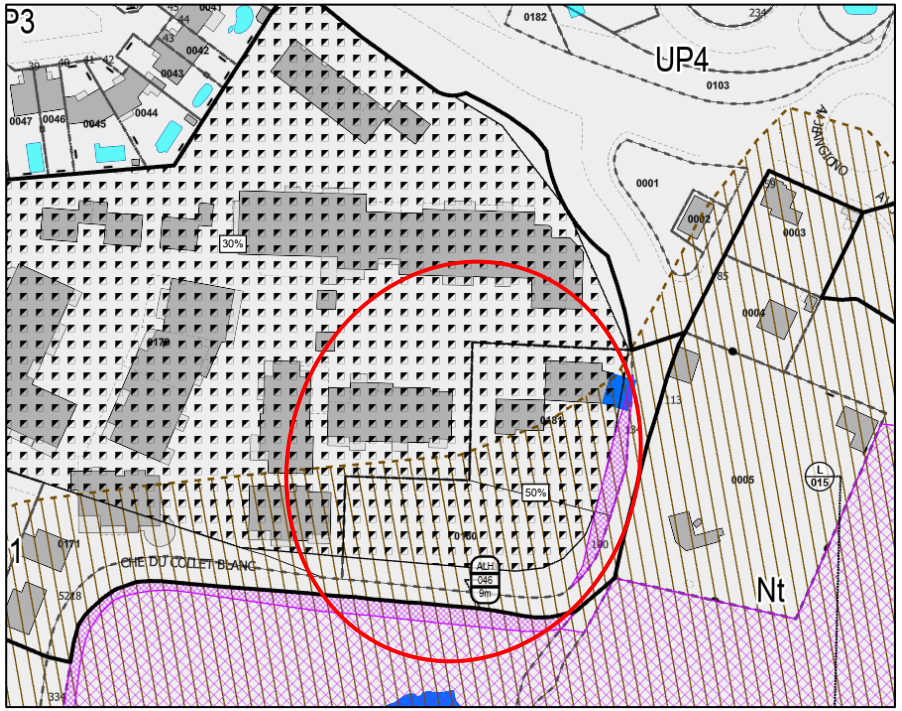
Justification :

Afin de remplir les objectifs de réalisation de logements sociaux sur la commune d'Allauch, la servitude de mixité sociale déjà inscrite Chemin du Collet Blanc est augmentée de 30 à 50% sur les parcelles cadastrées ER 180 et 181.

Version PLUi avant modification :



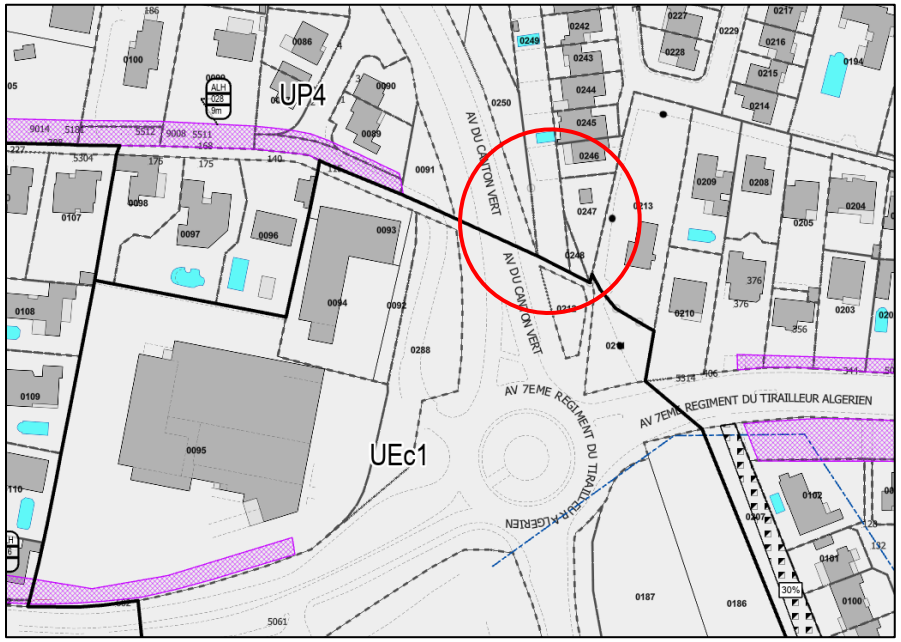
Version PLUi après modification :



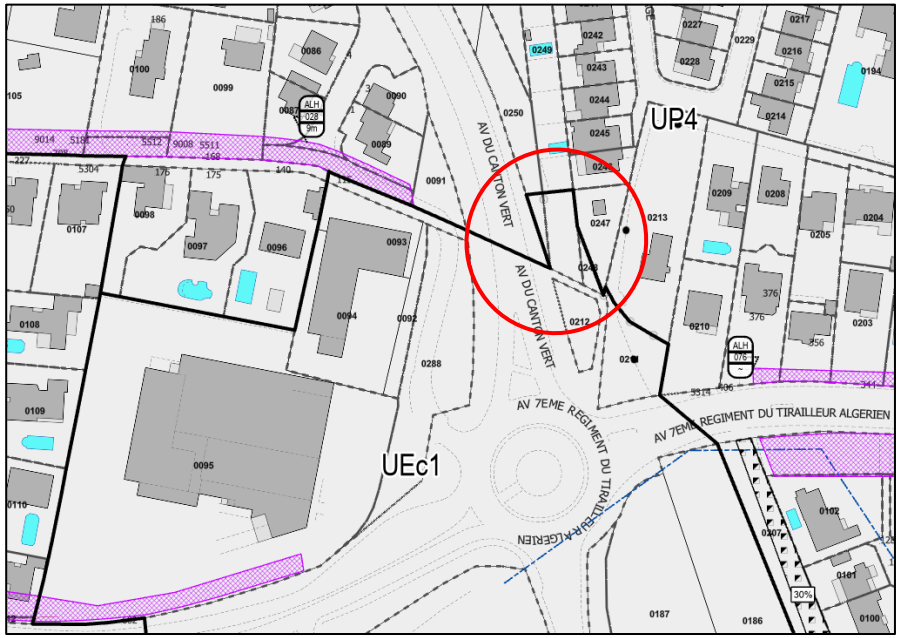
Justification :

Le site retenu pour l'accueil d'un poste de police municipale à l'avenue du Canton Vert est à cheval sur une zone UEc1 et UP4. Afin de permettre la réalisation du projet, la totalité du site est intégrée en zone UEc1, zonage qui offre notamment une emprise plus importante.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

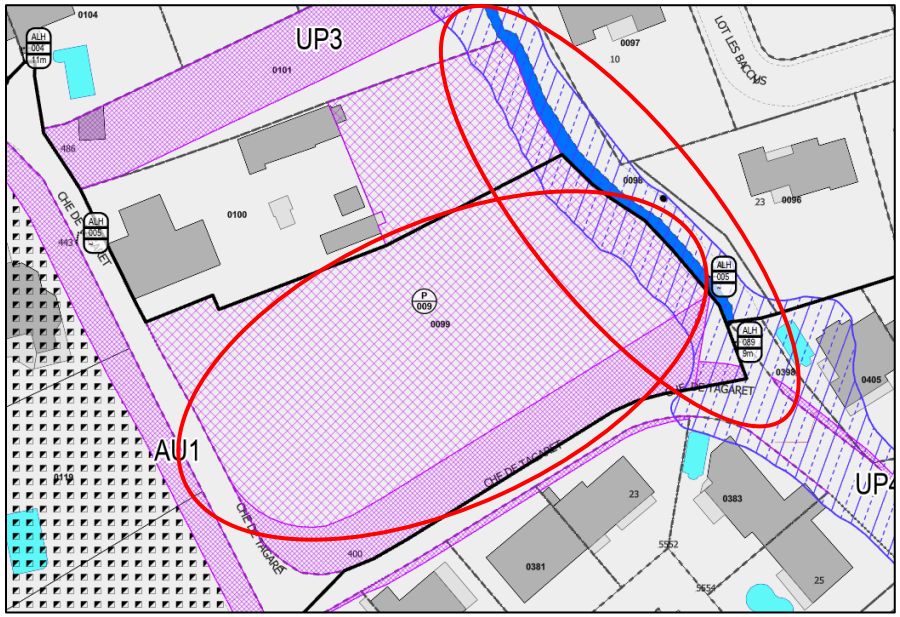


Justification :

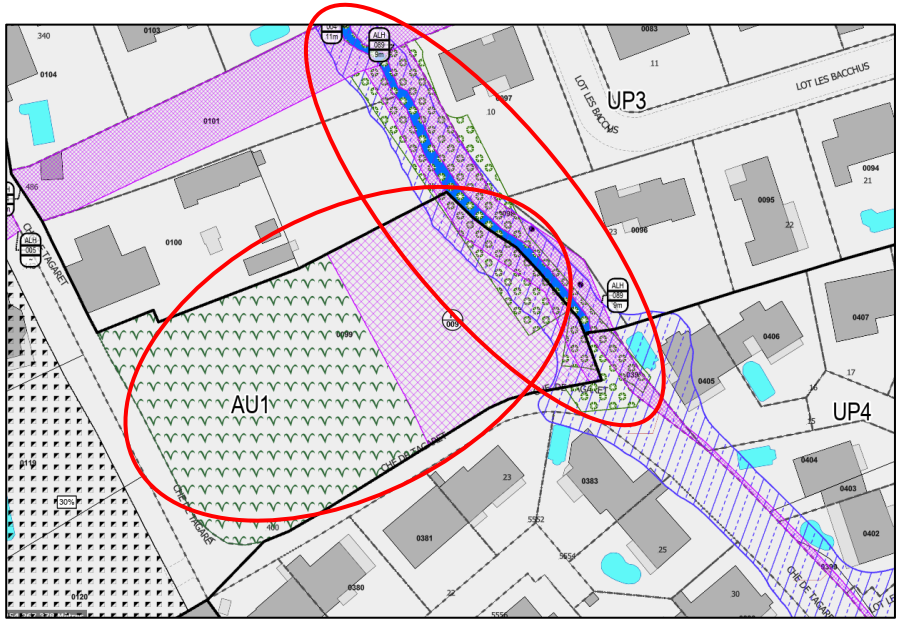
Plusieurs ajustements sont réalisés chemin de Tagaret :

- Pour un meilleur tracé, l'emplacement réservé ALH 005 chemin de Tagaret est repositionné le long du ruisseau pour protéger des boisements et l'oliveraie qui par ailleurs est protégée par une TCP dans la présente modification.
- Il convient par ailleurs de réduire l'emplacement réservé pour un parking n°P009 afin de protéger les boisements ainsi que l'oliveraie sur laquelle une prescription « TC P » est rajoutée.

Version PLUi avant modification :



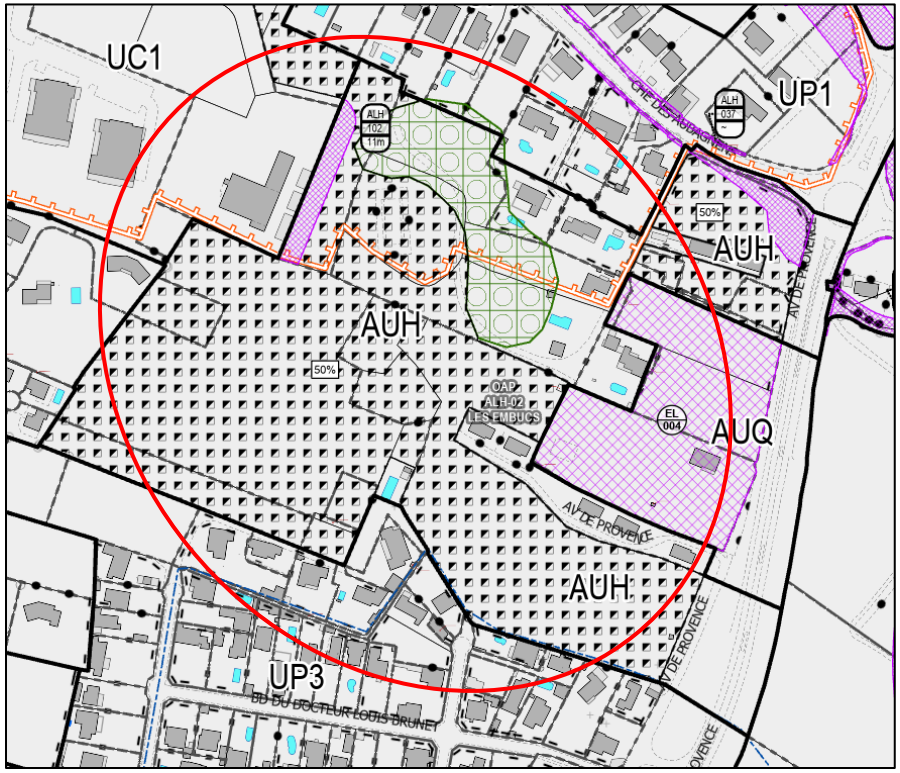
Version PLUi après modification :



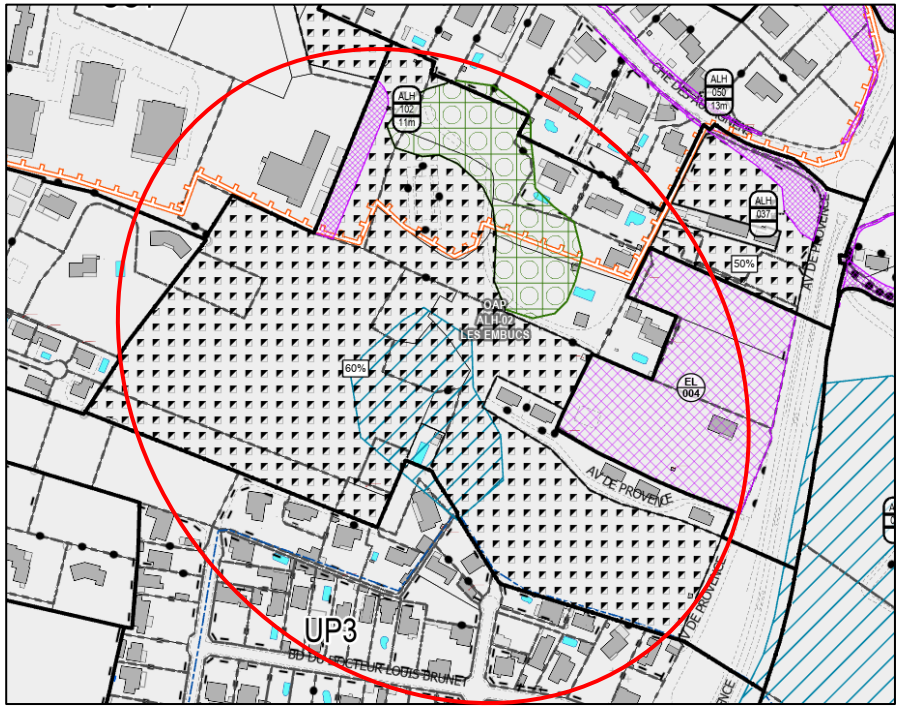
Justification :

Afin de répondre aux objectifs de construction de logements sociaux, il convient d'augmenter la SMS de 50% à 60% sur la zone AUH des Embucs sur laquelle 140 logements sont prévus.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

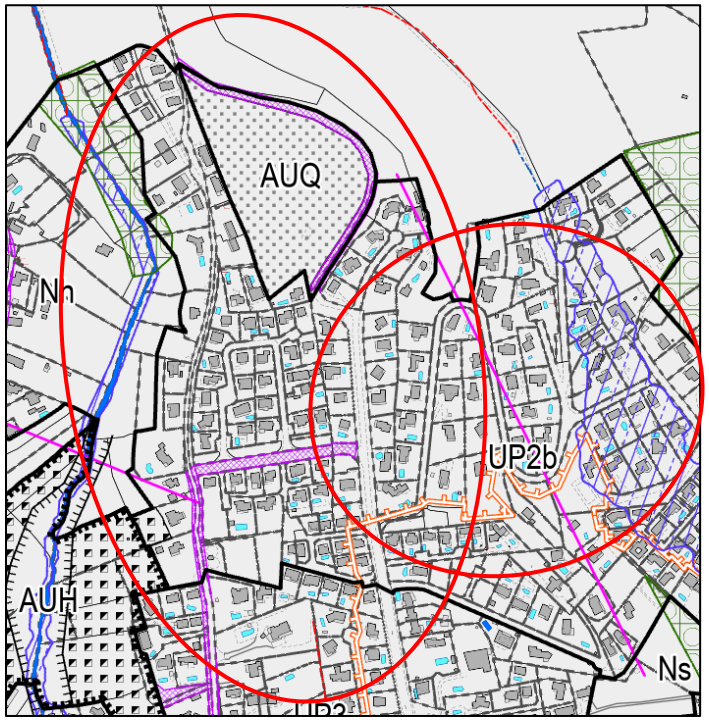


Justification :

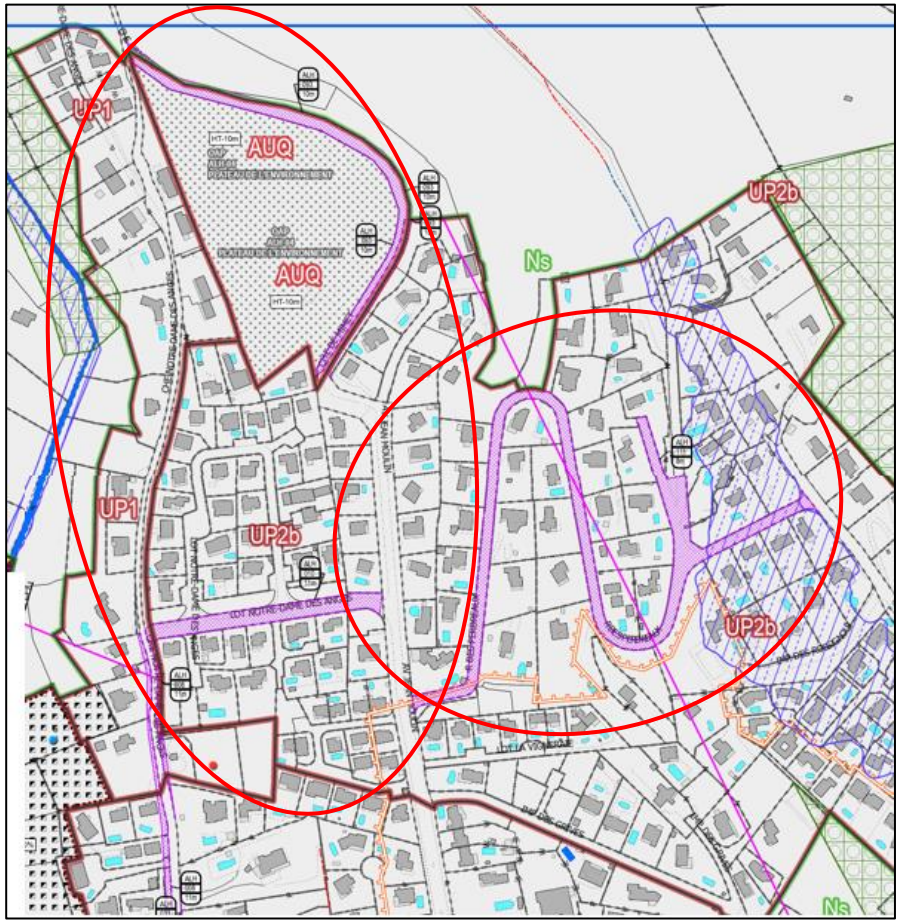
En l'absence de réseau d'assainissement collectif sur un secteur proche de l'avenue Jean Moulin, le zonage UO2b est abandonné (celui-ci imposant obligatoirement un raccordement au réseau pour les nouvelles constructions) au profit du zonage UP1 dans lequel l'assainissement autonome est permis.

Par ailleurs, un emplacement réservé est inscrit sur la voie privée de la rue des Perdreaux, cadastrée section DA n°103 afin d'envisager un transfert total de la voie au bénéfice de la Métropole.

Version PLUi avant modification :

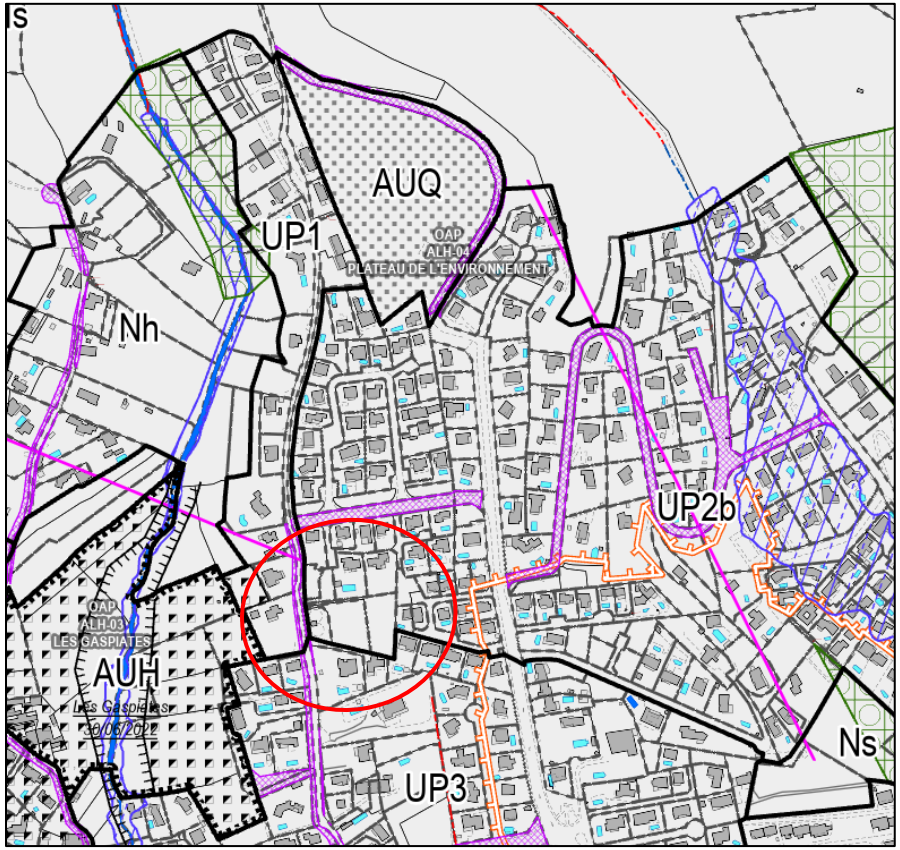


Version PLUi après modification :



Suite à la prise en compte des avis PPA, sur ce secteur, chemin de ND des Anges, les parcelles DA 0055, 0056 et 0057 sont reclassées en en zone UP2b les parcelles afin de prendre en compte l'assainissement.

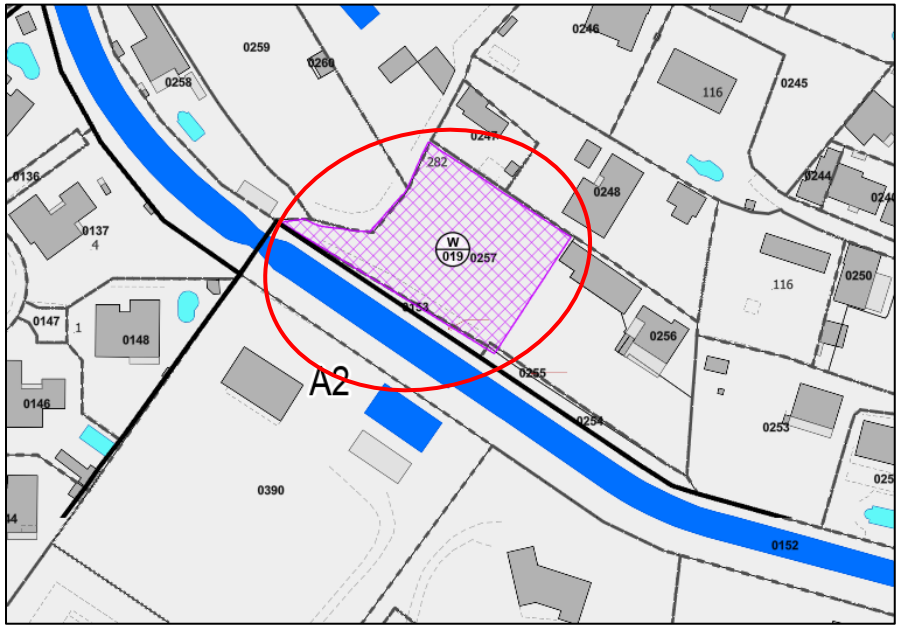
Version PLUi après enquête publique :



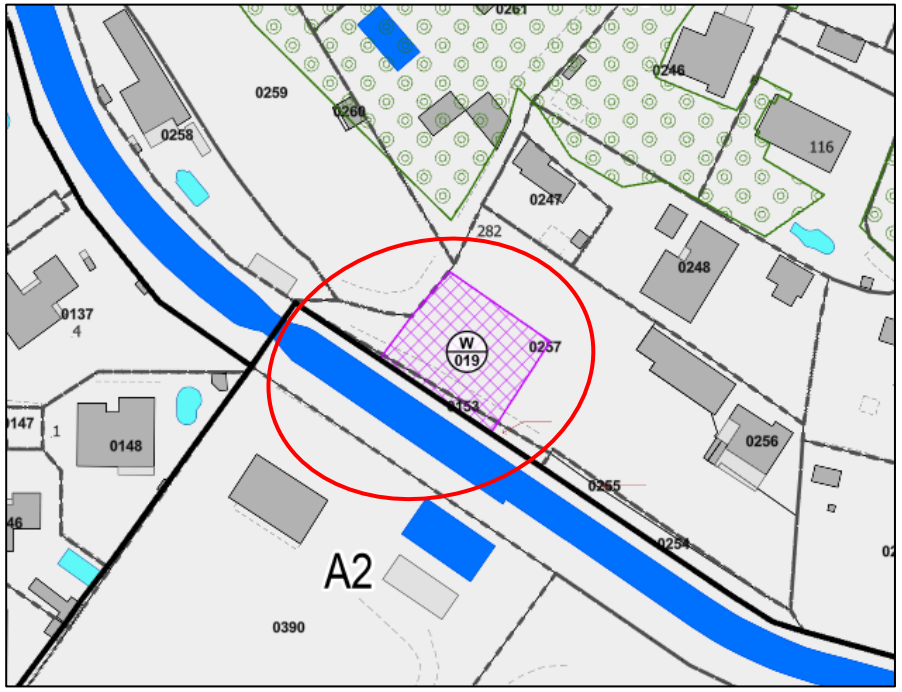
Justification :

L'emplacement réservé W-019, situé en bordure du canal au 284 chemin Laurent Merle (parcelle EL 257) est réduit à 500 m², correspondant à la surface nécessaire après les avis des services compétents de la Métropole et la consultation de l'exploitant la SEMM (Société Eaux de Marseille Métropole). Cette réservation est destinée à assurer la pérennité du canal de Marseille qui garantit l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine de plus de 1,2 millions de personnes.

Version PLUi avant modification :



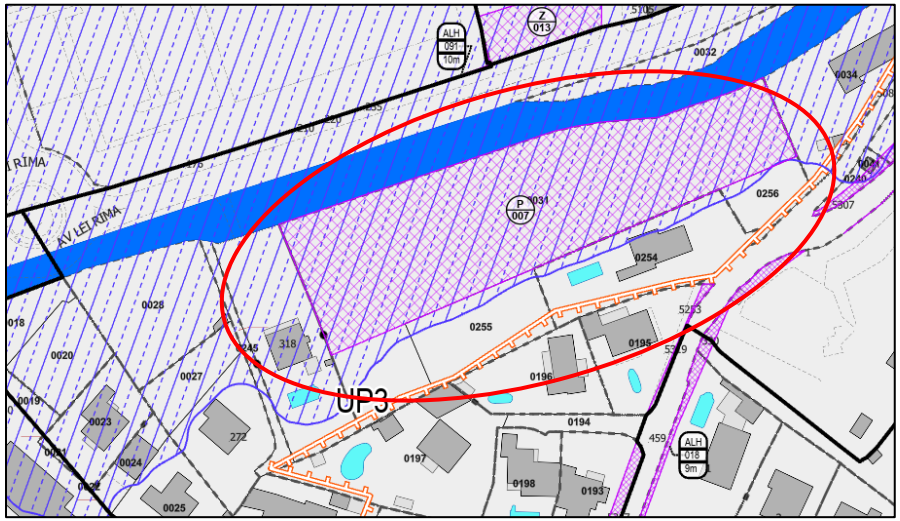
Version PLUi après modification :



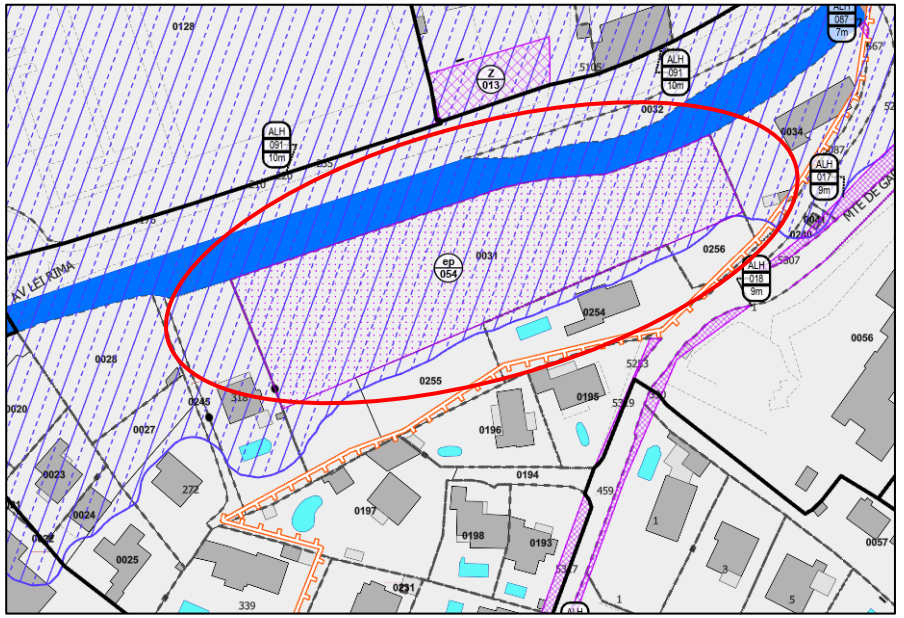
Justification :

Au titre du risque inondation et de la lutte contre les débordements du Jarret, l'emplacement réservé P 007 prévu initialement pour un parking le long du Jarret (chemin des Cauvelles) est supprimé au profit d'un pré-emplacement réservé pour l'écrêtement des crues.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

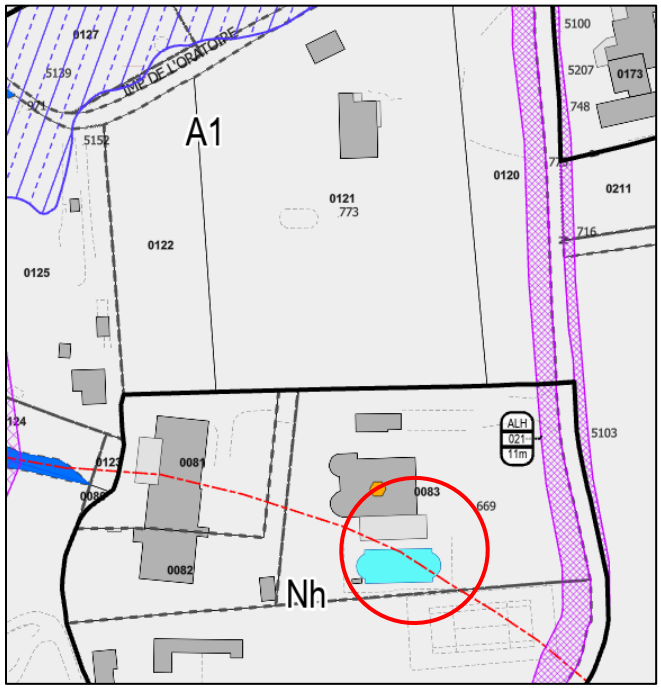


1.3 Modifications après enquête publique

Justification :

Afin d'accueillir un centre pour personnes atteintes d'autisme dans un bâtiment existant de 500 m² environ à usage d'habitation, la commune demande un changement de destination pour la création d'un centre spécialisé pour les personnes autistes. En application de l'article 2e de la zone Nh, une pastille est ajoutée sur la planche graphique Centre 24 sur le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée DW0083 pour autoriser le changement de destination.

Version PLUi après modification :

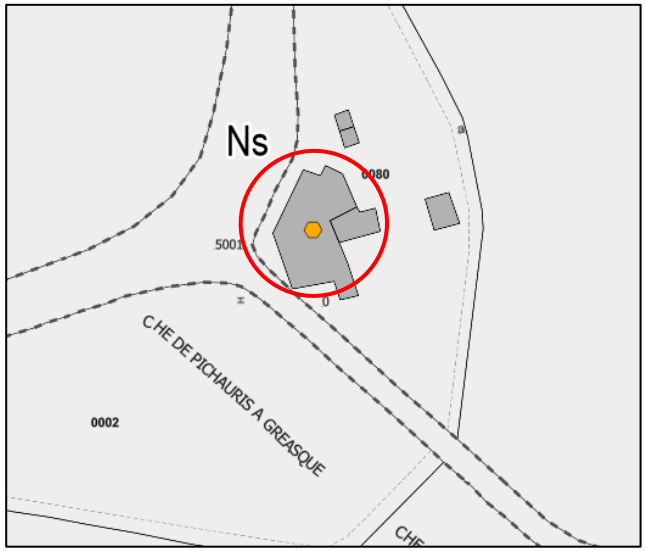


Justification :

Dans le cadre de l'amélioration des aménagements du parc départemental de Pichauris pour l'accueil du public, le Département souhaite réhabiliter plusieurs bâtiments :

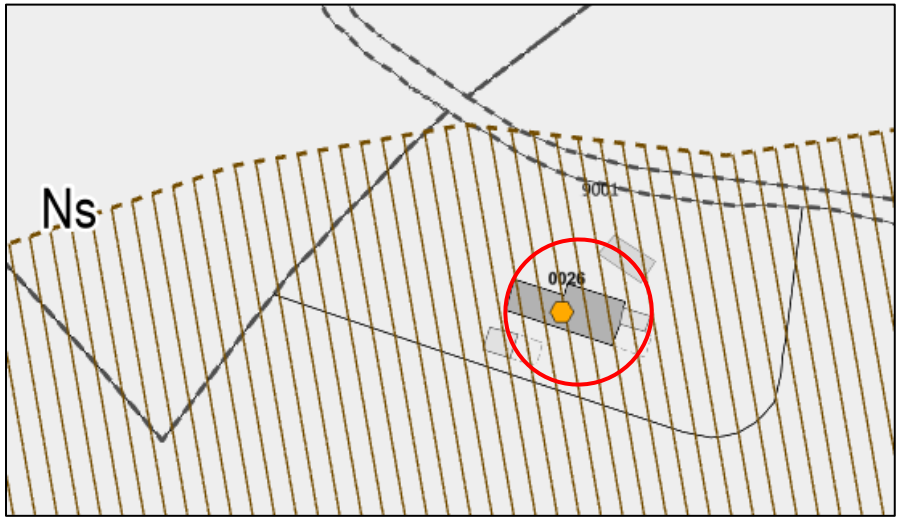
- l'auberge située en bordure de la D908 qui pourrait devenir la maison du Parc de Pichauris en proposant un espace de restauration, d'accueil des guides, de location de vélos... Il convient de rajouter sur la planche graphique une pastille sur le bâtiment cadastré AZ0080 au titre de l'article 2e) de la zone Ns afin d'identifier ce bâtiment comme pouvant changer de destination vers des destinations et sous-destination sous conditions.

Version PLUi après modification :



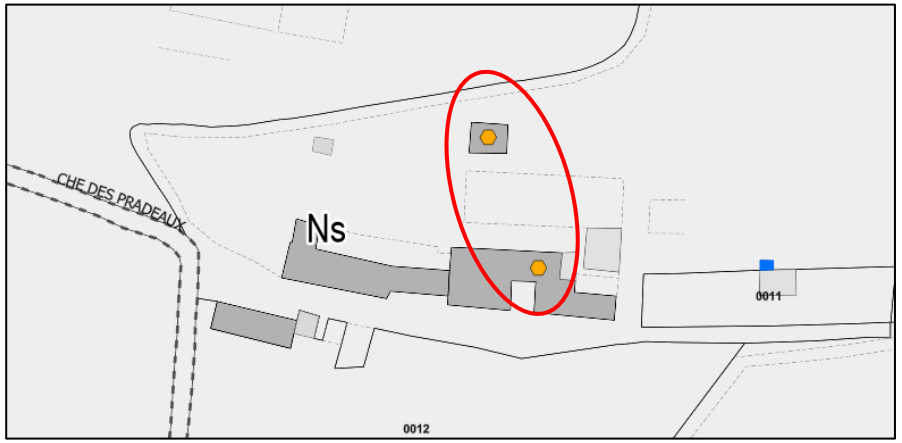
- la maison située à la Tonnelle pour un projet de gîte. Il convient de rajouter sur la planche graphique une pastille sur le bâtiment cadastré BC0026 au titre de l'article 2e) de la zone Ns afin d'identifier ce bâtiment comme pouvant changer de destination vers des destinations et sous-destinations sous conditions. Le département s'est rapproché des services de l'Etat concernant le risque feux et le PPRIF (zone rouge).

Version PLUi après modification :



- la ferme de Pichauris cadastrée BC0041. Il convient de rajouter sur la planche graphique une pastille sur les deux bâtiments qui ne sont pas en ruine au titre de l'article 2e) de la zone Ns afin d'identifier ces bâtiments comme pouvant changer de destination vers des destinations et sous-destination sous conditions. La ferme est destinée aux locaux de l'unité technique chargée de l'entretien du domaine et à un logement de fonction.

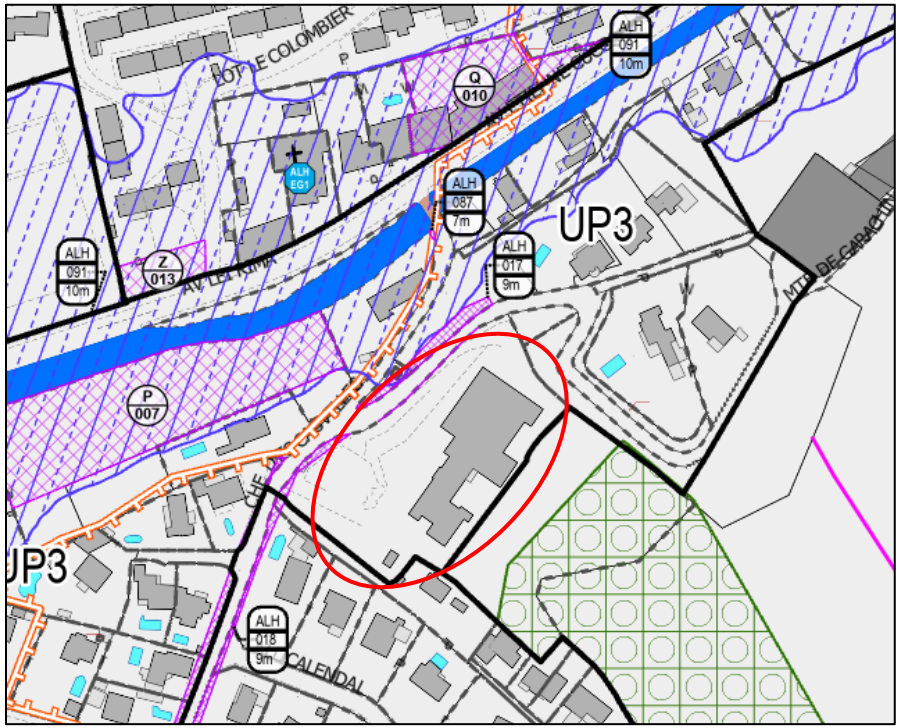
Version PLUi après modification :



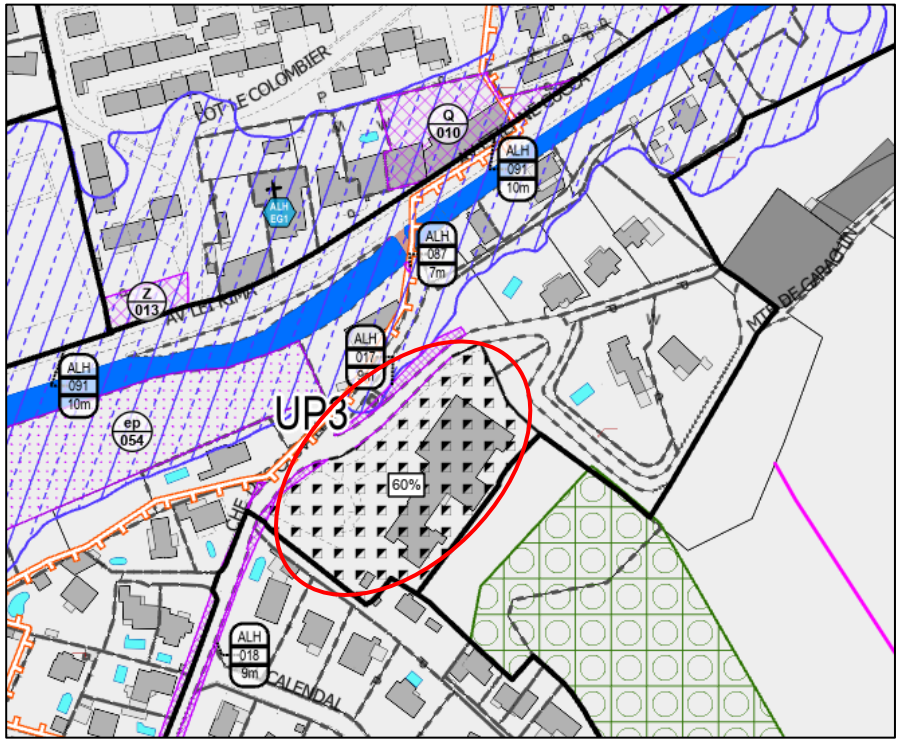
Justification :

A la demande de la commune, il convient d'inscrire une SMS de 60% sur la parcelle DD0056 afin de répondre aux objectifs de logements sociaux; Allauch étant une commune carencée en termes de logements sociaux au titre de la loi SRU.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



2. MARSEILLE

2.1 Modification des OAP

2.1.1 MRS-04 – Cité Radieuse - Saint Anne - Michelet

Justification :

La prise en compte du courrier du Ministère de la Culture nécessite la reprise de l'OAP MRS-04 pour se conformer aux nouvelles orientations demandées pour ce secteur en vue de préserver le classement UNESCO. Une démarche de concertation a été menée courant d'année 2022 permettant de définir un schéma des enjeux validé par les parties prenantes. Ainsi, cette OAP d'intention est modifiée et complétée par une partie avec des prescriptions de composition urbaine. De plus, le périmètre de l'OAP est agrandi afin de mieux prendre en compte les enjeux liés à la zone tampon définie par le Plan de gestion élaboré dans le cadre de l'inscription de la Cité Radieuse au Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Le titre de l'OAP est également modifié pour mentionner le quartier de Sainte-Anne.

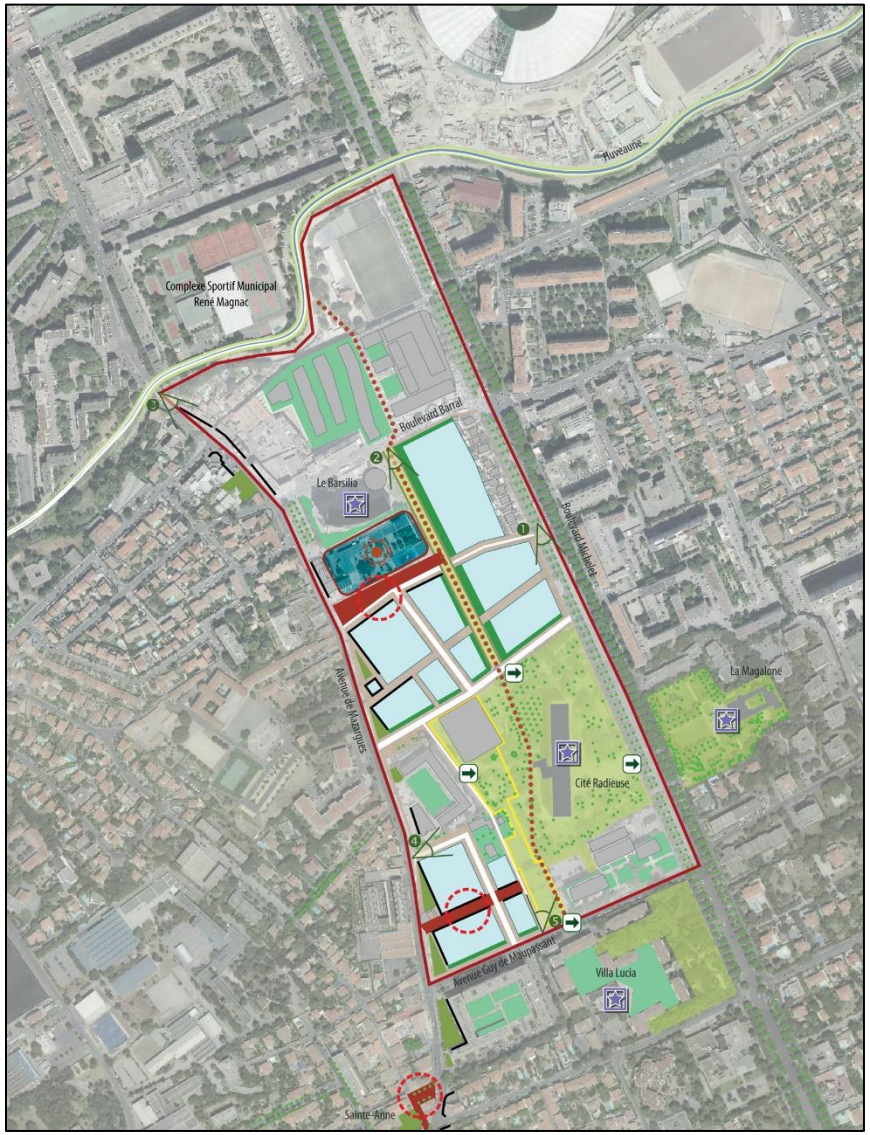
Afin de préciser les grandes intentions urbaines et les principes de composition urbaine, le document est profondément restructuré en cohérence avec les modifications du règlement graphique.

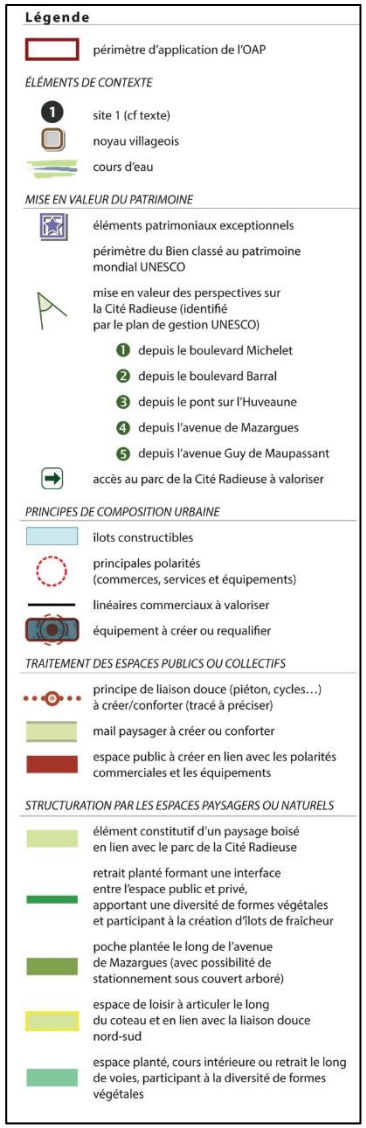
Il s'agit notamment de :

- Préciser la définition de la zone tampon dans la partie 1 « Patrimoine mondial de l'UNESCO » ;
- Ajouter un paragraphe sur la prise en compte des vues sur le grand paysage dans la partie 1 « Patrimoine mondial de l'UNESCO »
- Modifier la partie 2 « Grandes intentions » pour s'inscrire dans une volonté d'une ville durable et de proximité ;
- Modifier la partie 2 « Grandes intentions » pour redéfinir la mixité des vocations souhaitées dans le cadre du projet ;
- Modifier la partie 2 « Grandes intentions » pour préciser la vie de quartier et l'animation urbaine attendues à travers la valorisation d'espaces publics ;
- Redéfinir les principes inscrits dans la partie 3 « Principes d'évolution urbaine » afin de :
    - Déterminer un nouveau maillage de proximité
    - Prendre en compte les enjeux de stationnement
    - Préciser la structure paysagère et définir le respect des cônes de vue comme vecteurs de projet d'ensemble
    - Prendre en compte la gestion des risques et de l'environnement
    - Définir les formes urbaines autorisées sur 3 sites particuliers ainsi que les éléments patrimoniaux à reconvertir ou restructurer.

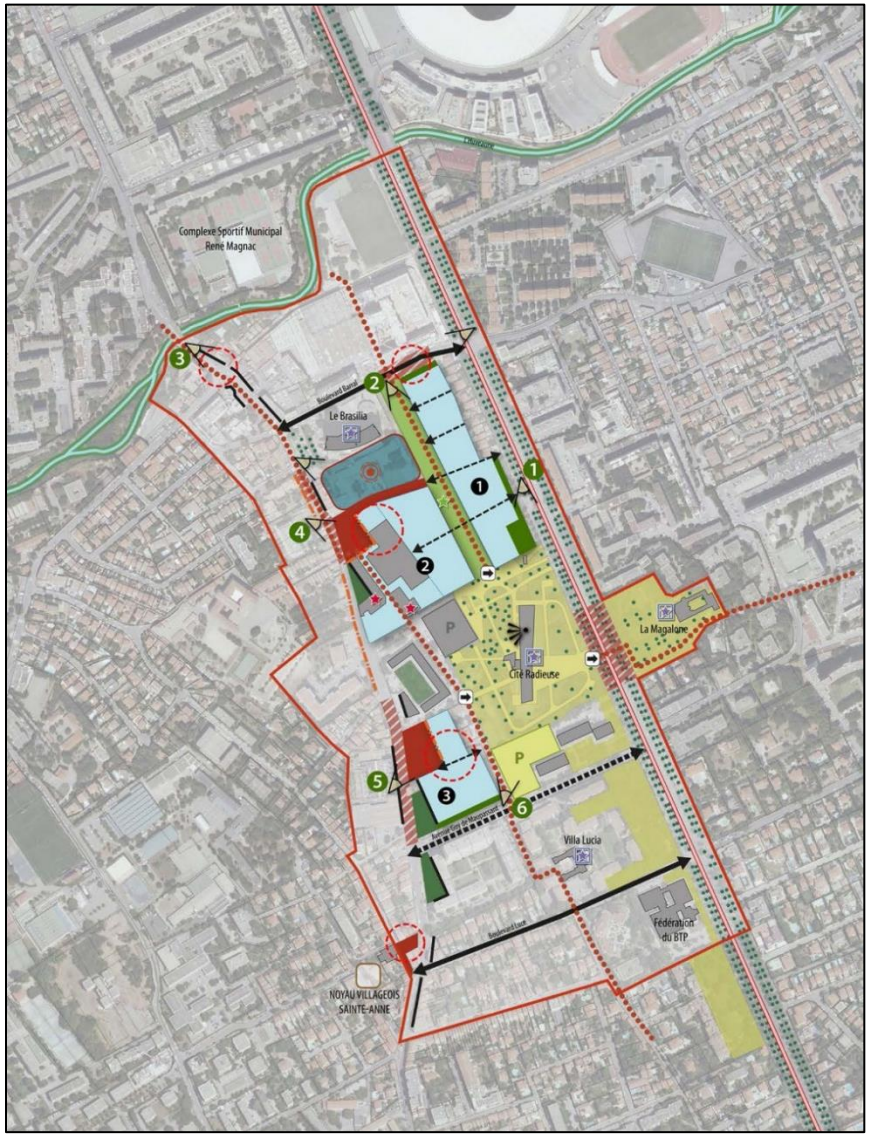
En cohérence avec les modifications apportées au texte de l'OAP, le schéma de la partie 2 « Grandes intentions » est modifié et un nouveau schéma est ajouté dans la partie 3 « Principes d'évolution urbaine ».

Version PLUi avant modification :

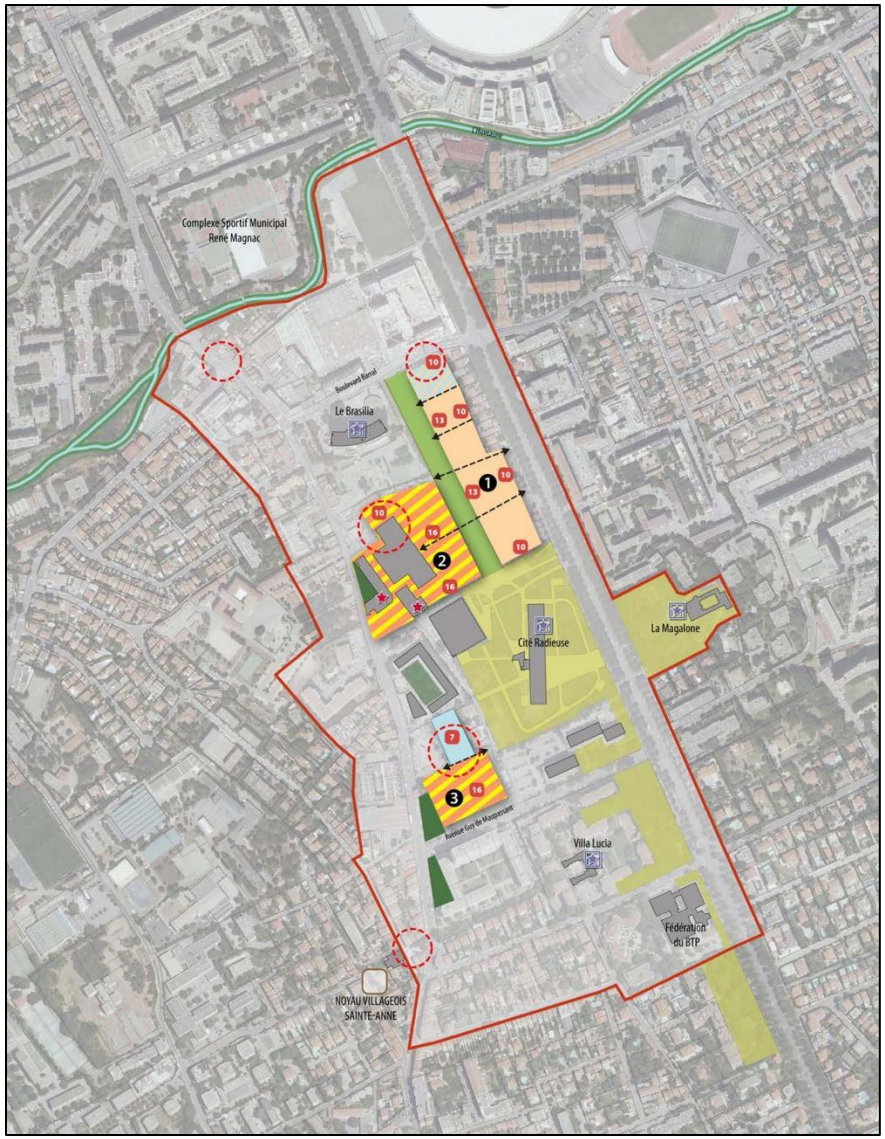




Version PLUi après modification :







Légende

Périmètre d'appplication de l'OAP

FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

site 1 (cf texte)

principe de césures

principales polarités (commerces, services et équipements)

Intermédiaires et petits collectifs

collectifs

activité économique

équipements / services

hauteur totale

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

élément remarquable au titre du PLUi

élément d'intérêt patrimonial à reconvertir/restructurer

Suite à l'enquête publique, des modifications sont apportées à l'OAP pour assurer la cohérence avec le règlement, améliorer la compréhension du projet et préserver la tranquillité des riverains sur les voies privées :

- Modification du schéma présentant les « Grandes intentions » : suppression des principes de liaisons douces (piétons, cycles…) à créer au sud de l'avenue Guy de Maupassant et à l'est de la Magalone
- Modification du texte présentant les « Grandes intentions »
  Dans la partie 2.3 « Mixité(s) », ajout d'un complément au paragraphe « Commerces, équipements et services » précisant que les commerces existants seront repositionnés dans les futures constructions.
- Modification du schéma présentant les « Principes d'évolution urbaine » : ajout de la délimitation des secteurs de hauteur particulière en reprenant les prescriptions de hauteur inscrites dans le règlement graphique.
- Modification du texte présentant les « Principes d'évolution urbaine »
  Dans la parte 3.4 « Gestion des risques et environnement », ajout d'un paragraphe indiquant que ce secteur est soumis à la règlementation du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatif à l'inondation par débordement de l'Huveaune et affluents approuvé le 24 février 2017.
  Dans la partie 3.5 « Formes urbaines », modification du paragraphe « Logements intermédiaire / petits collectifs (site 1) pour compléter les dispositions relatives à l'emprise au sol autorisée et corriger les dispositions relatives à la hauteur des constructions en cohérence avec le règlement.
  Dans la partie 3.5 « Formes urbaines », modification du paragraphe « Logements collectifs (site 2 et 3) pour compléter les dispositions relatives à l'emprise au sol autorisée, corriger les dispositions relatives à la hauteur des constructions en cohérence avec le règlement et indiquer la présence de secteurs de hauteur particulière.

Modifications après enquête publique :

Commerces, équipements et services

L'offre devra être variée et conçue de façon à s'adresser à la fois aux futurs ménages, aux actuels habitants du quartier (Brasilia, Mazargues Ouest) ainsi qu'aux actifs usagers du programme Renault au Nord du secteur. (ex : crèche, maison du bel âge, offre de restauration...).

Les commerces existants seront repositionnés en pied des nouvelles constructions comportant des logements ou locaux tertiaires aux étages.

Les nouveaux équipements seront disposés préférentiellement aux entrées de l'opération pour créer ou renforcer des lieux de centralités visibles et accessibles à tous.

La gestion du risque inondation

Le secteur couvert par l'OAP est assujetti à la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles relatif à l'inondation par débordement de l'Huveaune et affluents, approuvé le 24 février 2017.

En outre, une attention particulière devra être portée face aux risques naturels et notamment la gestion des eaux. Il conviendra ainsi d'intégrer les ouvrages hydrauliques à la composition des espaces verts du quartier.

Le secteur à l'arrière des maisons individuelles bordant le boulevard Michelet est particulièrement sujet au risque inondation. Il est demandé de s'assurer que les constructions n'entravent pas l'écoulement de l'eau, et de construire en respectant quelques règles de bon sens :

- surélever les constructions (possibilité de logements sur pilotis) et les réaliser sur les parties du terrain les moins exposées au risque d'inondation,
- utiliser des matériaux adaptés, etc…
- les clôtures créant des obstacles au ruissellement des eaux de pluie sont à proscrire.

Logement collectif (sites 2 et 3)

Le projet devra prévoir une offre de logements collectifs diversifiée, privilégiant des logements traversants ou bi-orientés et dotés de prolongements extérieurs confortables. A l'Ouest du site (site 2 et 3) les parcelles sont occupées par des logements collectifs et des activités. ~~L'emprise au sol ne dépassera pas 50% (hormis en cas de rez-de-chaussée commercial).~~

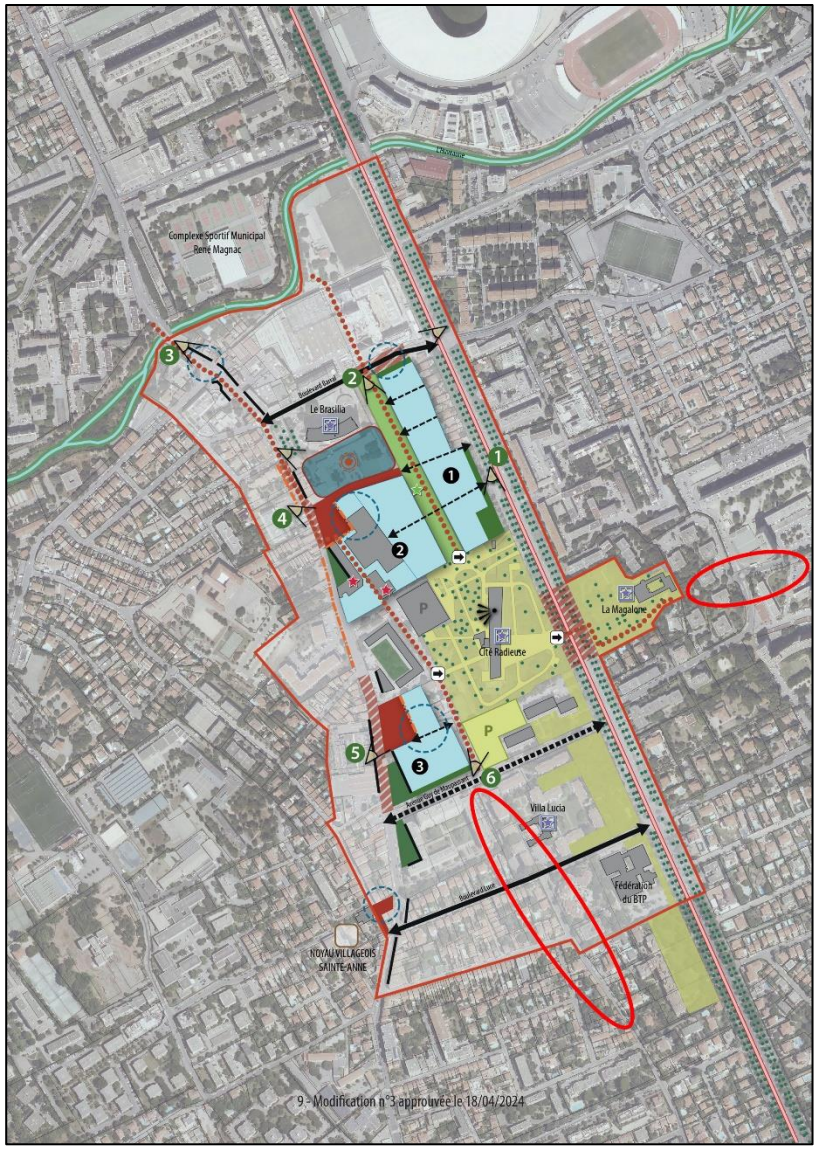
Les bâtis collectifs sont des immeubles de logements de hauteur moyenne (R+3 à R+4). Les logements y sont superposés, la desserte de ceux-ci se fait par des parties communes. Les parties communes comprennent les accès, mais aussi les services liés à l'immeuble (locaux vélo, poubelles, espaces de stationnement).

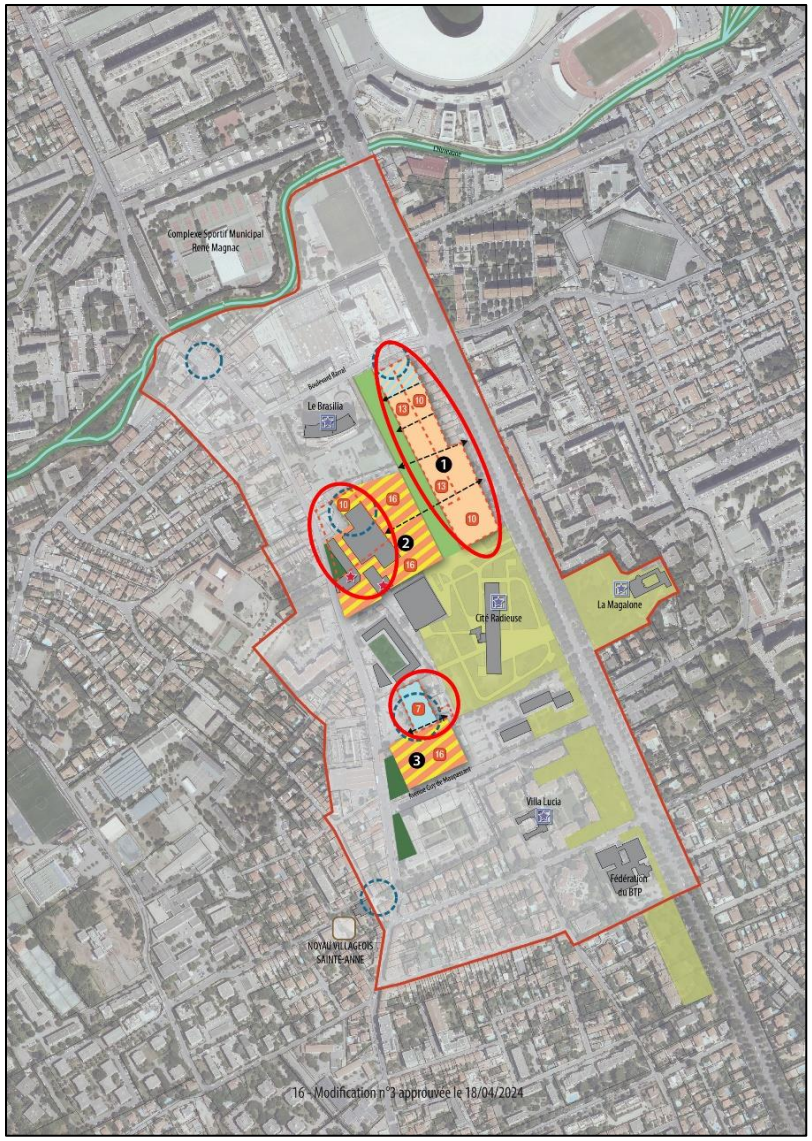
- L'emprise au sol maximale des constructions est de **30%** de la surface de terrain.
  Toutefois, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée (par bâtiment) sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service », « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et/ou à l'une des sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt », la totalité de l'emprise au sol des rez-de-chaussée peut atteindre 40 % de la surface du terrain.
  De même, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des niveaux, par bâtiment, hormis le RDC, (sous-sol et étages) des constructions sont dédiés à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », la totalité de l'emprise au sol des constructions peut atteindre 40 % de la surface du terrain.
- Les bâtis ne dépassent pas 5 niveaux, avec une hauteur totale des constructions limitée à 16 mètres. Le dernier étage sera en attique. L'emprise du dernier niveau sera réduite à moins de 75% d'un étage courant, de manière à améliorer l'insertion urbaine du projet en limitant l'impression de hauteur.
  Un secteur de hauteur particulière est localisé sur le site 2, le long de l'avenue de Mazargues, avec une hauteur totale des constructions limitée à 10 mètres.

Logements intermédiaires / petits collectifs (site 1)

Désigne des immeubles de logements de hauteur modérée (R+1, R+3 maximum). Les logements y sont superposés, la desserte de ceux-ci se fait par des parties communes. Les parties communes comprennent les accès, mais aussi les services liés à l'immeuble (locaux vélo, poubelles, espaces de stationnement). Afin d'éviter la monotonie et la longueur des linéaires, les constructions sont divisées en petites unités implantées sous formes de plots ou blocs sculptés, favorisant les décrochés ou les interruptions. Ces formes relativement compactes permettent de libérer le sol pour des aménagements et plantation en pleine terre.

- L'emprise au sol maximale des constructions est de **30%** de la surface de terrain.
  Toutefois, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée (par bâtiment) sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service », « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et/ou à l'une des sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt », la totalité de l'emprise au sol des rez-de-chaussée peut atteindre 40 % de la surface du terrain.
  De même, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des niveaux, par bâtiment, hormis le RDC, (sous-sol et étages) des constructions sont dédiés à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », la totalité de l'emprise au sol des constructions peut atteindre 40 % de la surface du terrain.
- Les bâtis ne dépassent pas 4 niveaux, avec une hauteur totale des constructions limitée à 10 mètres du côté du boulevard Michelet et 13 mètres du côté du mail paysager. Pour les constructions en R+3, le dernier étage sera en attique. L'emprise du dernier niveau sera réduite à moins de 75% d'un étage courant, de manière à améliorer l'insertion urbaine du projet en limitant l'impression de hauteur.
- Les constructions s'implanteront en retrait du boulevard Michelet pour s'aligner aux maisons existantes.




Complexe Sportif Municipal
René Magnac
Le Brasilia
Cité Radieuse
La Magalone
Villa Lucia
Fédération du BTP
NOYAU VILLAGEOIS
SAINTE-ANNE
16 - Modification n°3 approuvée le 18/04/2024

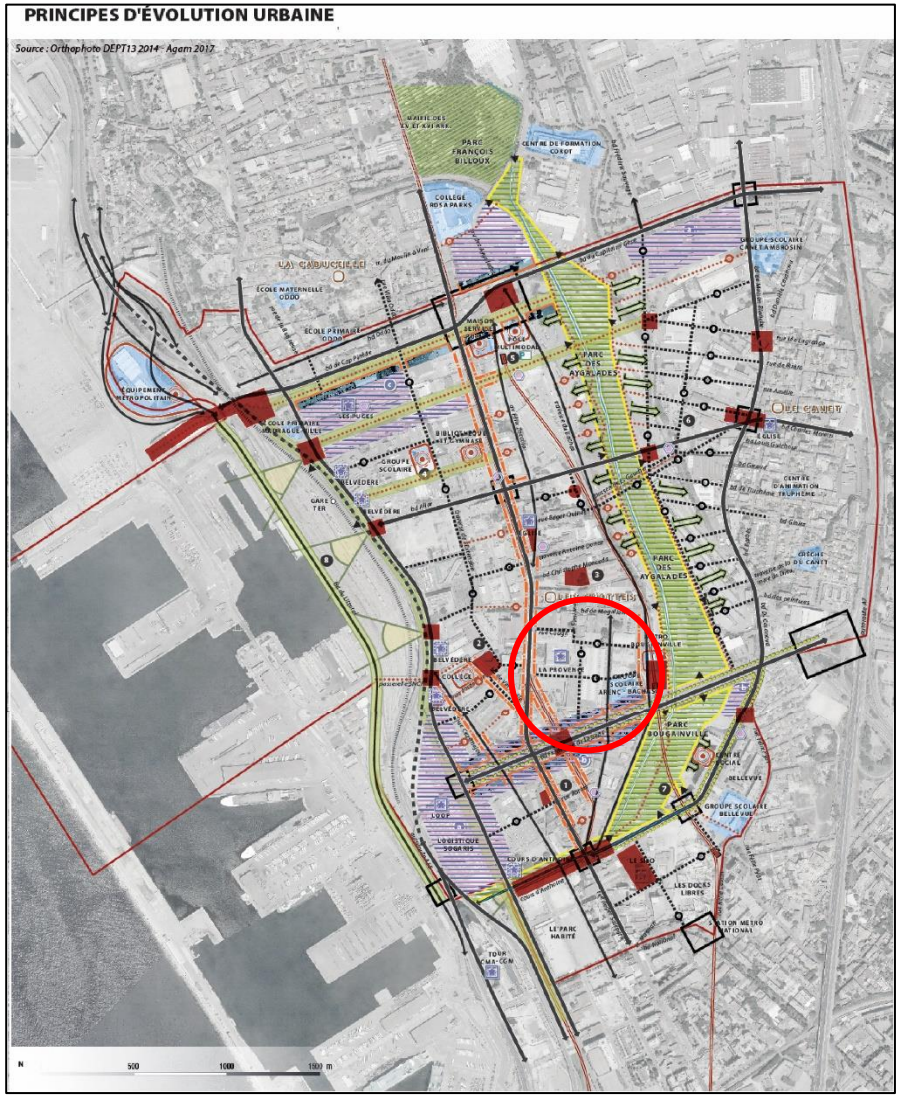
2.1.2 MRS-05 – Euroméditerranée II

Justification modification après enquête publique :

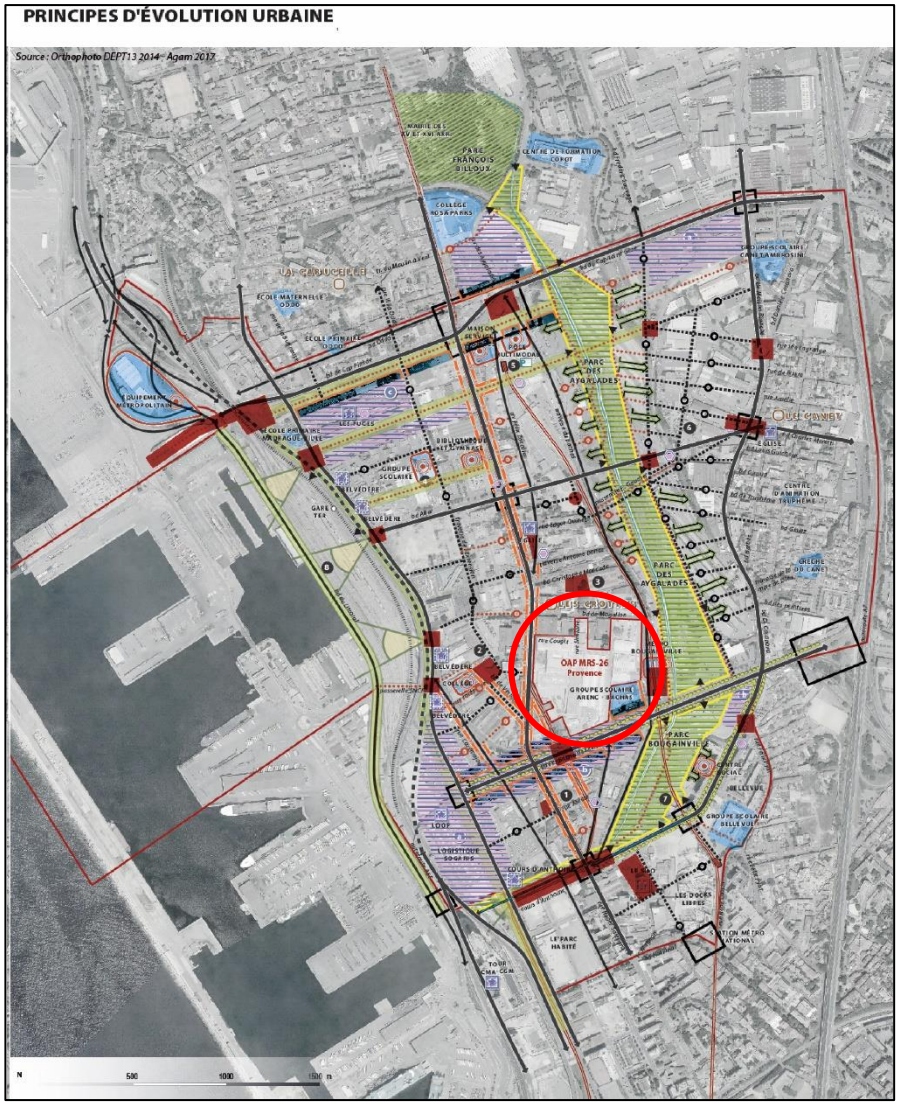
Le périmètre de l'OAP Euroméditerranée comprend notamment le site du projet « Provence – RTM ».
Suite à l'enquête publique, l'OAP a été adaptée afin de permettre la réalisation du projet : ce nouveau quartier a pour ambition de réaliser la couture entre nature, ville et infrastructure majeure, par une composition révélant les qualités paysagères du lieu tout en fabriquant un tissu urbain vivant, articulé autour du dépôt de bus électrique RTM et en rive du futur parc des Aygalades.

Afin d'assurer la cohérence avec le projet, les prescriptions qui concernent le site de la Provence ont été supprimées de l'OAP MRS-05 plus générale sur Euromediterranée II.
En effet, au-delà de la mise en cohérence de l'OAP Euroméditerranée, le projet « Provence-RTM » a entraîné la création d'une nouvelle zone sUeE3 et la création de l'OAP « Provence » qui vient compléter le règlement écrit et permet d'assurer la faisabilité réglementaire du projet.

Version PLUi avant modification :



Modifications après enquête publique :





2.1.3 MRS-07 – Grand Saint-Barthélemy – Centre urbain du Merlan - Malpassé

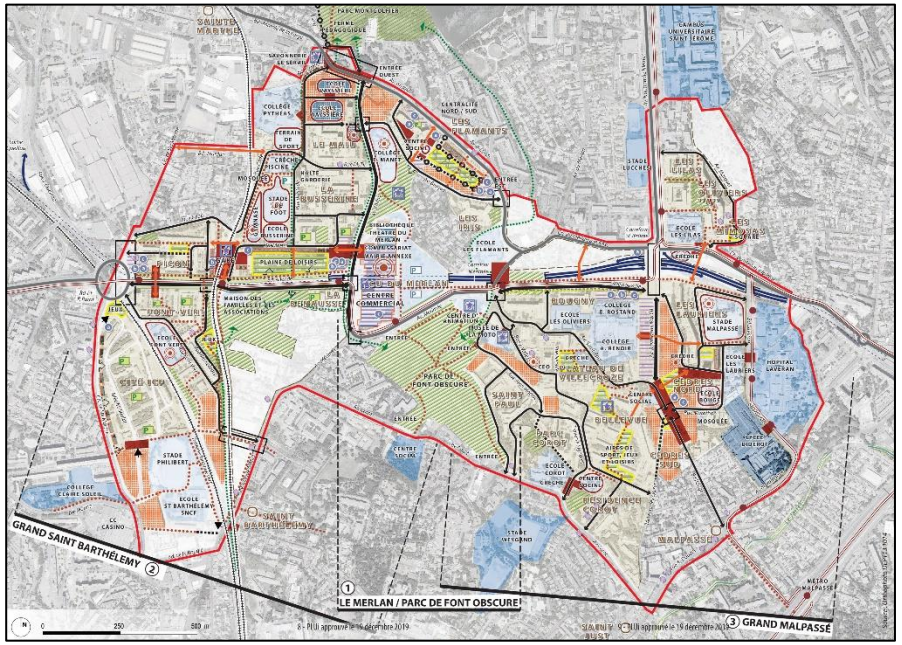
Justification :

Afin de mettre en cohérence le PLUi avec les évolutions des projets de rénovation urbaine, l'OAP d'intention MRS-07 est modifiée. Il s'agit notamment de prendre en compte les projets réalisés et l'avancement des études d'aménagements dans le cadre des conventions ANRU.

Le texte et les différents schémas de l'OAP sont mis à jour, en particulier sur les secteurs suivants :

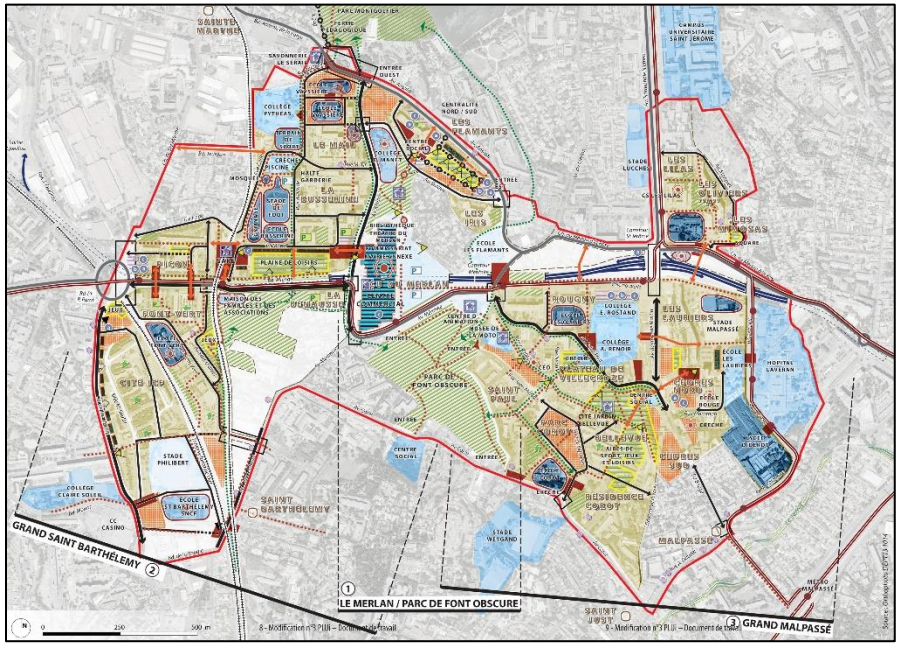
- Centre urbain du Merlan / Parc de Font-Obscure ;
- Picon / Busserine ;
- Les Flamants / Les Iris / Le Mail ;
- Malpassé / Rougny-Villecroze / Les Lauriers / Les Cèdres ;
- Saint-Paul / Corot.

Version PLUi avant modification :





Version PLUi après modification :





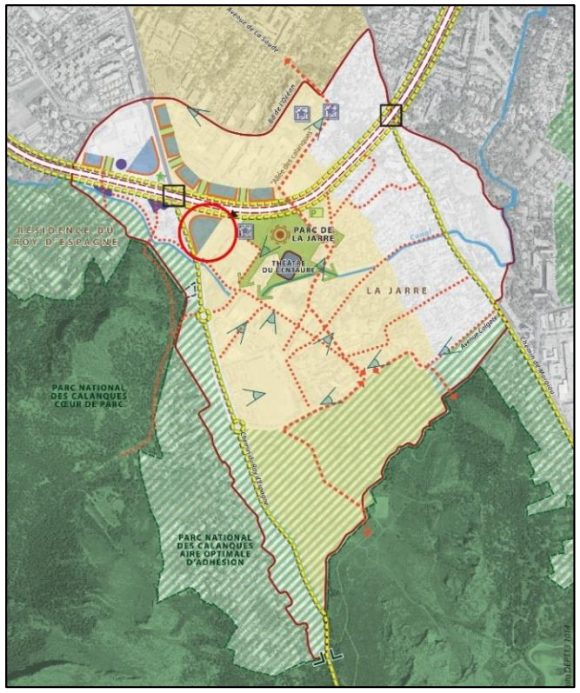
2.1.4 MRS-09 – La Jarre – Modification après enquête publique

Justification :

Après enquête publique, afin de prendre en compte la décision de la Cours d'Appel Administrative, le pôle de vie identifié à l'angle du BUS et du chemin du Roy d'Espagne est supprimé sur l'OAP la Jarre.

Par ailleurs, pour corriger une erreur matérielle datant de l'approbation du PLUi, un n° de secteur est supprimé pour se mettre en cohérence avec le texte qui ne fait pas référence à des secteurs.

Modifications après enquête publique :



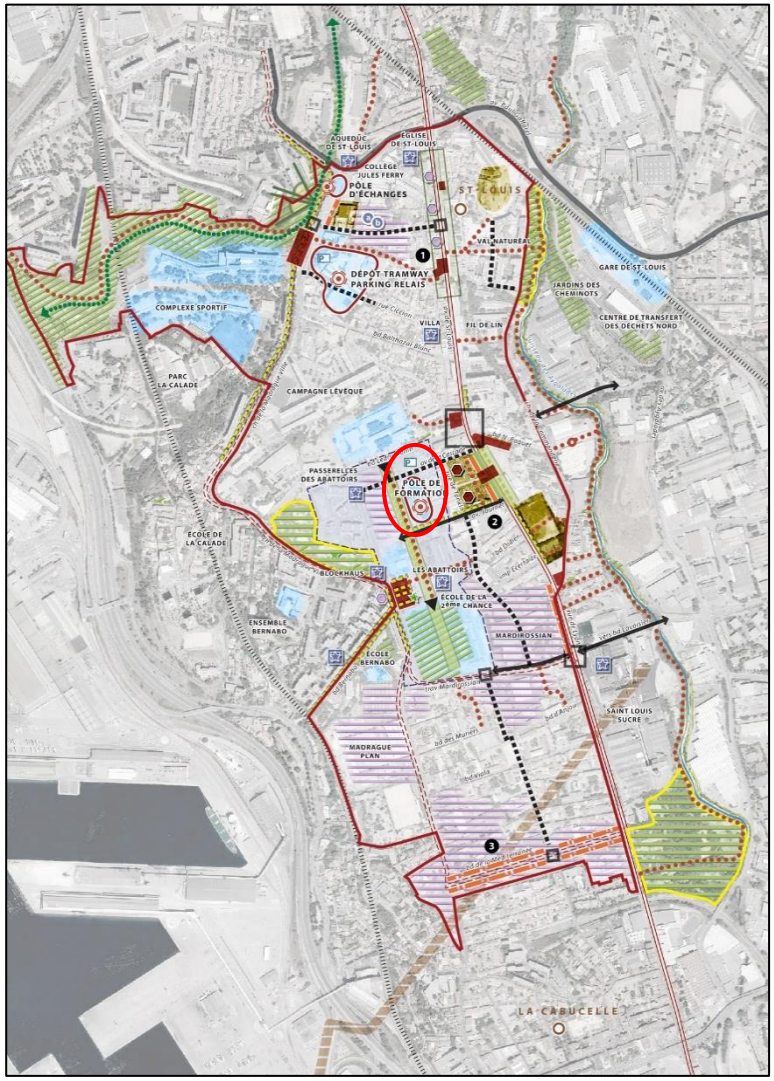
2.1.5 MRS-17 – Saint Louis

Justification :

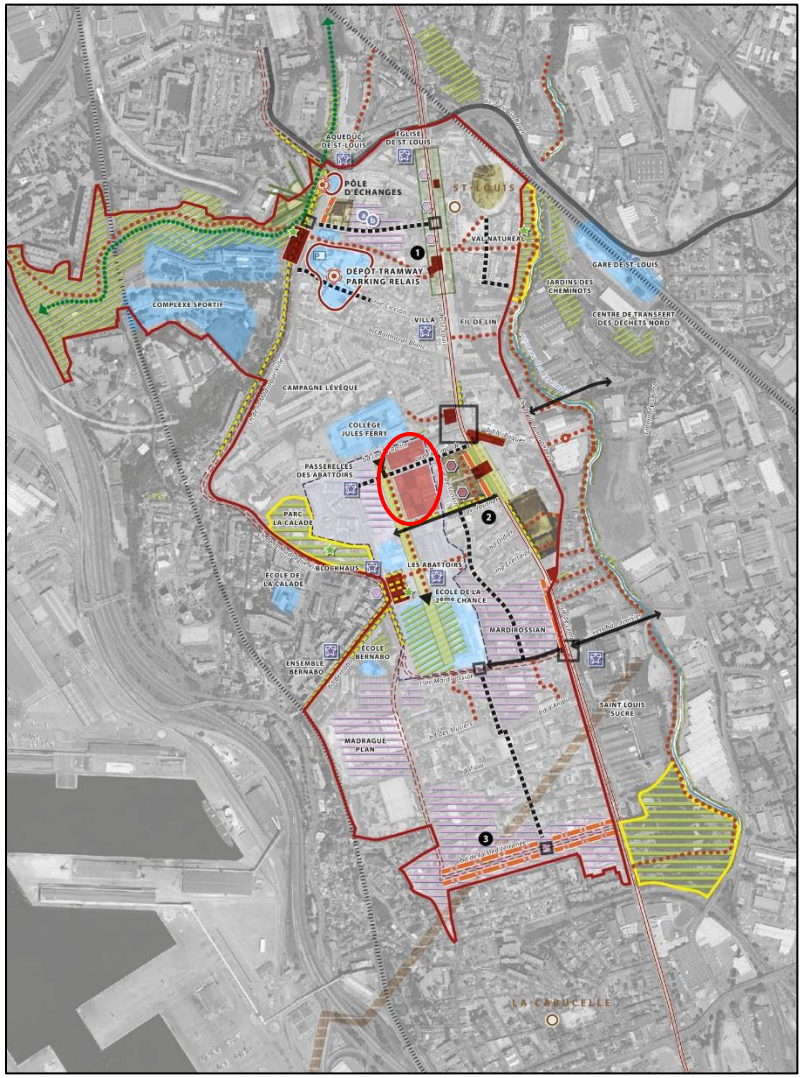
Suite à l'évolution du projet urbain, l'OAP d'intention MRS-17 est modifiée sur le secteur de la ZAC de Saint-Louis avec la suppression sur le schéma « Principes d'évolution urbaine » du pôle de formation et du parking qui sont remplacés par une zone permettant l'implantation de logements ou d'activités économiques. Le texte est modifié pour être en cohérence avec le schéma.

De plus, le fond de plan du schéma est mis à jour pour corriger la désignation de 4 éléments de contexte urbain.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :





Suite à l'enquête publique, afin de faciliter le projet sur l'usine Saint Louis Sucre (projet du hub cinématographique inclusif : intégrant notamment une programmation de commerces et activités de service), l'OAP Saint Louis est modifiée:

- ajout d'un site n°4 avec les objectifs/dispositions pour la partie « Principales affectations à conforter ou à créer »
- modification du schéma p7 :
  - agrandissement du périmètre de l'OAP avec le site n°4,
  - ajout d'un pôle de vie
  - suppression du principe de liaison entre la traverse Mardirossian et le boulevard Lavoisier.

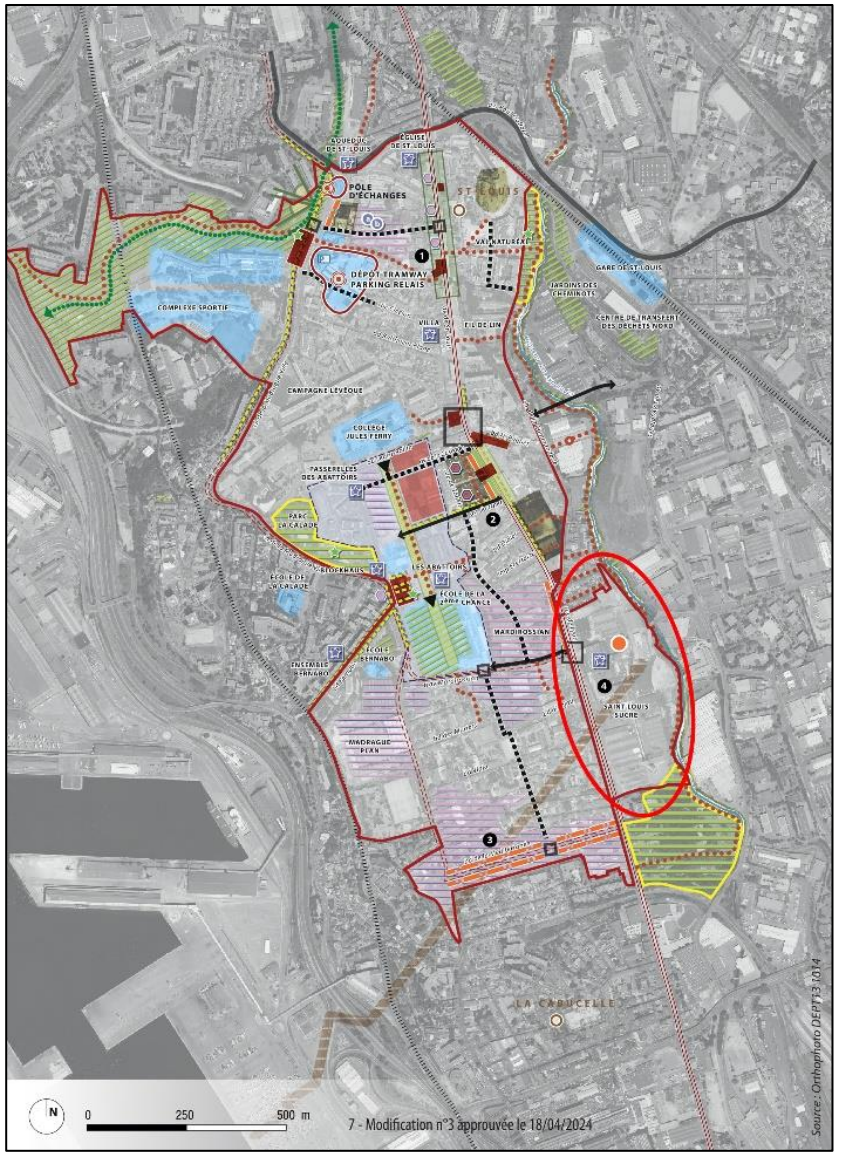
Version PLUi après enquête publique :

SITE ❹

Objectif : favoriser la diversification économique du site Saint-Louis Sucre.

Disposition :

- implanter un pôle de vie pouvant accueillir environ 2000 m² pour les constructions de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristiques » et environ 4000 m² pour les constructions des autres sous-destinations de la destination « Commerce et activité de service ».



2.2 Création d'OAP

2.2.1 MRS-24 – Théodora, hub urbain d'innovation numérique pour tous

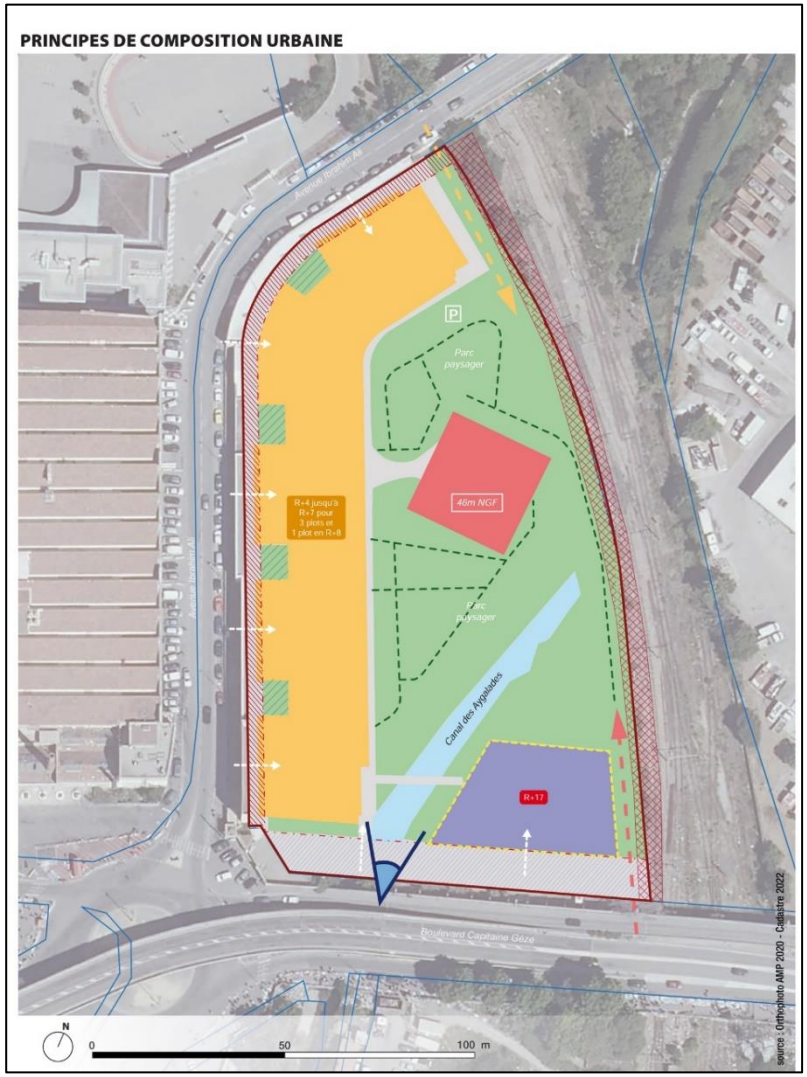
Justification : Afin de permettre la réalisation du projet Théodora, hub urbain d'innovation numérique pour tous, l'OAP MRS-24 est créée. Il s'agit d'une OAP sectorielle valant règlement (au titre du R151-8 du code de l'urbanisme), le site étant inscrit en zone sUnr, zonage non réglementé, dans le règlement graphique.

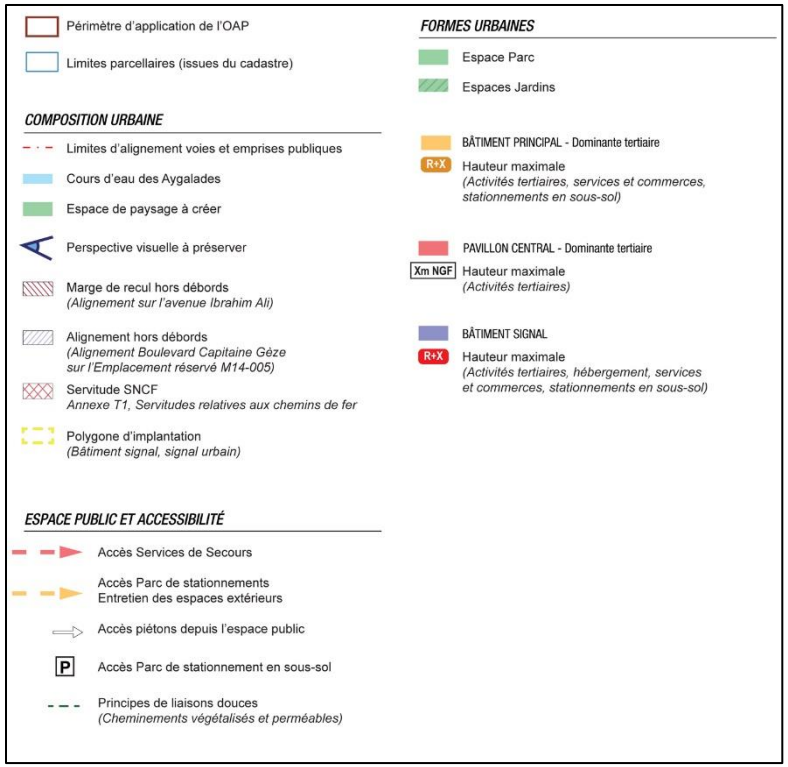
La mutation et le développement du site visent à constituer un véritable pôle de centralité en s'appuyant sur la réhabilitation d'un espace aujourd'hui délaissé mais qui bénéficie d'une situation particulièrement avantageuse dans l'environnement d'Euroméditerranée et à proximité du PEM Gèze. Ce projet participe au renouveau du territoire en proposant un véritable lieu de mixité sociale et fonctionnelle ; en adoptant un aménagement ambitieux aux formes urbaines innovantes ; en participant à la renaturation urbaine avec la redécouverte du ruisseau des Aygalades. Il accueille des activités tournées vers l'avenir numérique et les nouvelles technologies mais également un ensemble de formations, porteuses d'emplois.

L'OAP définit les points suivants :

- Les qualités architecturales des constructions et l'organisation urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- La desserte et les besoins en stationnement ;
- Les formes urbaines.

Version PLUi après modification :




Périmètre d'application de l'OAP
Limites parcellaires (issues du cadastre)
COMPOSITION URBAINE
Limites d'alignement voies et emprises publiques
Cours d'eau des Aygalades
Espace de paysage à créer
Perspective visuelle à préserver
Marge de recul hors débords
(Alignement sur l'avenue Ibrahim Ali)
Alignement hors débords
(Alignement Boulevard Capitaine Gèze
sur l'Emplacement réservé M14-005)
Servitude SNCF
Annexe T1, Servitudes relatives aux chemins de fer
Polygone d'implantation
(Bâtiment signal, signal urbain)
ESPACE PUBLIC ET ACCESSIBILITÉ
Accès Services de Secours
Accès Parc de stationnements
Entretien des espaces extérieurs
Accès piétons depuis l'espace public
P
Accès Parc de stationnement en sous-sol
Principes de liaisons douces
(Cheminements végétalisés et perméables)
FORMES URBAINES
Espace Parc
Espaces Jardins
BÂTIMENT PRINCIPAL - Dominante tertiaire
R+X
Hauteur maximale
(Activités tertiaires, services et commerces,
stationnements en sous-sol)
PAVILLON CENTRAL - Dominante tertiaire
Xm NGF
Hauteur maximale
(Activités tertiaires)
BÂTIMENT SIGNAL
R+X
Hauteur maximale
(Activités tertiaires, hébergement, services
et commerces, stationnements en sous-sol)

2.2.2 MRS-25 – Secteur Banon

Justification modification après enquête publique :

Suite à des études visant le renouvellement urbain et l'évolution des tissus stratégiques (proximité des aménités, bonne desserte en transport en commun, foncier mutable, etc.), l'îlot Banon a été identifié comme étant particulièrement propice à l'intensification urbaine grâce à sa trame bâti et à sa localisation à proximité du métro Chartreux.

Il est bordé par le Boulevard du Jarret à l'ouest (nommé Avenue Françoise du Parc dans sa partie sud et Boulevard Maréchal Juin dans sa partie nord), par le Boulevard Banon à l'est et l'Avenue de Montolivet au Sud. Cet îlot composé principalement de petits collectifs représente des capacités de mutation importantes que l'OAP encadre.

Elle préconise une forme urbaine plus dense, laissant une place importante à la nature en ville et à la création de nouvelles porosités (traversées piétonnes) participant à l'amélioration de la qualité de vie. La programmation de l'OAP allie la production de nouveaux logements et le développement de commerces et services en rez-de-chaussée des bâtiments. L'OAP traite tous les volets thématiques nécessaires à sa composition : la qualité urbaine de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité sociale et fonctionnelle, la qualité environnementale et la prévention du risque, l'organisation des déplacements et la desserte des terrains, et les formes urbaines.

Version PLUi après enquête publique :



LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Le secteur est actuellement totalement desservi par les réseaux.
Chacun des usages bénéficiera d'un accès différencié, l'accès aux commerces et services se fera depuis la rocade du Jarret, celui des logements depuis le boulevard Banon.
La création de traversées piétonnes permettra de mailler le secteur, d'améliorer son accessibilité et la fluidité des déplacements à l'échelle du site. En favorisant les mobilités actives, elle encouragera les habitants à utiliser les services de transport en commun présents à proximité du secteur.

FORMES URBAINES

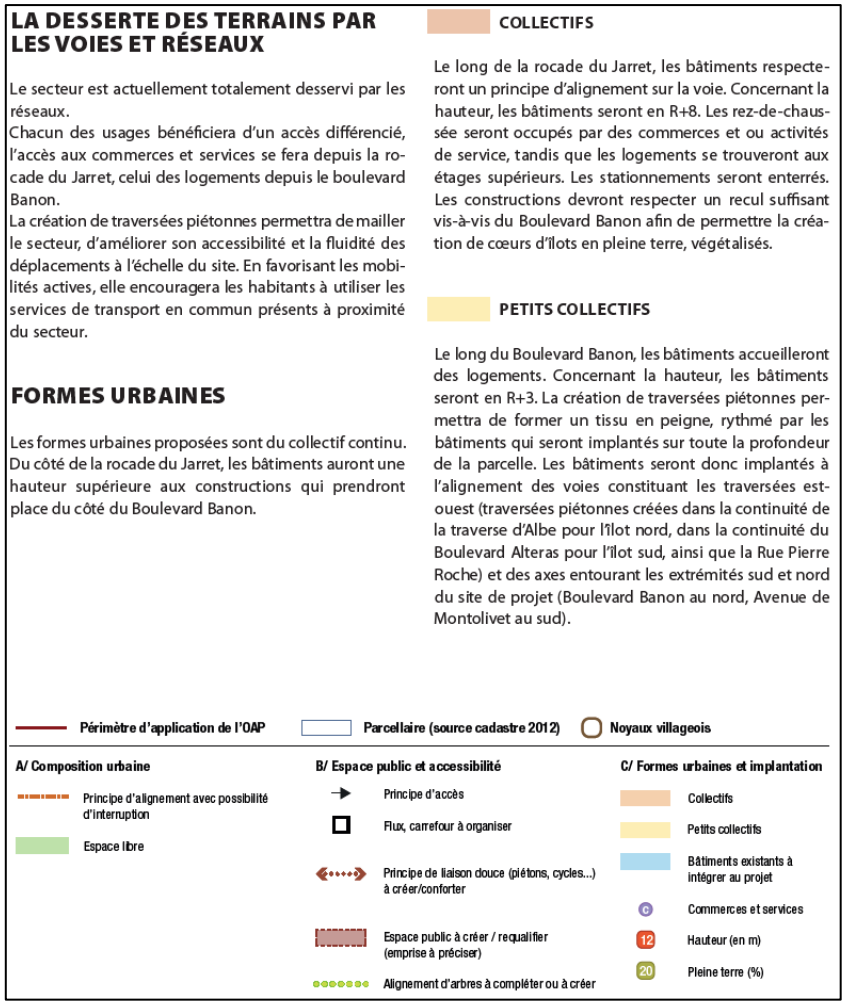
Les formes urbaines proposées sont du collectif continu. Du côté de la rocade du Jarret, les bâtiments auront une hauteur supérieure aux constructions qui prendront place du côté du Boulevard Banon.

COLLECTIFS

Le long de la rocade du Jarret, les bâtiments respecteront un principe d'alignement sur la voie. Concernant la hauteur, les bâtiments seront en R+8. Les rez-de-chaussée seront occupés par des commerces et ou activités de service, tandis que les logements se trouveront aux étages supérieurs. Les stationnements seront enterrés. Les constructions devront respecter un recul suffisant vis-à-vis du Boulevard Banon afin de permettre la création de cœurs d'îlots en pleine terre, végétalisés.

PETITS COLLECTIFS

Le long du Boulevard Banon, les bâtiments accueilleront des logements. Concernant la hauteur, les bâtiments seront en R+3. La création de traversées piétonnes permettra de former un tissu en peigne, rythmé par les bâtiments qui seront implantés sur toute la profondeur de la parcelle. Les bâtiments seront donc implantés à l'alignement des voies constituant les traversées est-ouest (traversées piétonnes créées dans la continuité de la traverse d'Albe pour l'îlot nord, dans la continuité du Boulevard Alteras pour l'îlot sud, ainsi que la Rue Pierre Roche) et des axes entourant les extrémités sud et nord du site de projet (Boulevard Banon au nord, Avenue de Montolivet au sud).



2.2.3 MRS-26 – Provence

Justification :

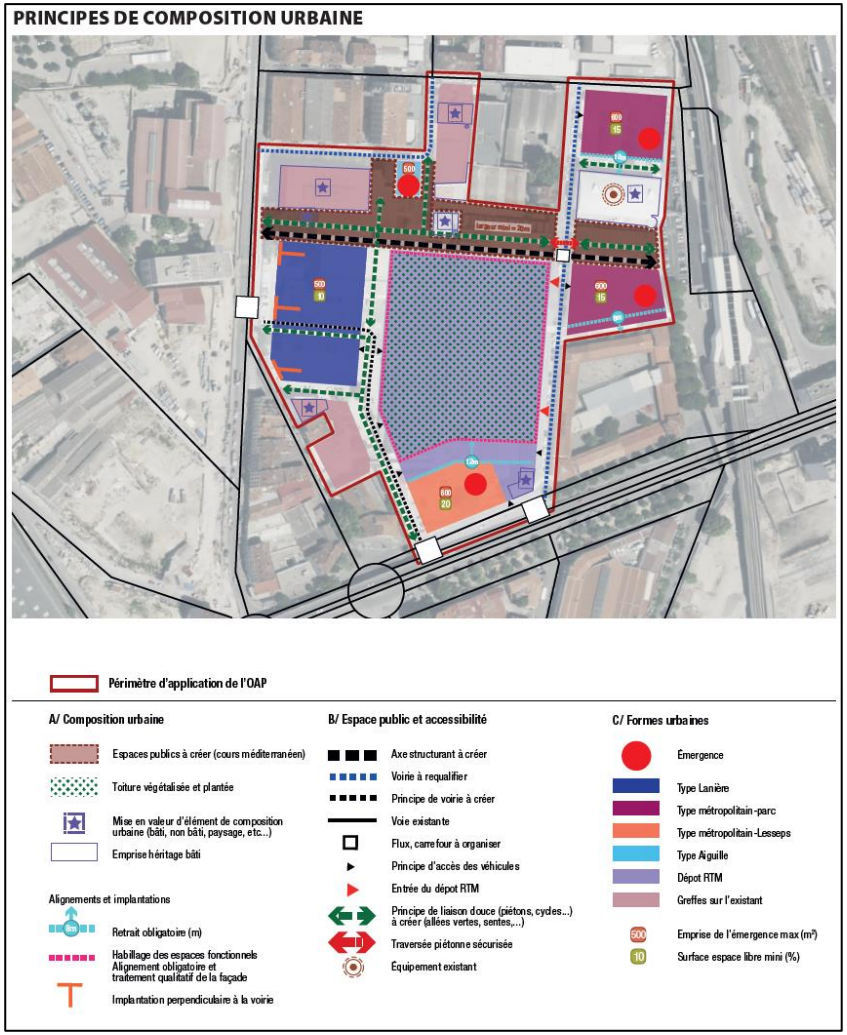
L'OAP « Provence » concerne un site de projet, situé au sein du périmètre d'Euroméditerranée II. Le projet s'articule autour du dépôt de bus électrique RTM et vise l'accueil de logements, commerces ainsi que des locaux du quotidien La Provence.

Encadré à la fois par une nouvelle zone crée « zone sUeE3 » (composé de 5 sous-secteurs) et l'OAP, ce projet vise à réaliser la couture entre nature, ville et infrastructure majeure. La composition veut révéler les qualités paysagères du lieu tout en fabriquant un tissu urbain vivant, situé en rive du futur parc des Aygalades.

L'enquête publique a fait émerger le besoin de donner des prescriptions précises, à une échelle plus fine, et de mettre en cohérence le règlement du secteur pour encadrer le projet complexe.

L'OAP vient compléter le règlement en traitant la qualité urbaine de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité sociale et fonctionnelle (programmation, localisation et articulation des activités), la qualité environnementale et la prévention du risque (confort bioclimatique, sobriété énergétique, gestion des eaux pluviales, localisation des toitures végétalisées et plantées…) l'organisation des déplacements et la desserte des terrains (système de liaisons douces qui maille le site, accès dépôt RTM, …), et les formes urbaines (définition et localisation des émergences, des formes de type lanière, tour, …).

Version PLUi après enquête publique



2.3 Modification des planches graphiques

2.3.1 1er, 2ème et 3ème arrondissement

Justification :

Les servitudes d'attente de projet ont une durée de vie de 5 ans après leur instauration. Une partie des servitudes existantes vont donc bientôt devenir caduques. Après étude sur 12 d'entre elles, plusieurs scénarios ont été validés afin d'établir le devenir de ces fonciers en fonction de leurs caractéristiques et du contexte urbain.

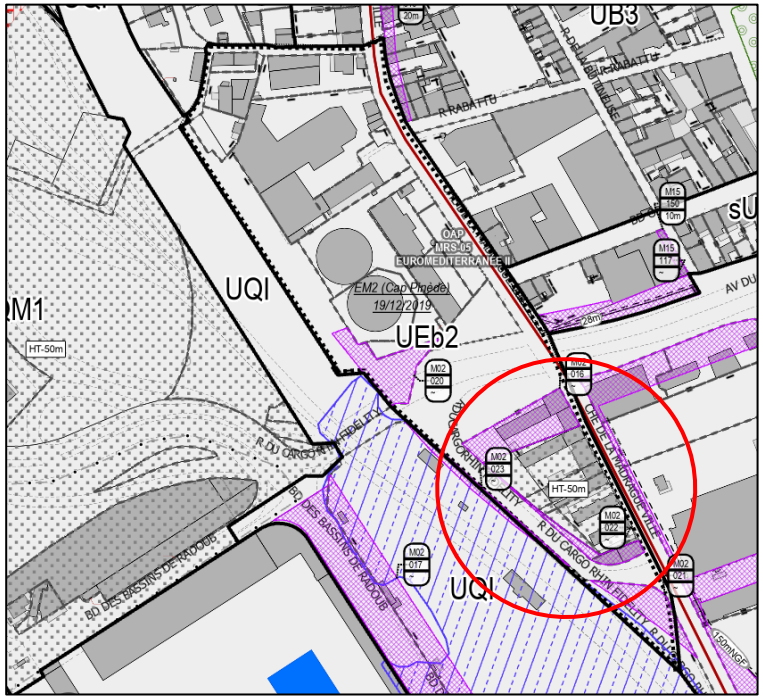
Ainsi les servitudes d'attente sur Saint-Charles/Belle-de-Mai (secteur nord uniquement) et Euromed Cap Pinède sont supprimées.

⇨ Suite à l'enquête publique la servitude d'attente sur Saint-Charles/Belle de Mai est finalement maintenue sur les planches graphiques.

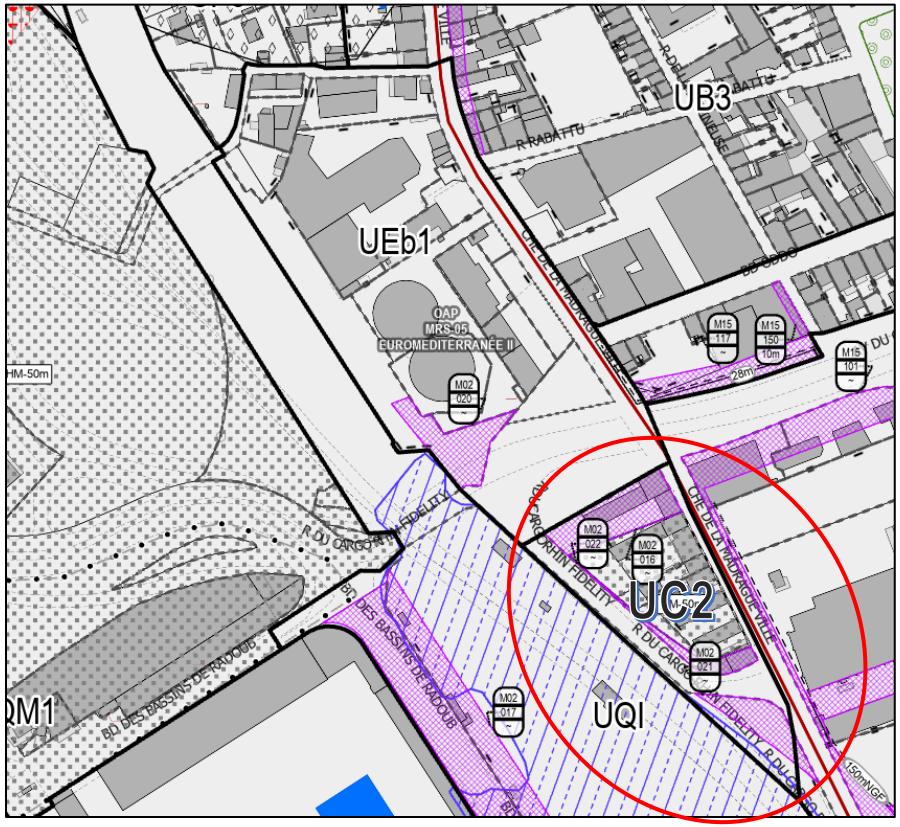
En lien avec cette suppression de servitude, sur le secteur Euromed des évolutions règlementaires traduisent les nouvelles attentes :

- Maintien d'une zone économique sur la partie nord du secteur avec une baisse de la hauteur en UEb1 afin d'adapter les hauteurs à la configuration des lieux en position dominante, très visible
- Inscription d'une zone UC2 sur la partie sud pour temporiser l'évolution mais autoriser les travaux sur l'école existante.

Version PLUi avant modification (secteur Euromed Cap Pinède) :

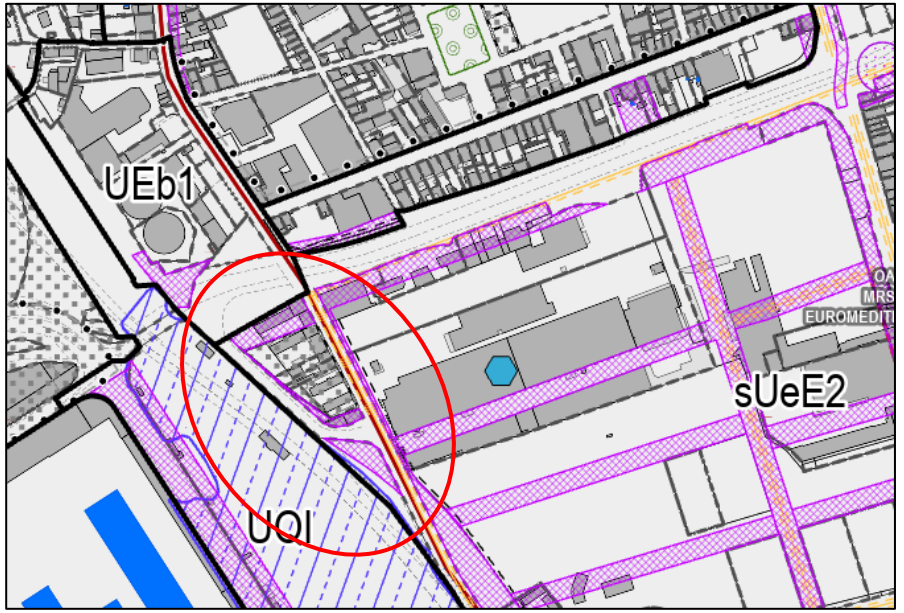


Version PLUi après modification (secteur Euromed Cap-Pinède) :



Version PLUi après enquête publique (secteur Euromed Cap-Pinède) :

Suite à l'enquête publique, afin d'assurer la cohérence du projet urbain développé, cette évolution de zonage se fait en faveur du zonage aujourd'hui applicable sur la Zac Littorale Ouest, soit un zonage sUeE2.



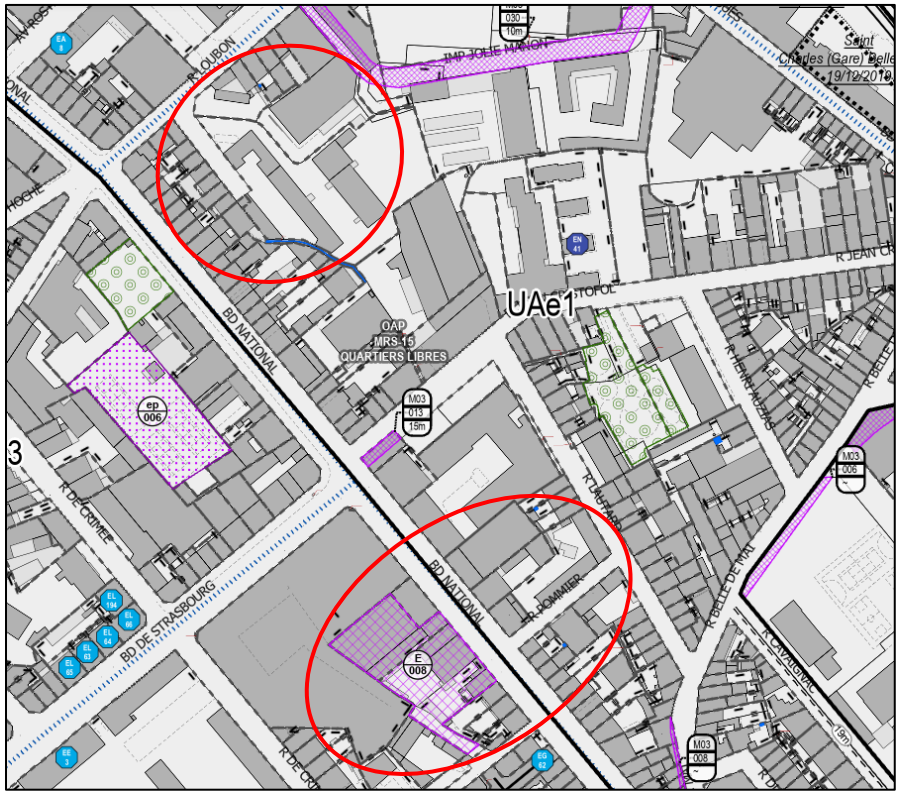
Justification :

Autour du boulevard National, plusieurs emplacements réservés ajoutés :

- L'ER Z048 pour la construction d'un équipement public au bénéfice de la Ville sur les parcelles 811 L 127 et L130
- L'ER E022 pour la création d'un groupe scolaire sur les parcelles 811 K 10 et 811 K 12

Par ailleurs, un emplacement réservé E008 existant est supprimé car le foncier a été acquis par le bénéficiaire qu'est la Ville.

Version PLUi avant modification :



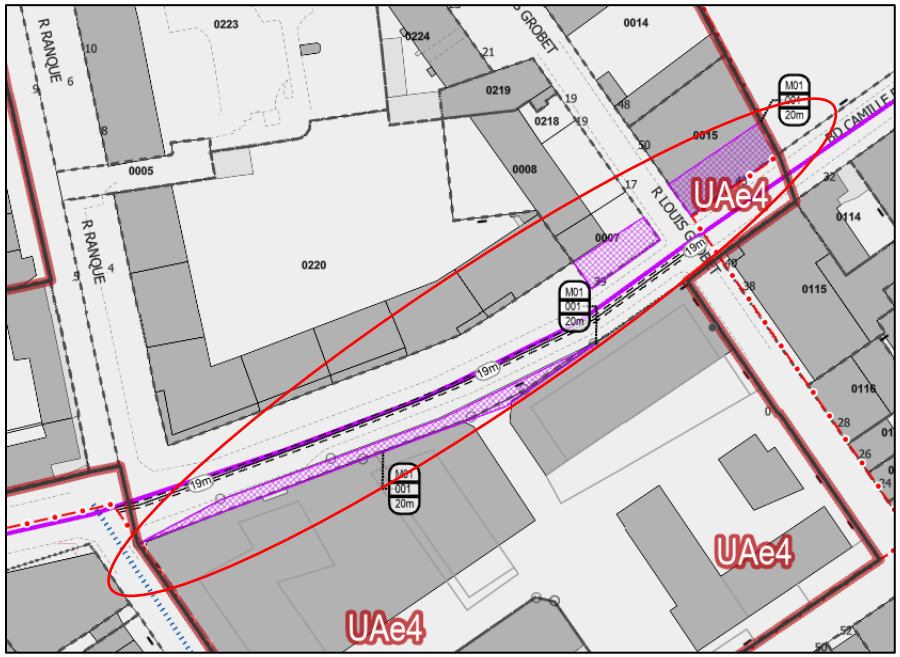
Version PLUi après modification :



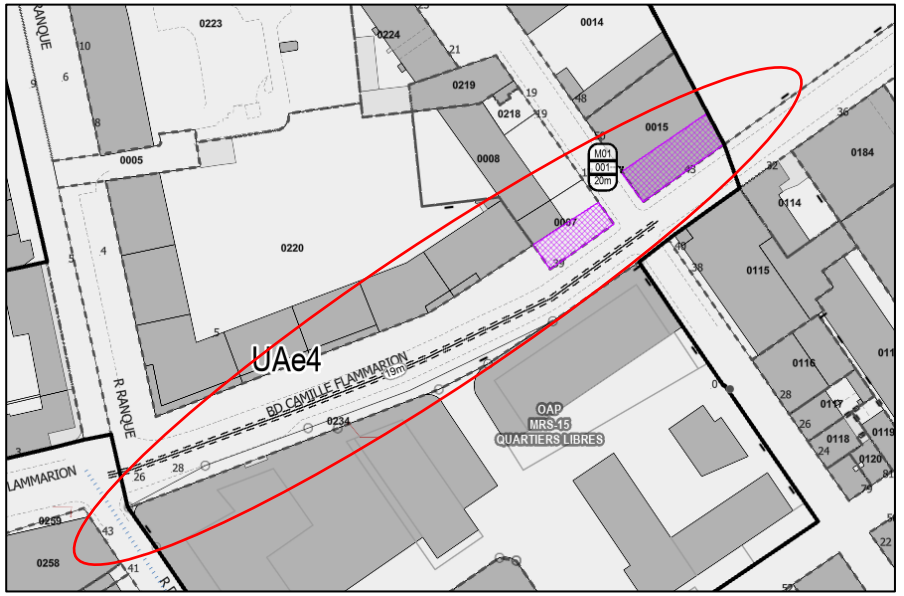
Justification :

L'emplacement réservé M01-001 est réduit pour correspondre à l'état de réalisation de la voie.

Version PLUi avant modification :

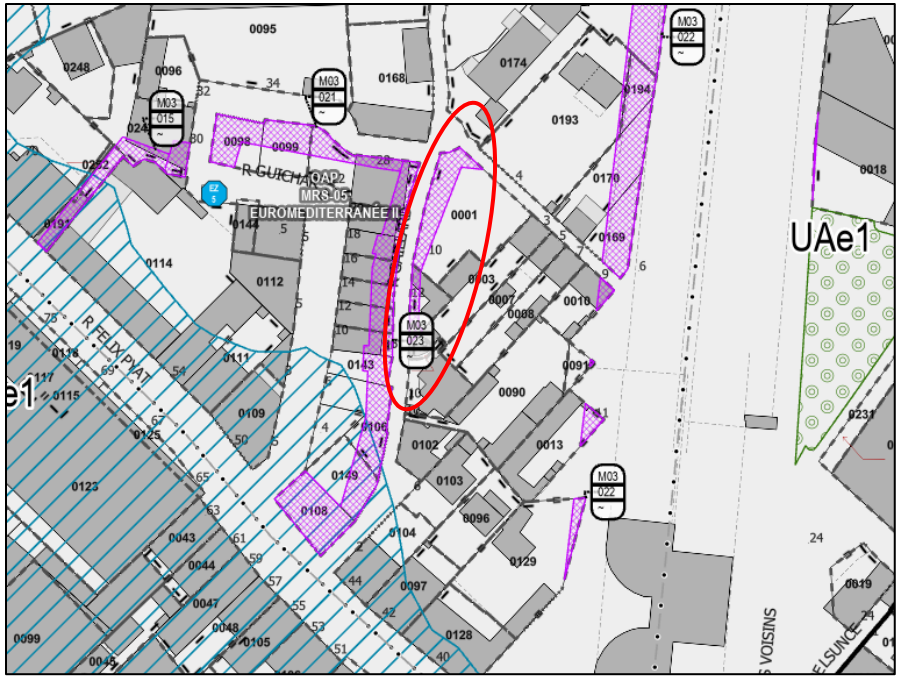


Version PLUi après modification :

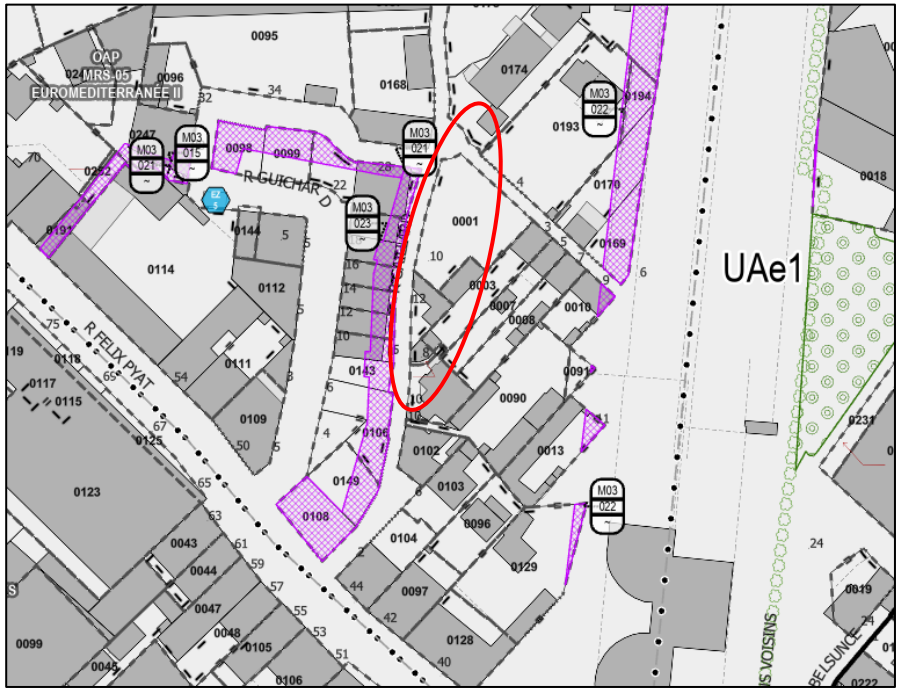


Justification :
L'emplacement réservé M003-023 est réduit pour correspondre aux travaux en cours de réalisation. Ainsi la partie initialement située à l'Est de la rue Gaillard est supprimée.

Version PLUi avant modification :

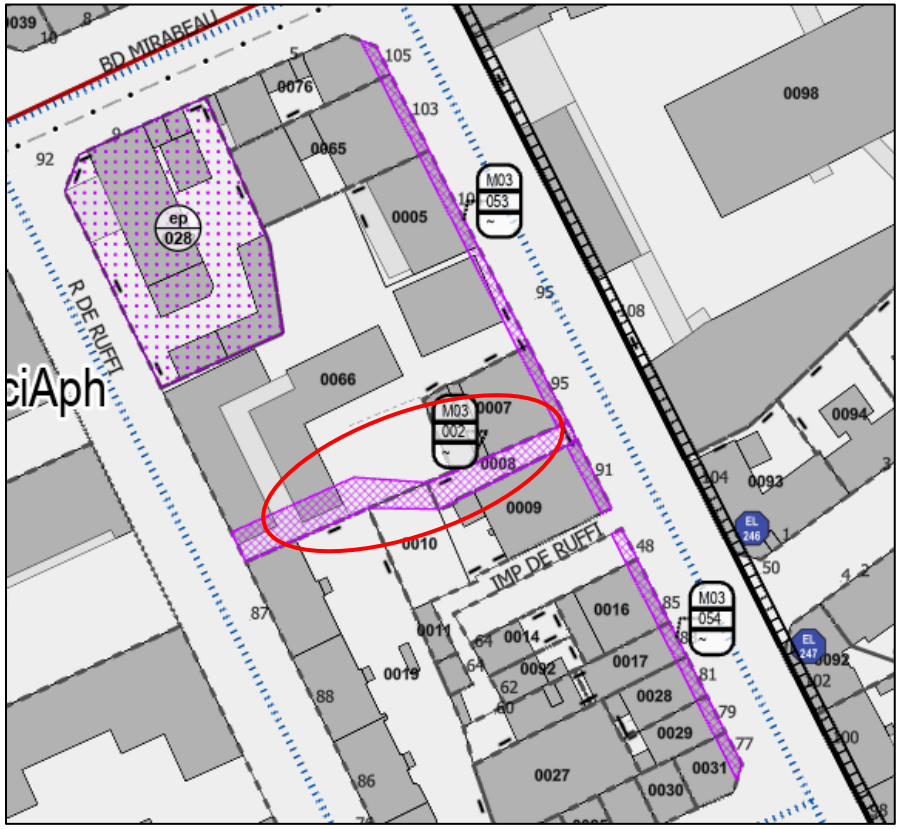


Version PLUi après modification :

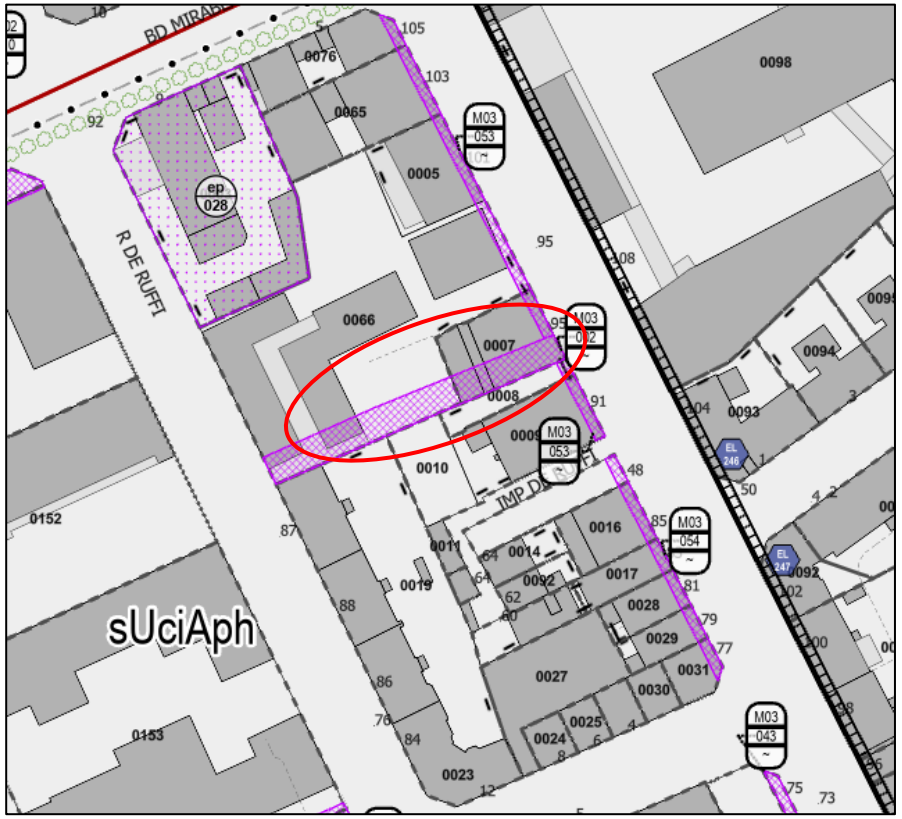


Justification :
L'emplacement réservé M003-002 est modifié en lien avec les évolutions du projet d'Euromed.

Version PLUi avant modification :

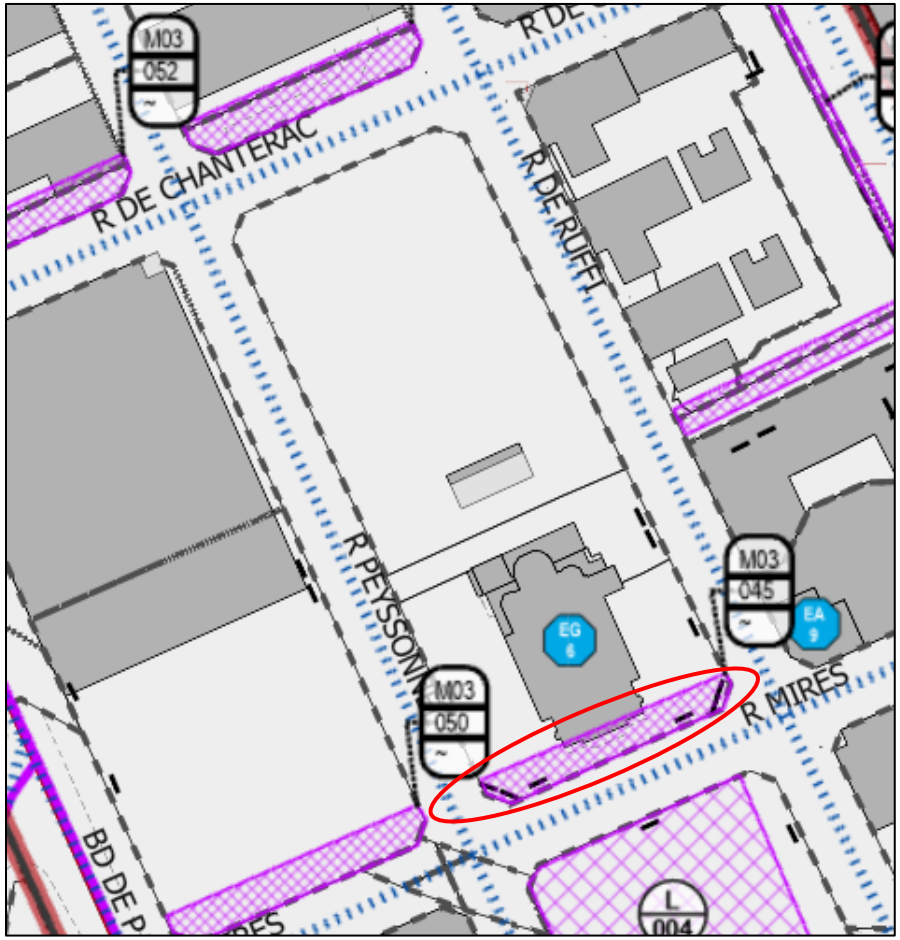


Version PLUi après modification :

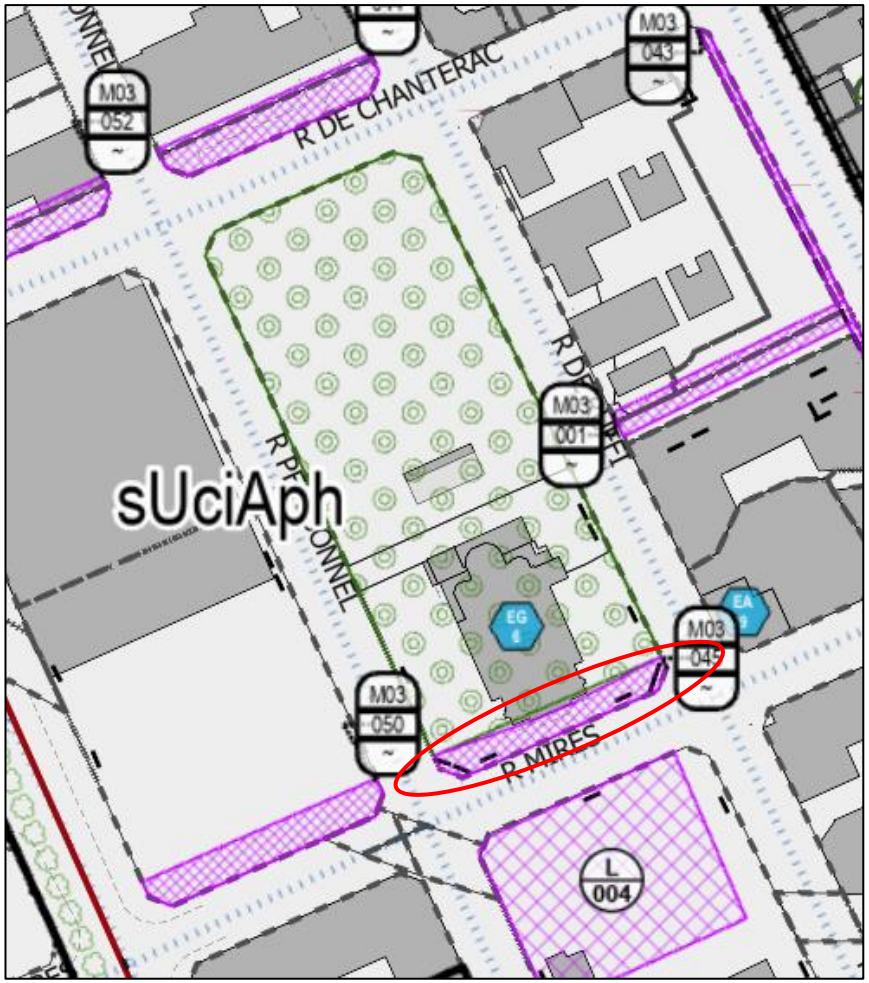


Justification :
L'emplacement réservé M03-045 est modifié afin de ne pas être à cheval sur la façade sud de l'église d'Arenc.

Version PLUi avant modification :



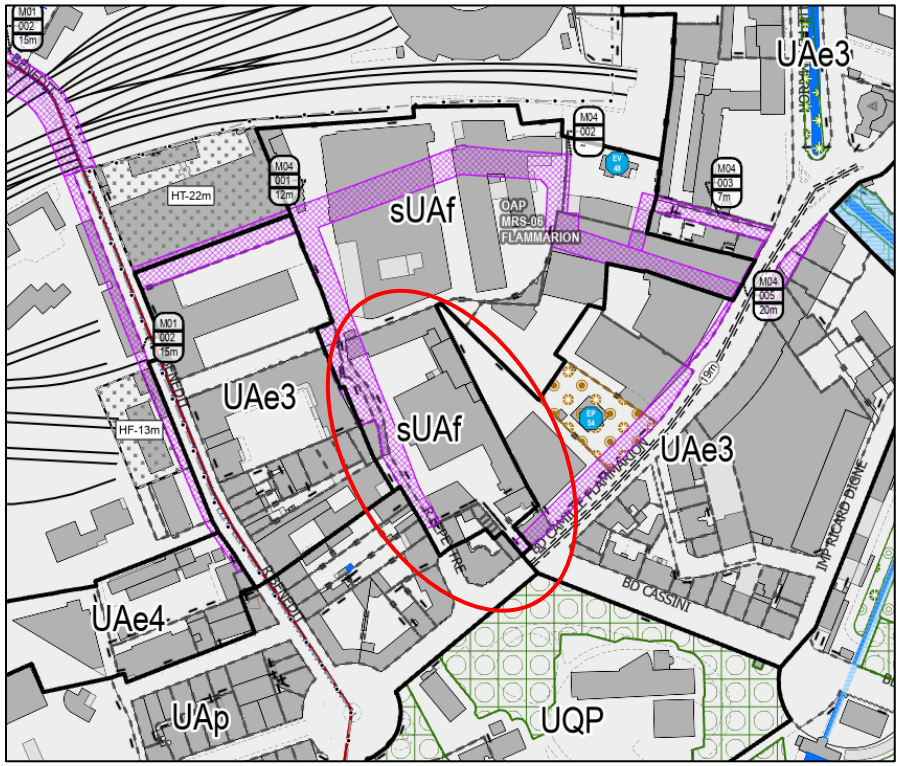
Version PLUi après modification :



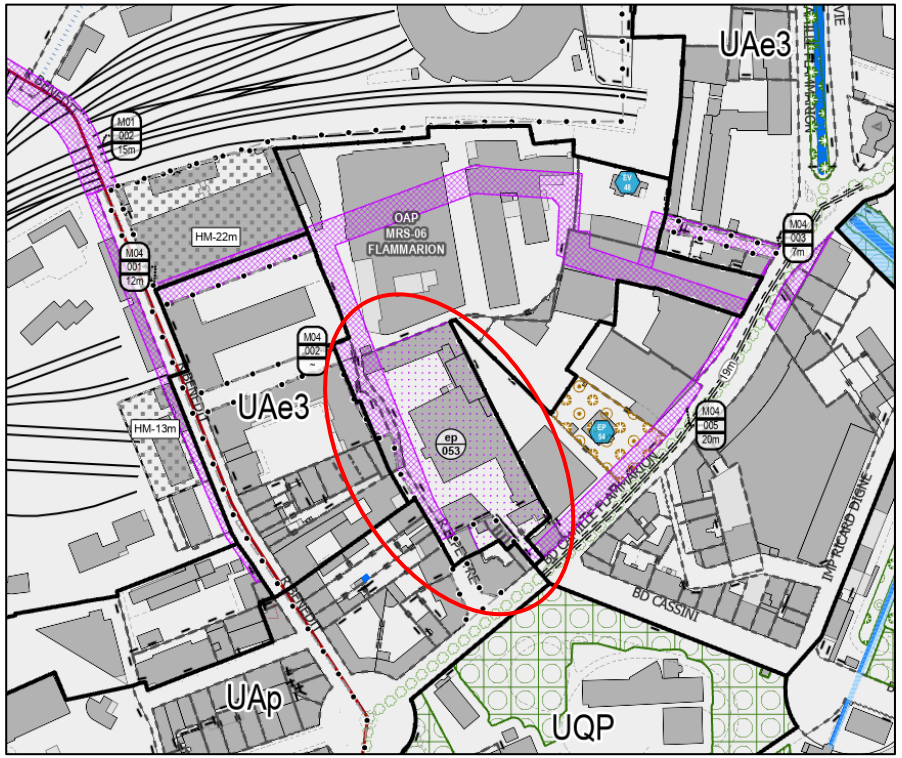
2.3.2 4ème, 5ème et 6ème arrondissement

Justification :
Secteur Flammarion, un pré emplacement réservé (EP053) est inscrit pour matérialiser le souhait de réaliser un parc public et un équipement public sur le site.

Version PLUi avant modification :

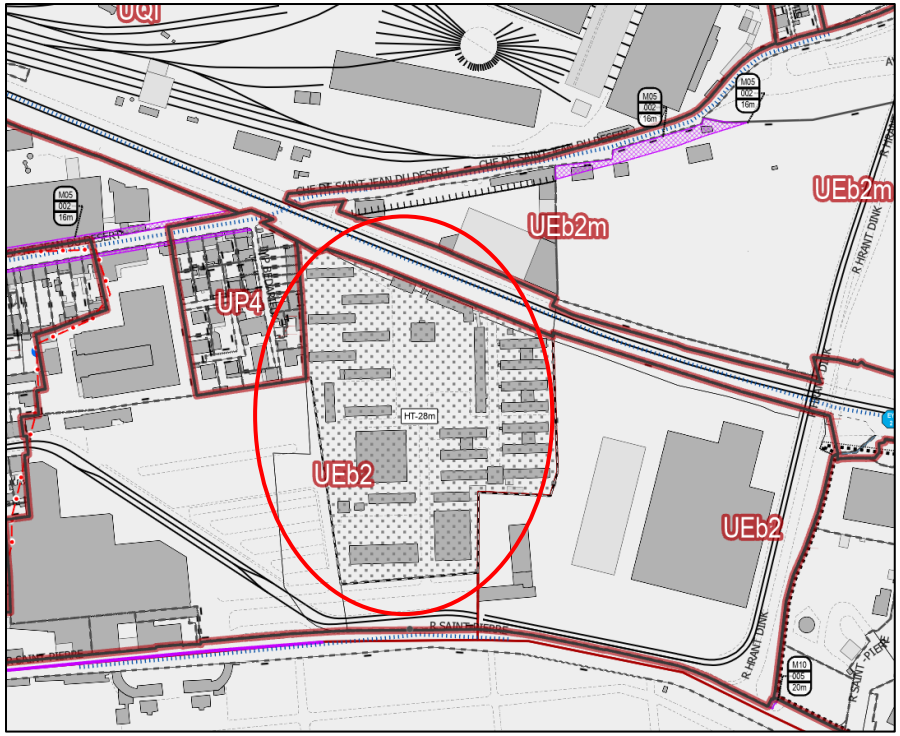


Version PLUi après modification :

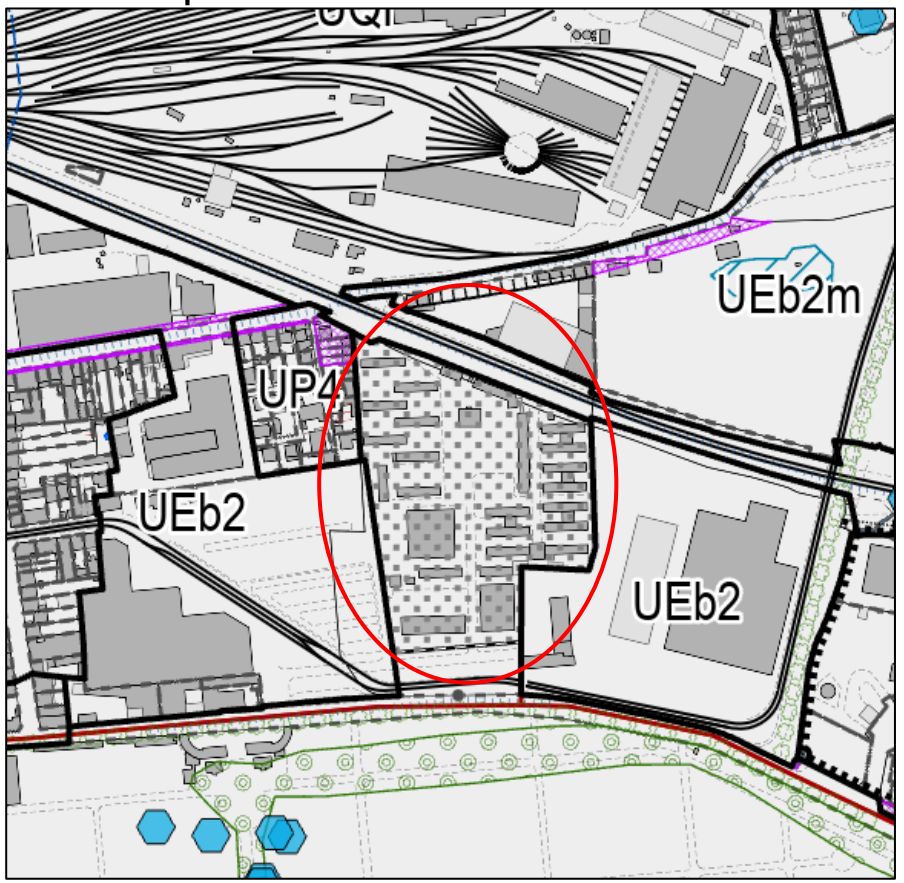


Justification :
Le zonage UQP situé sur le cimetière Saint Pierre est étendu sur une parcelle au nord pour permettre le projet de l'hôtel de Police.

Version PLUi avant modification :

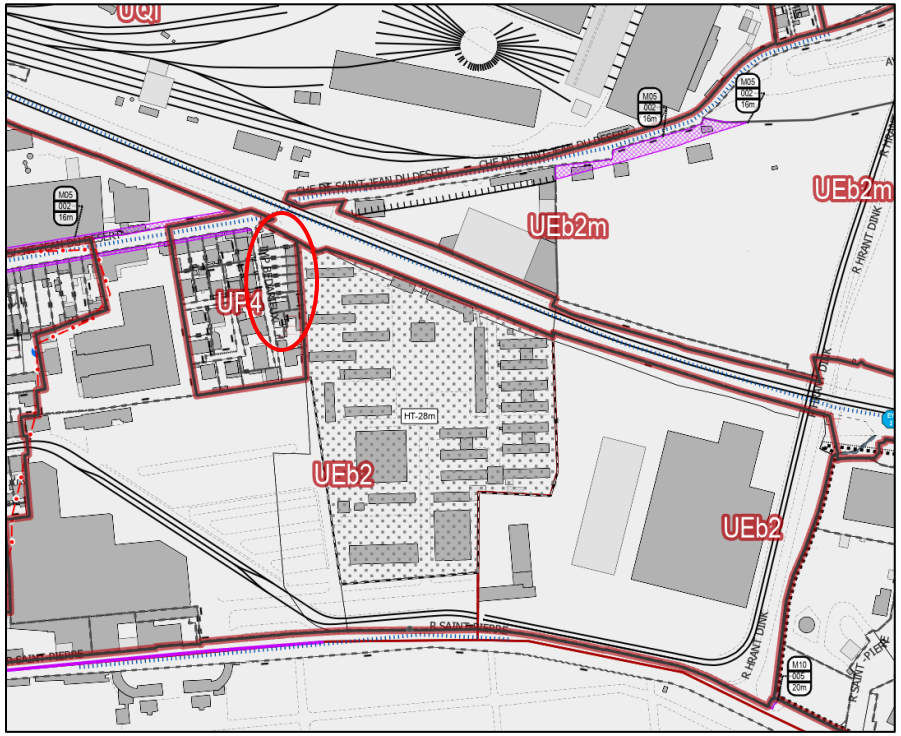


Version PLUi après modification :

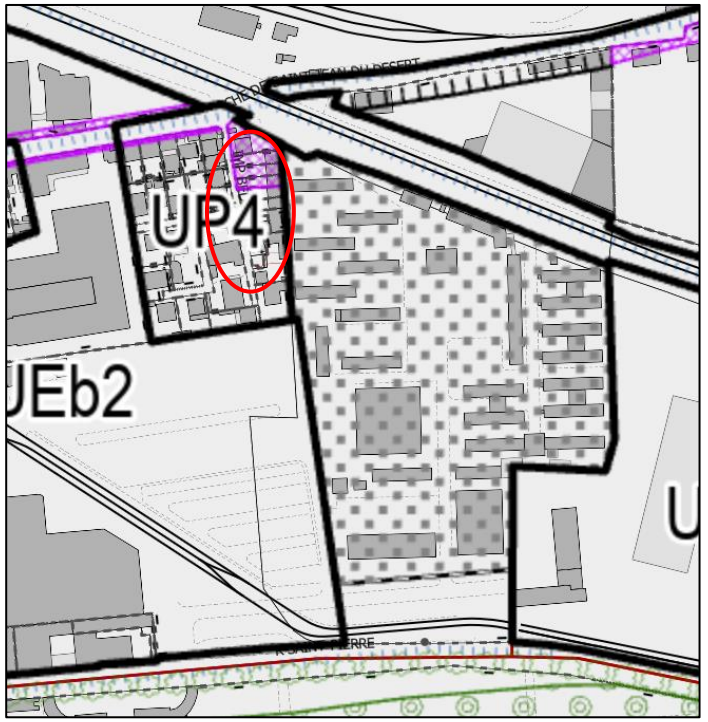


Justification :
Sur le même secteur que celui cité précédemment, un emplacement réservé est inscrit à l'ouest sur la parcelle en zonage UP4 afin de pouvoir réaliser une voie qui desservira l'hôtel de Police.

Version PLUi avant modification :

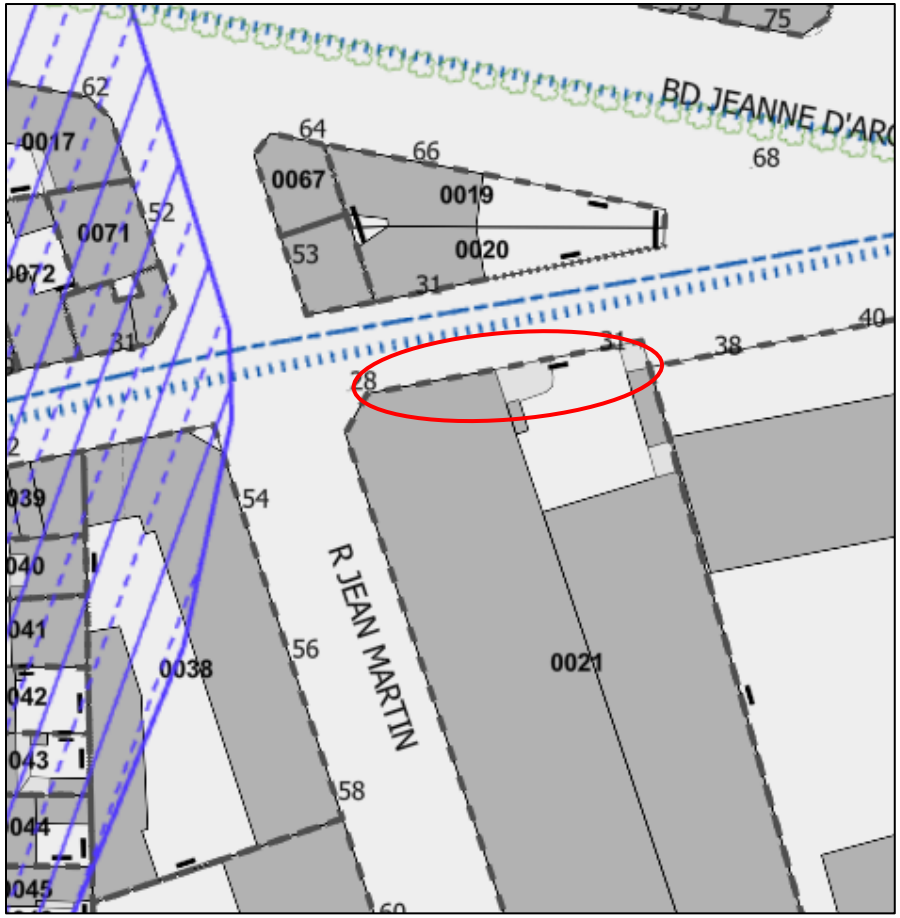


Version PLUi après modification :

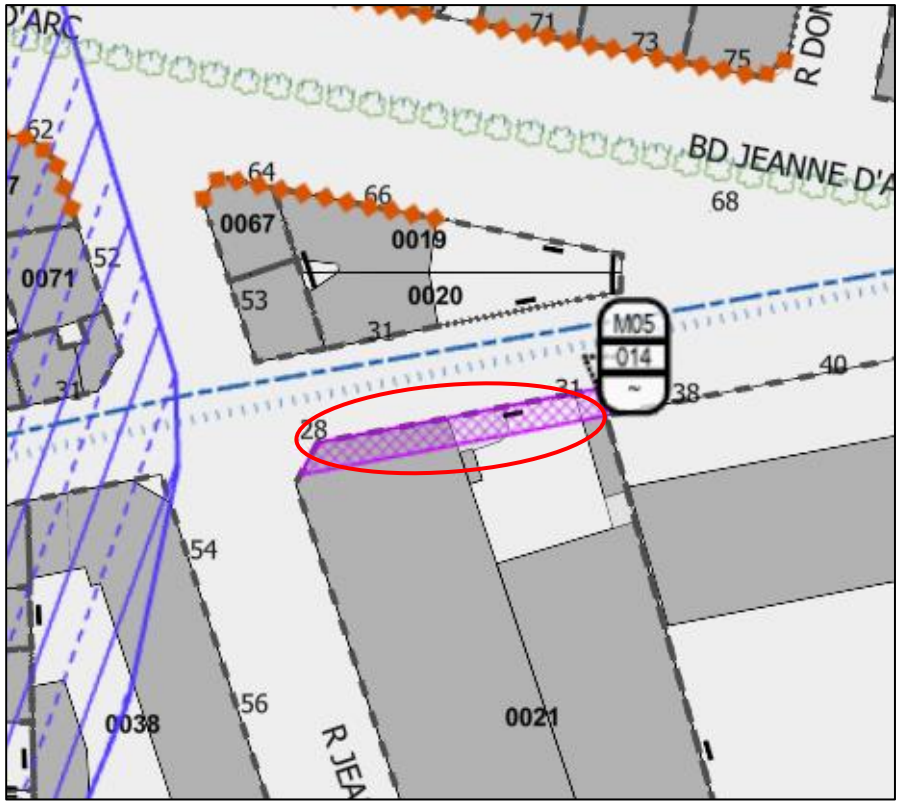


Justification :
Un emplacement réservé est créé dans le cadre de l'appel à projet du ministère sur l'ex commissariat, afin d'élargir la voie.

Version PLUi avant modification :

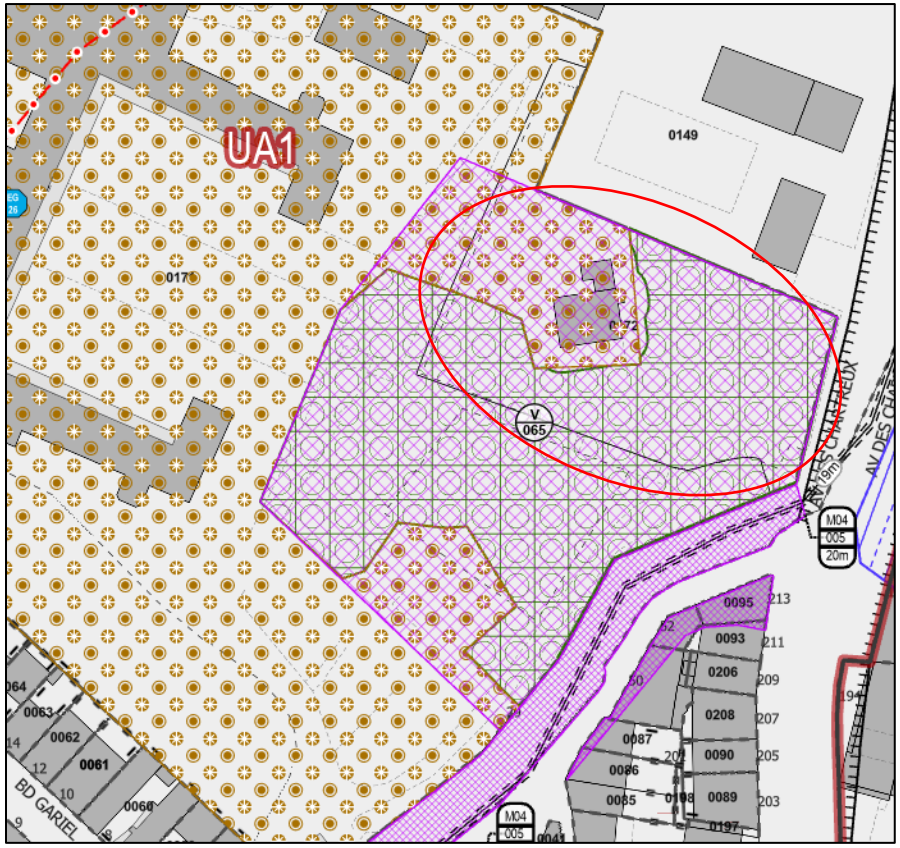


Version PLUi après modification :

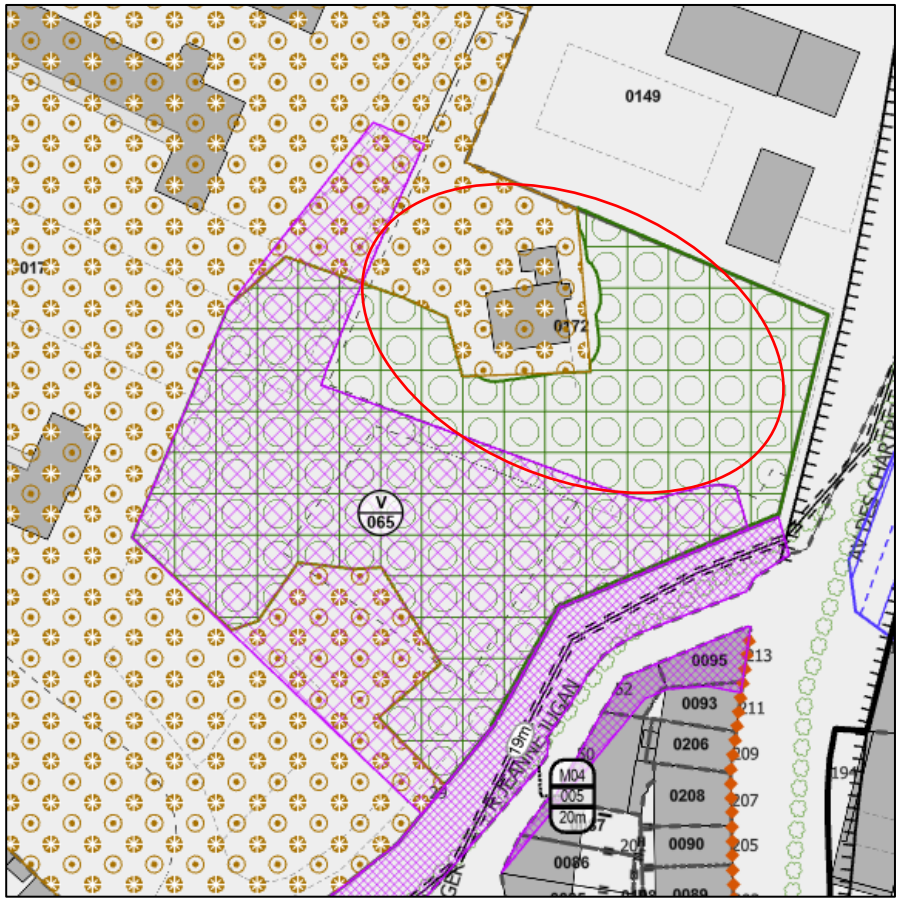


Justification :
Suppression d'une partie de l'ER V-065 suite à une erreur matérielle.

Version PLUi avant modification :



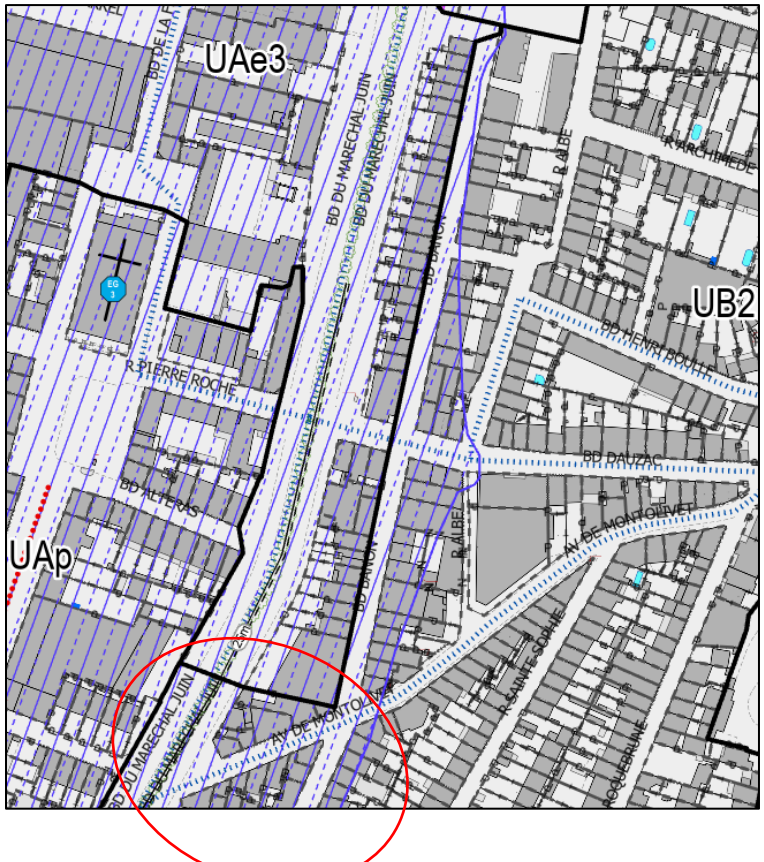
Version PLUi après modification :



2.3.3 4ème, 5ème et 6ème arrondissement –Après enquête publique

Justification :
Après l'enquête publique de la modification n°3, en lien avec les orientations de l'OAP créée MRS-25 Banon, le zonage de la pointe sud du site est basculé de UB2 vers UAe3 afin de rendre possible un aménagement d'ensemble.
Par ailleurs, le périmètre de l'OAP créée est ajouté aux planches graphiques.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après enquête publique :



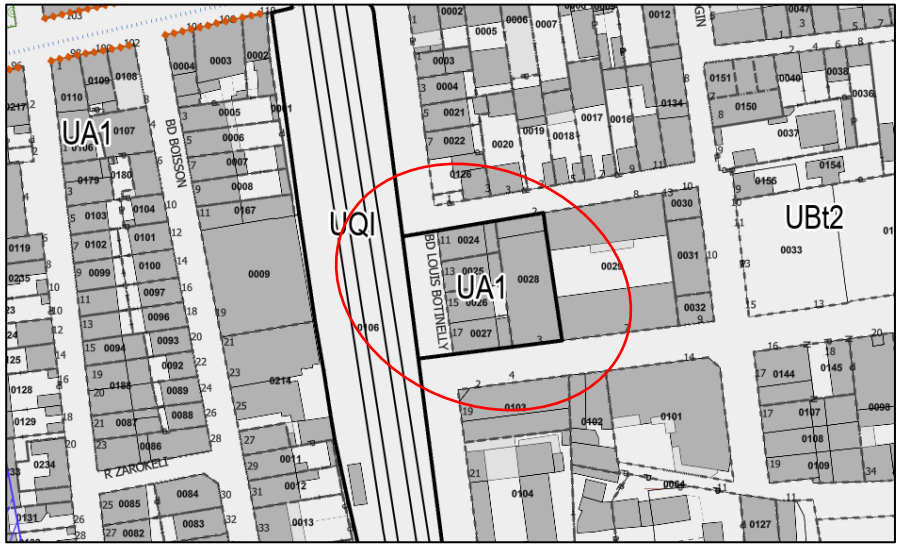
Justification :

Suite à l'enquête publique de la modification n°3, Boulevard louis Botinelly un ilot zoné en UBt2 bascule vers du zonage UA1 pour être en cohérence avec les constructions voisines plus hautes (R+6). Ce changement vise une mutation du tissu pour une harmonisation des hauteurs en lien avec la séquence architecturale adjacente.

Version PLUi avant modification :

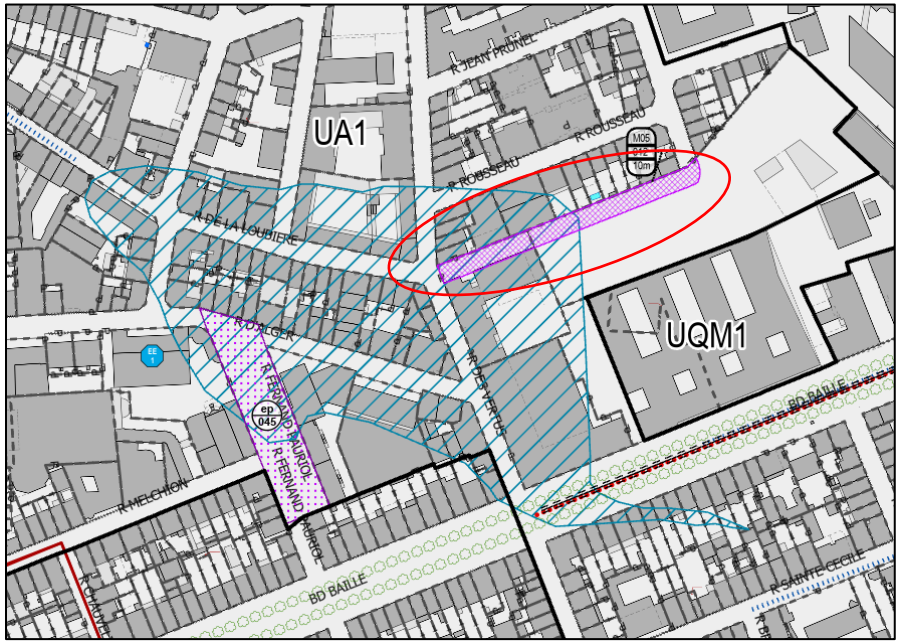


Version PLUi après enquête publique :



Justification :
L'emplacement réservé voirie M05 012 est supprimé car il n'est plus d'actualité.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après enquête publique :

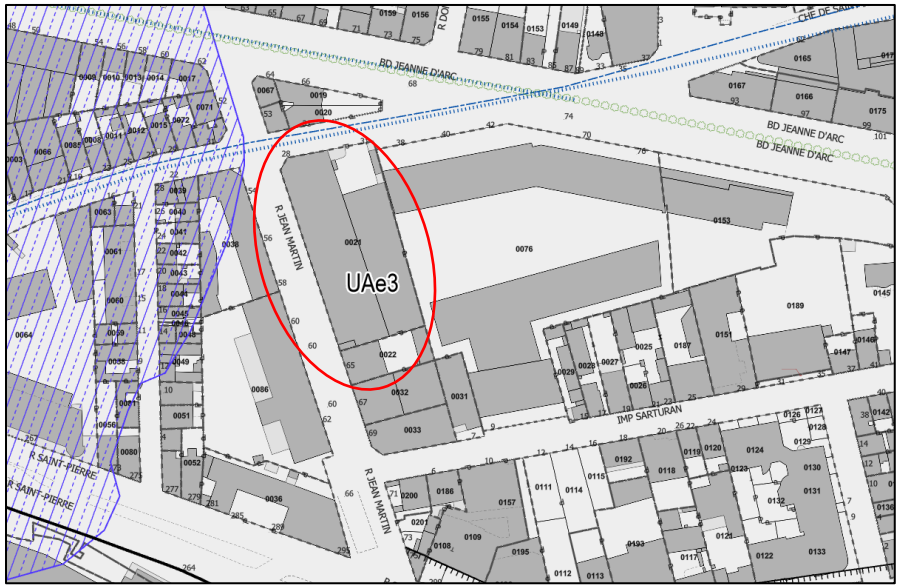


Justification :

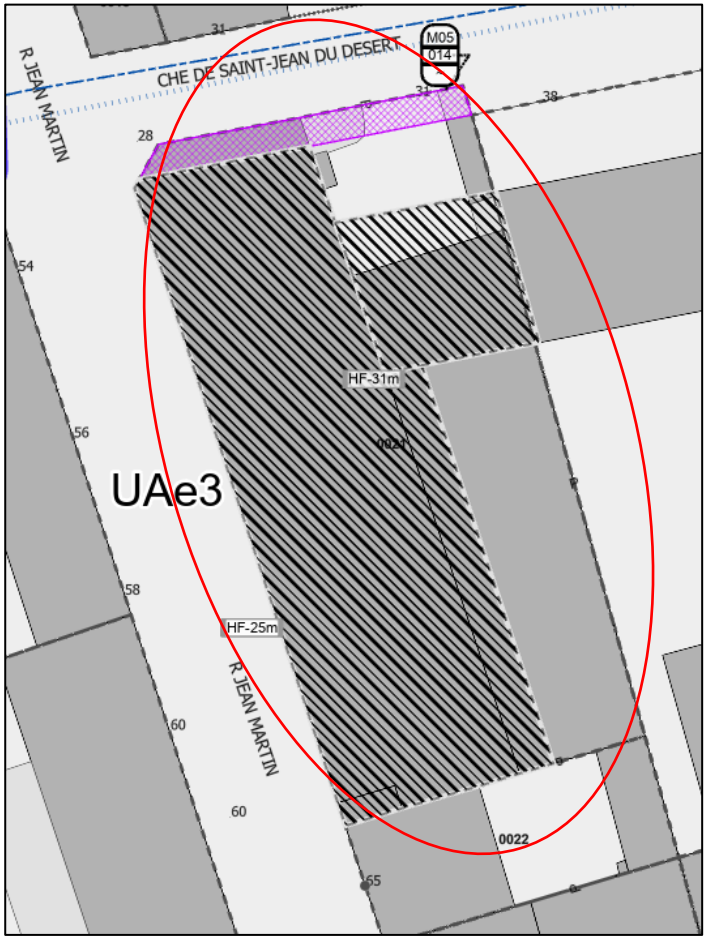
Dans le cadre du projet de commissariat, rue Jean Martin, un modification graphique supplémentaire est apportée afin de permettre le projet de requalification urbaine :

- La création d'un polygone constructible permettant des hauteurs façade jusqu'à 31 mètres ;

Version PLUi avant modification :



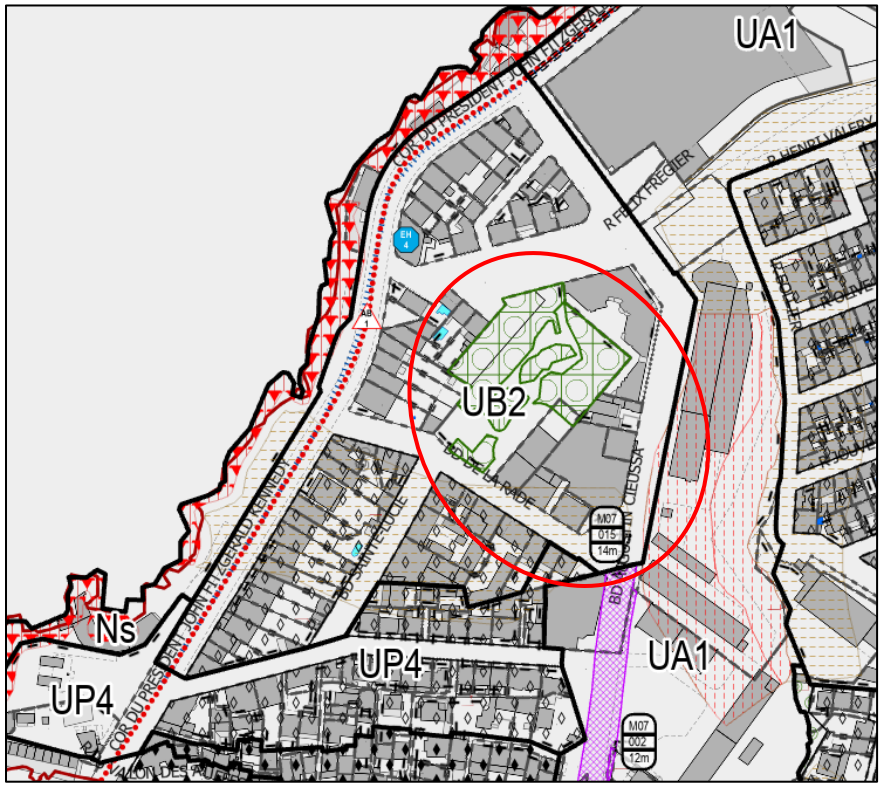
Version PLUi après enquête publique :



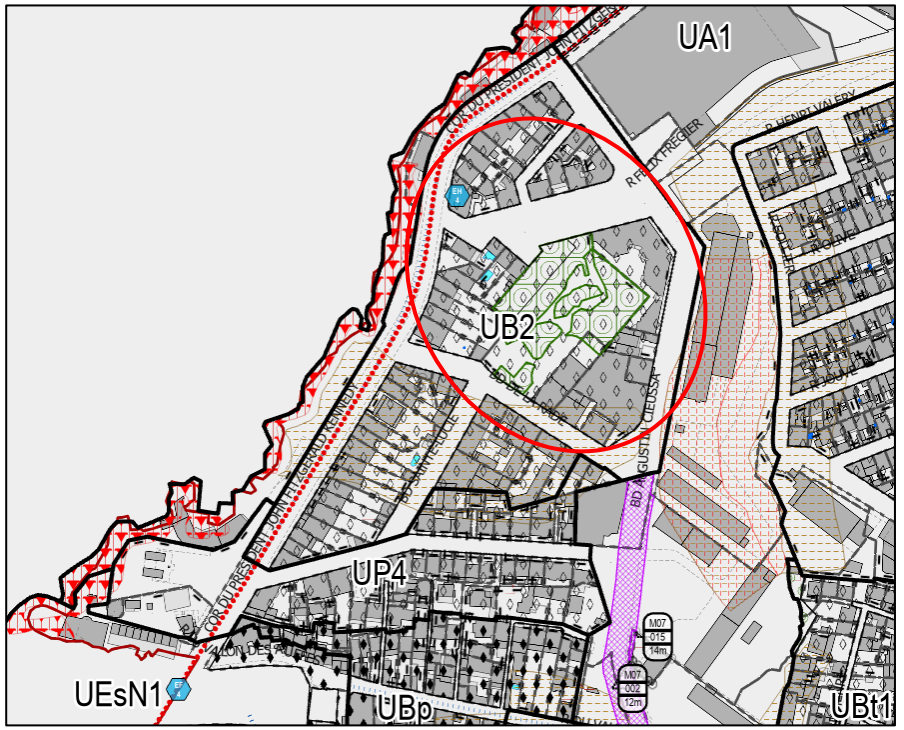
2.3.4 7ème arrondissement

Justification :
La protection patrimoniale « Quartier en balcon » est étendue sur l'ilot entre le Bd Augustin Cieussa et la Corniche JF. Kennedy plus de cohérence avec le tissu avoisinant et pour préserver le tissu existant.

Version PLUi avant modification :

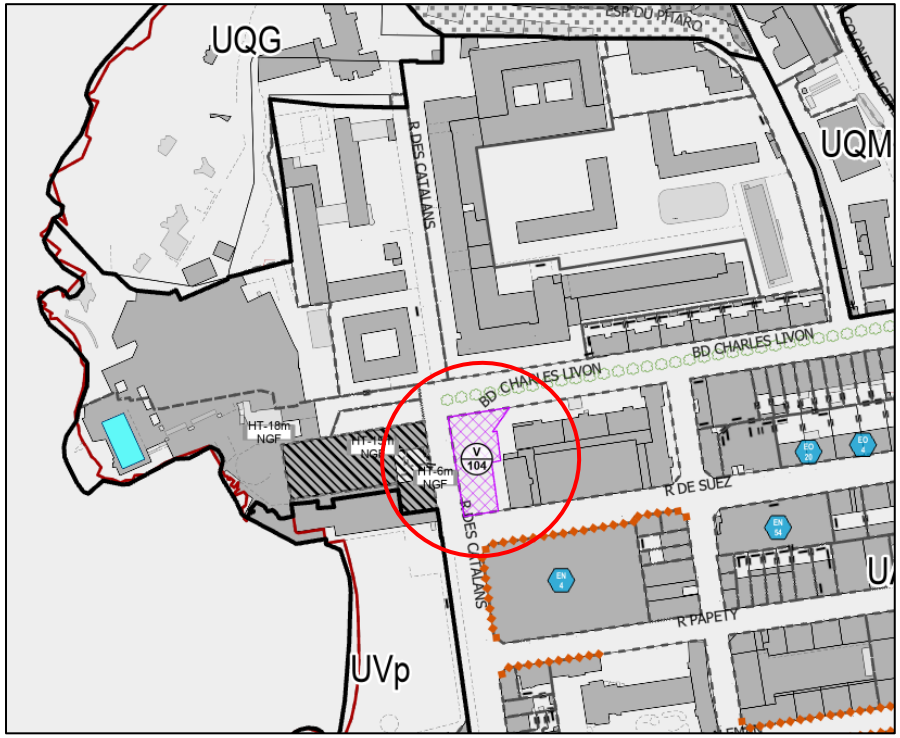


Version PLUi après modification :



Justification :
Un emplacement réservé V104 est créé au bénéfice de la Métropole pour l'aménagement d'un espace public au croisement du boulevard Charles Livon et de la rue des Catalans.

Version PLUi après modification :

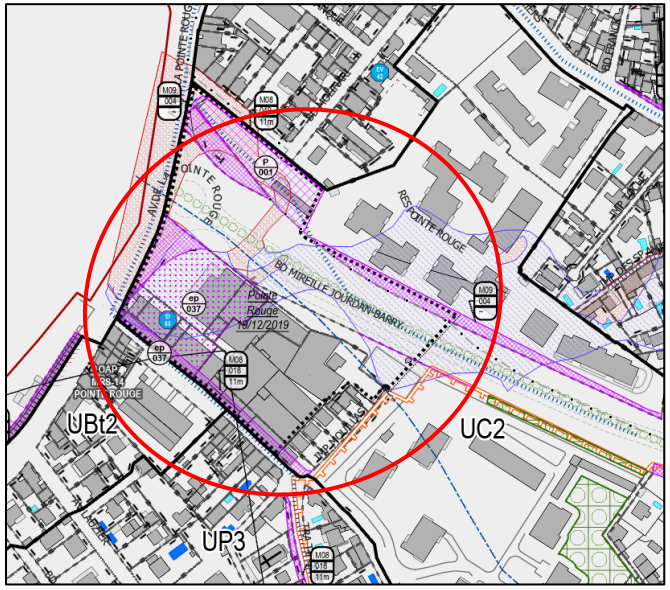


2.3.5 8ème arrondissement

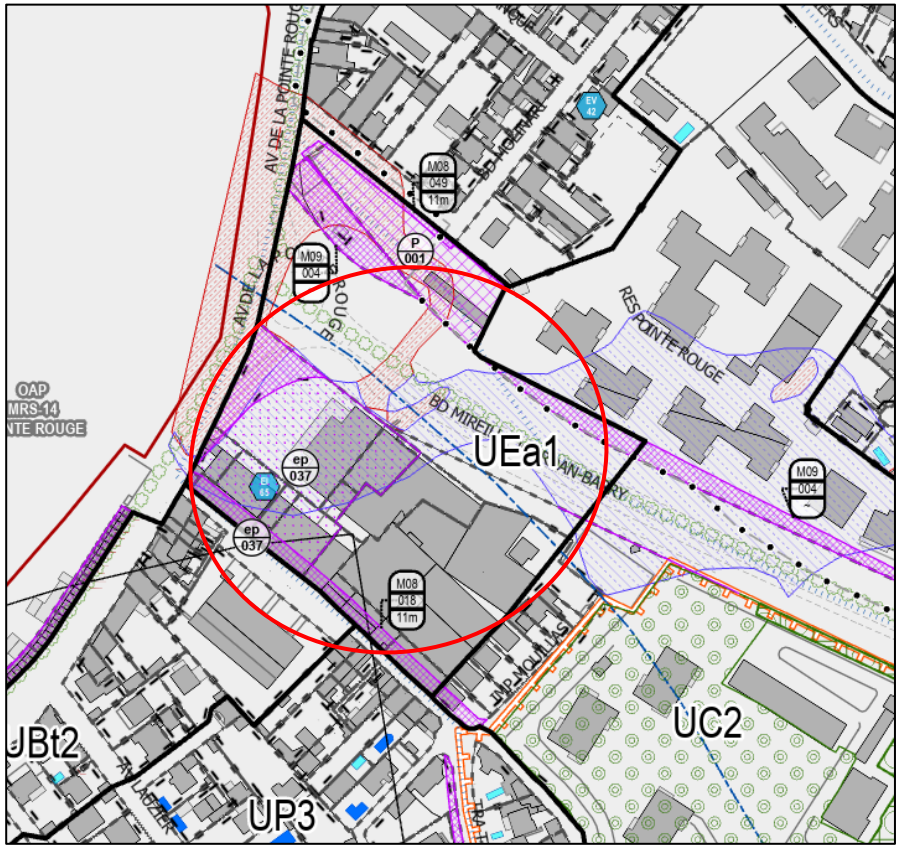
Les servitudes d'attente de projet ont une durée de vie de 5 ans après leur instauration. Une partie des servitudes existantes vont donc bientôt devenir caduque. Après étude sur 12 d'entre elles, plusieurs scénarios ont été validés afin d'établir le devenir de ces fonciers en fonction de leurs caractéristiques et du contexte urbain.

Ainsi la servitude d'attente sur le secteur Pointe Rouge est supprimée et des évolutions règlementaires traduisent les nouvelles attentes.
Le zonage UC2 est basculé en UEa1 afin de conforter les activités économiques artisanales et industrielles et éviter que ces locaux ne se transforment en commerces car les quartiers sud de Marseille sont en déficits de foncier pour les activités économiques artisanales et industrielles.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

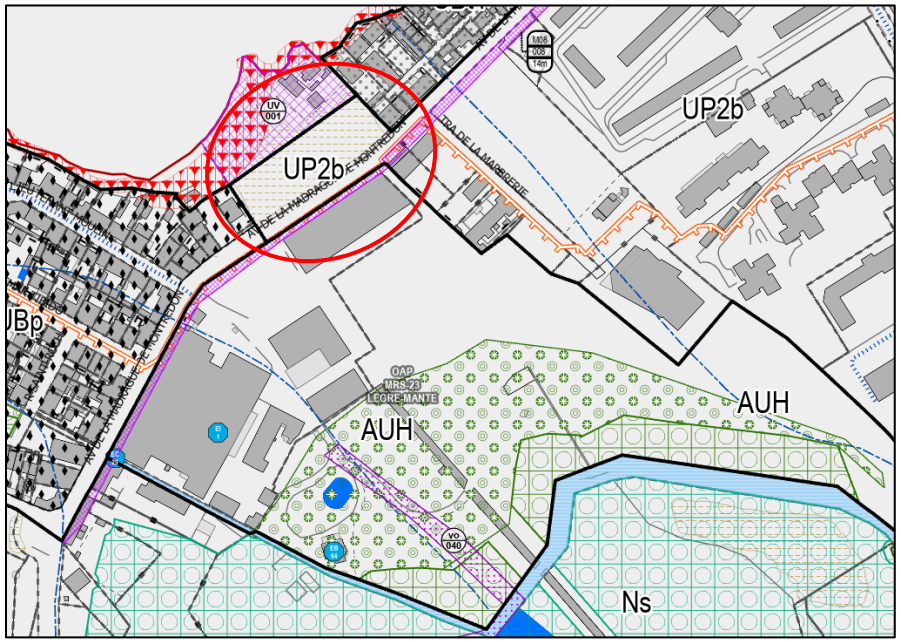


Justification :

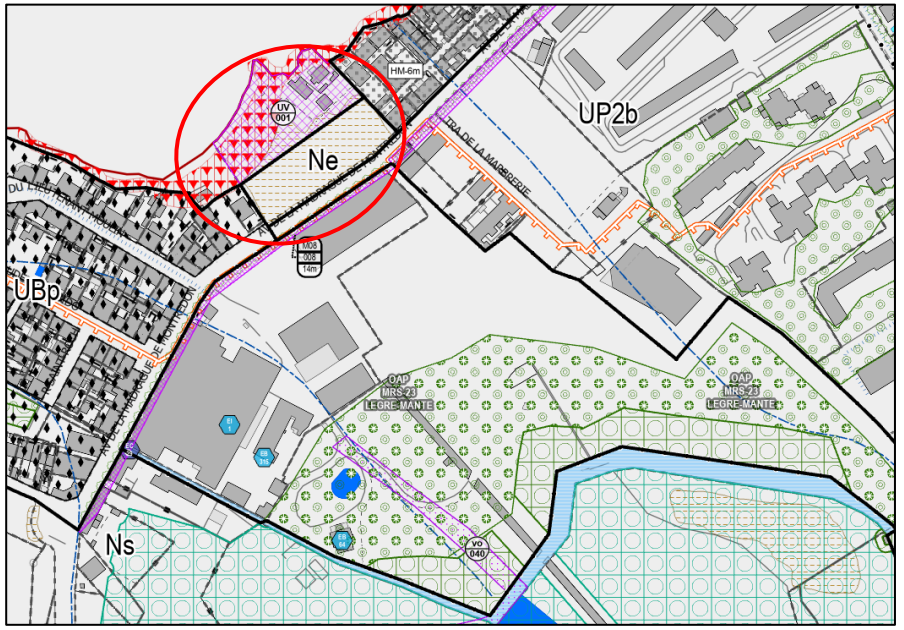
Secteur Madrague De Montredon, une modification du zonage est inscrite en passant parcelle 54 actuellement zonée en UP2b en zonage Ne pour une protection forte afin d'empêcher les constructions sur ce terrain en bord de mer tout en permettant la dépollution du site (caisson/coffrage).

Par ailleurs, le secteur Legré Mantes fait l'objet de protections supplémentaires : pour le bâti et le patrimoine végétal.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



Justification :

Secteur Michelet, dans le cadre du projet global défini par l'OAP, certains éléments ont été mis à jour sur la planche graphique pour une cohérence d'ensemble :

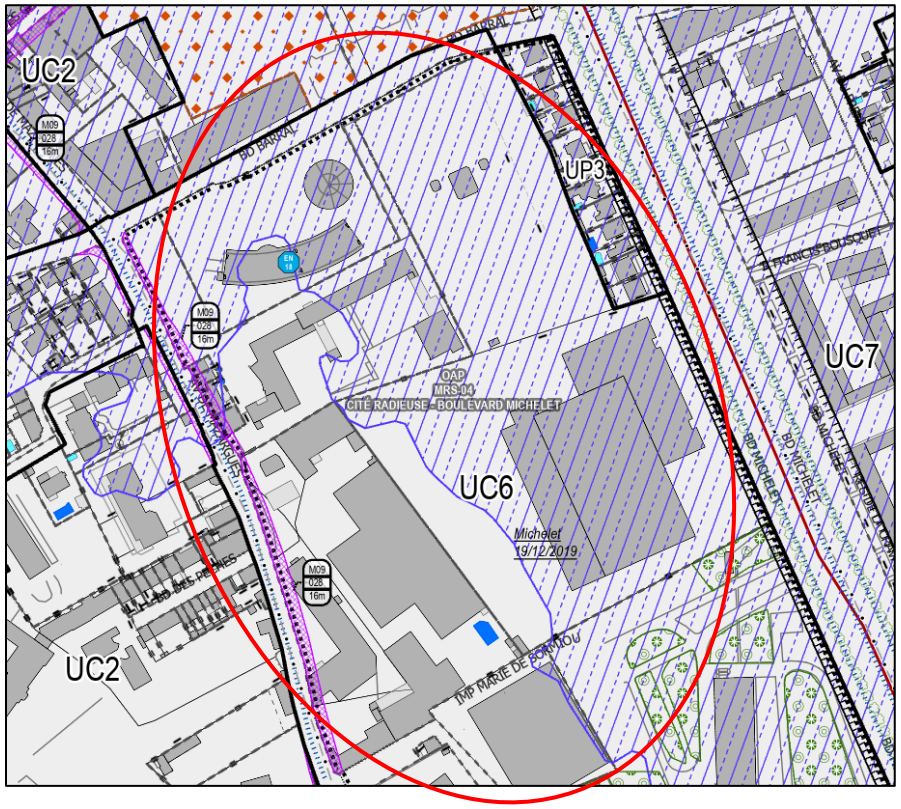
- L'ensemble du site bascule du zonage UC6 vers sUCp (zonage spécifique patrimoine), permettant la prise en compte spécifique des besoins pour la protection du patrimoine ;
- 2 Emplacements réservés sont créés : un ER voirie le long de l'école avec une vocation mixte espace public pour permettre de créer un parvis devant l'école et un ER Mixte Espace Public/EV perpendiculaire au parc du Corbusier pour répondre au cône de vue depuis le boulevard Barral) ;
- Par ailleurs, un emplacement réservé sur une maison en saillie est supprimé sur l'avenue de Mazargues, qui n'est plus d'actualité ;
- 3 secteurs sont concernés par la création de prescriptions graphiques pour limiter les hauteurs maximales (Hauteur totale) deux à 10m et une à 13m, afin de répondre à la problématique des cônes de vue;
- Toujours dans la logique de préservation des cônes de vue, au nord du Casino, un emplacement réservé est créé pour un espace public permettant ainsi un recul de l'implantation des bâtiments (hauteur limité à 10m (HT)) ;
- Une marge de recul est ajoutée côté Mazargues, au sud du site, pour permettre une végétalisation des retraits afin de donner de la qualité au projet côté voirie ;

Par ailleurs, la marge de recul côté Bd Michelet est réduite en partie, l'OAP venant préciser les retraits en lieu et place du règlement graphique :

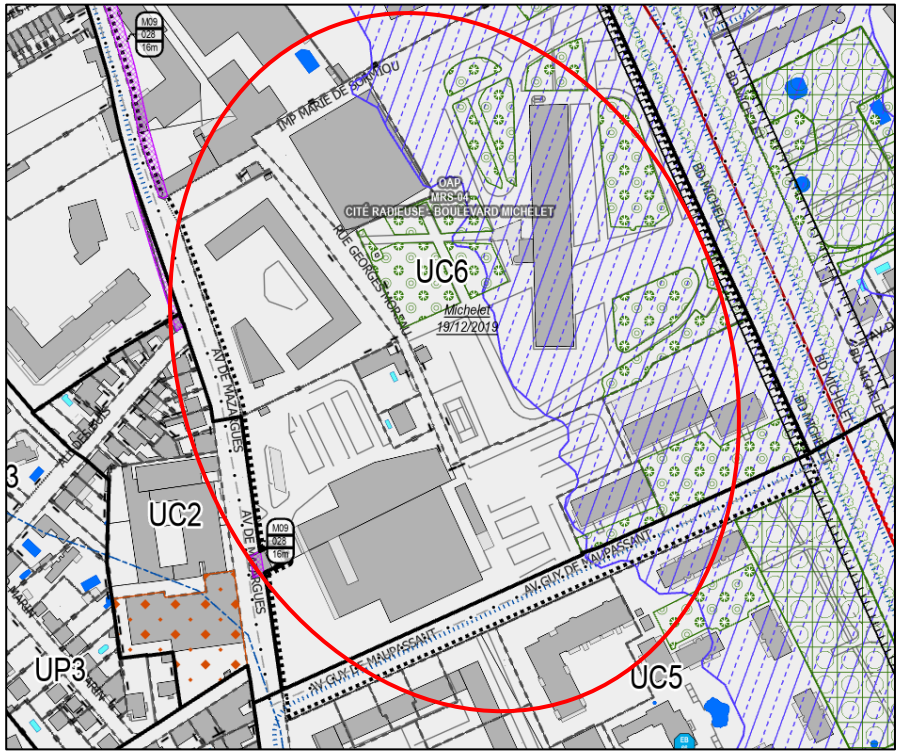
- un cône de vue depuis l'avenue Guy de Maupassant est également inscrit au sud afin de limiter la constructibilité sur le parking et préserver une vue d'ensemble sur le bâtiment du Corbusier ;
- Plusieurs protections patrimoniales sont ajoutées sur les bâtiments Reggio (deux font l'objet de fiches spécifiques) pour assurer leur préservation ;

Version PLUi avant modification :

Partie Nord du site

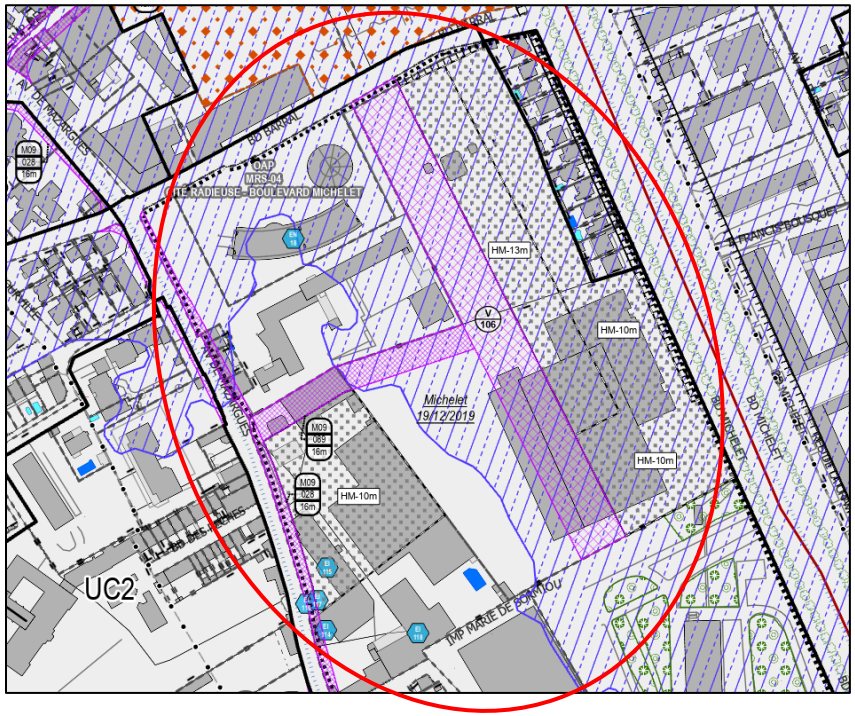


Partie Sud du site

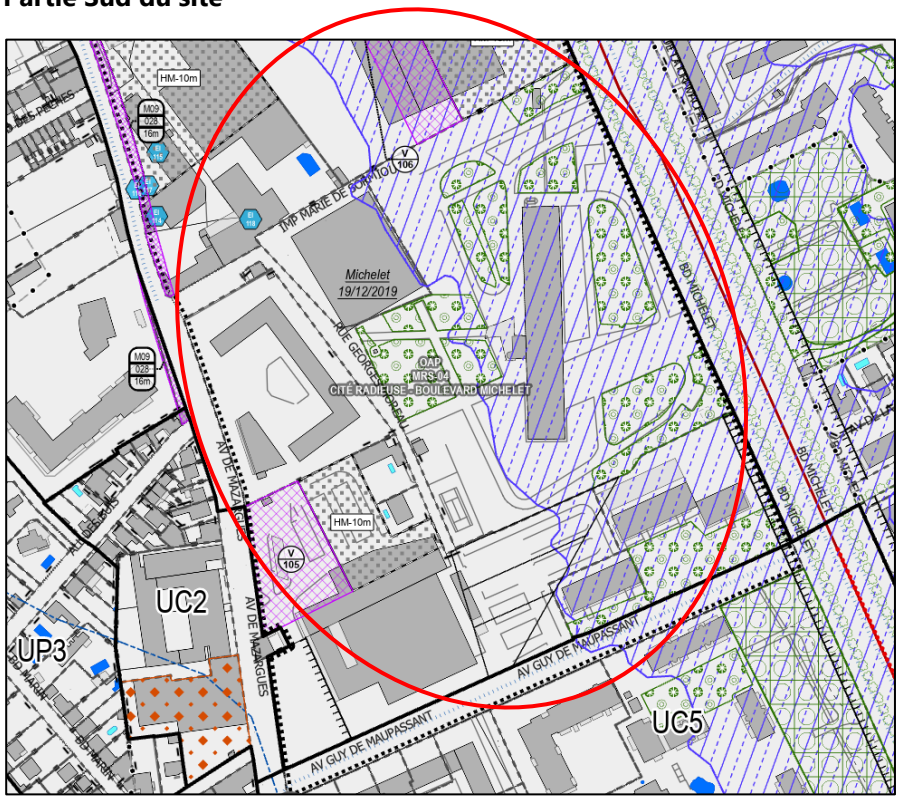


Version PLUi après modification :

Partie Nord du site



Partie Sud du site

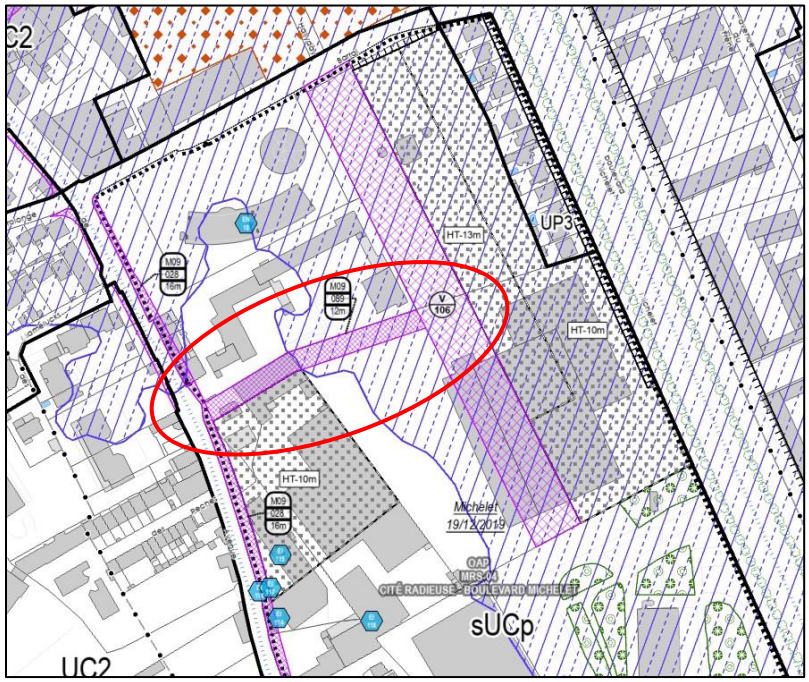


Version PLUi après enquête publique :

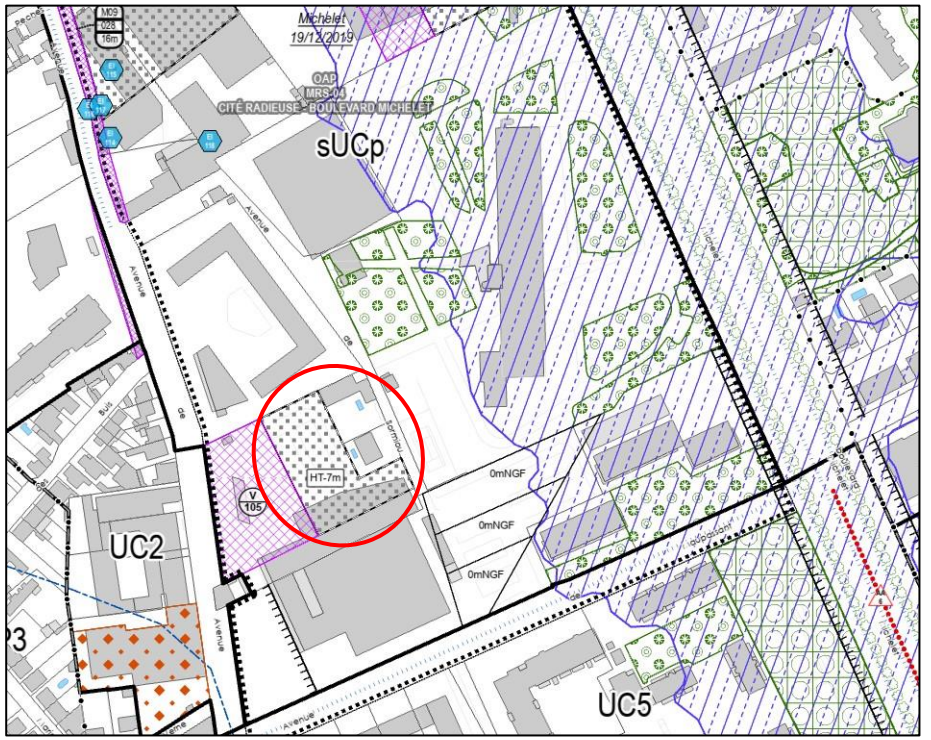
Suite à l'enquête publique, plusieurs modifications graphiques sont apportées aux documents graphiques pour mieux prendre en compte le projet d'ensemble :

- L'emplacement réservé M09-089 est réduit de 16m à 12m de large ;
- Les étiquettes des prescriptions graphiques de hauteurs sont corrigées « HM » vers « HT » pour Hauteur Totale.
- Sur le sud du site la prescription de hauteur inscrite à « HM 10 » est réduite à « HT 7 », en cohérence avec les évolutions de l'OAP MRS-04 Michelet.

Partie Nord du site après enquête publique :

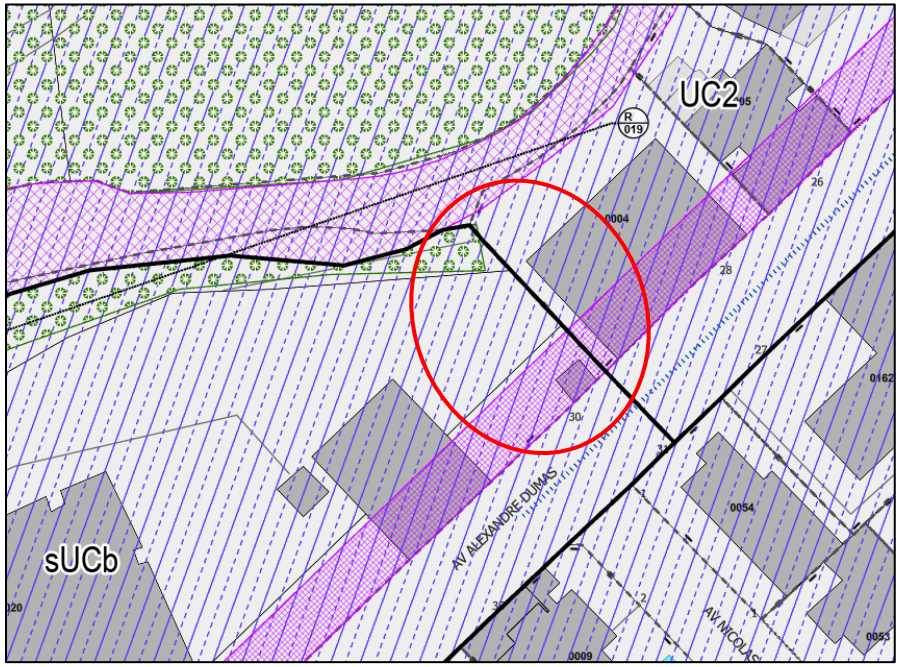


Partie Sud du site après enquête publique :



Justification :
Un emplacement réservé est modifié (R019) pour la création d'une voie verte piétons/deux roues entre l'avenue Clot Bey et l'Huveaune. Il s'agit de permettre la connexion entre la Cité scolaire Daumier et la voie verte des Berges de l'Huveaune, avec une passerelle sur le fleuve.

Version PLUi avant modification :

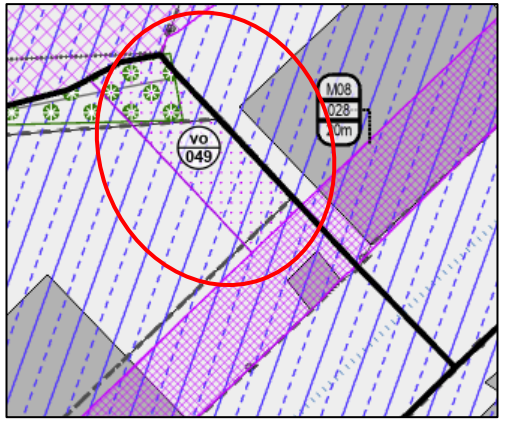


Version PLUi après modification :



Version PLUi après enquête publique :

Suite aux remarques émises à l'enquête publique pour prendre en compte les évolutions potentielles du secteur, la section d'emplacement réservé ajouté en modification n°3 est transformée en Pré-ER VO-049.

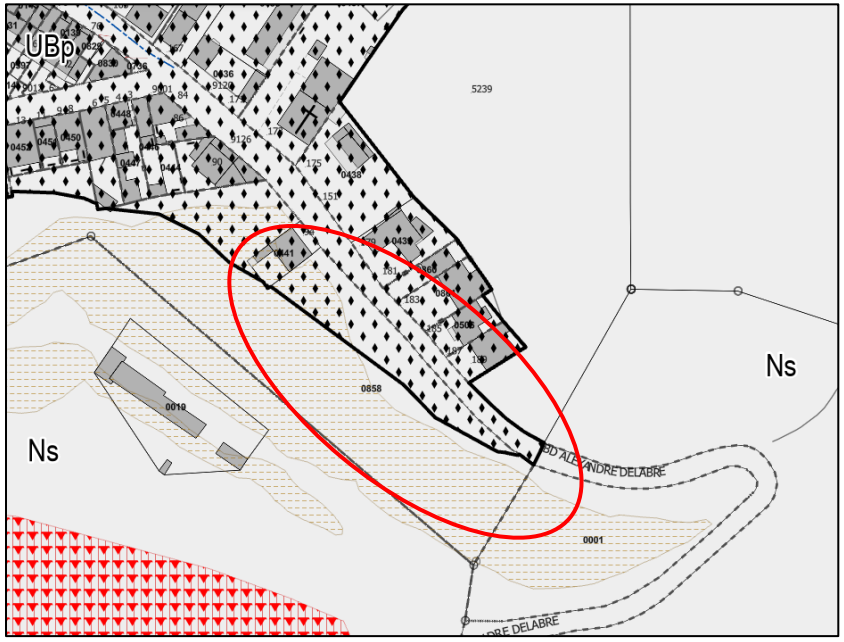


Justification :

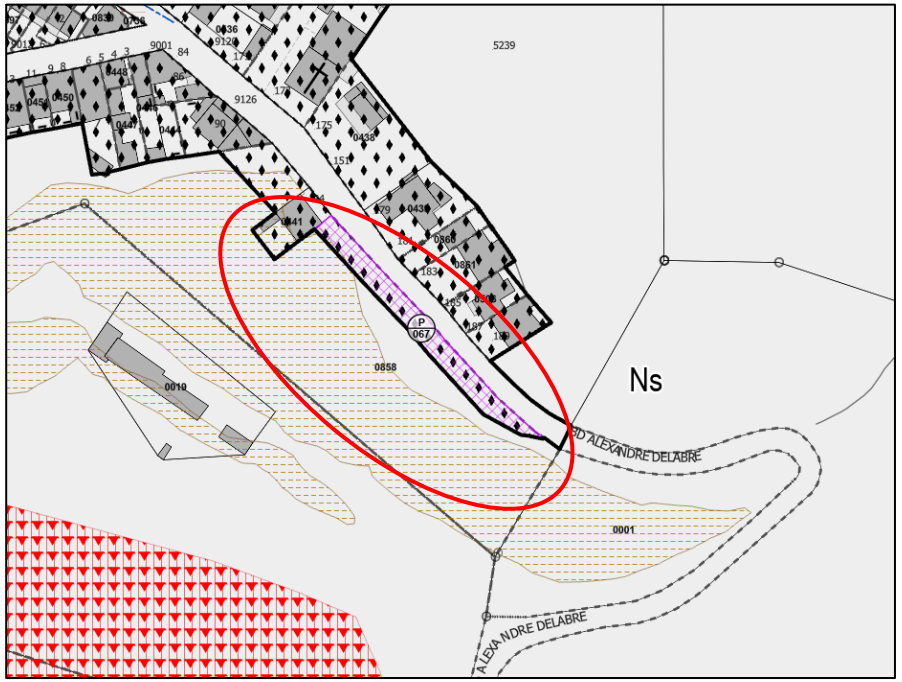
Secteur des Goudes, deux modifications sont à noter le long du boulevard Alexandre Delabre :

- La zone UBp est réduite et remplacée par du zonage Ns sur la parcelle 0858. Il s'agit de caler le zonage urbain aux limites de l'urbanisation effective aux franges de la zone naturelle et du Parc National des Calanques. En corollaire, la protection « habitat cabanonier » est recalée sur la nouvelle limite de la zone urbaine (elle n'est plus d'actualité sur la partie qui devient zone naturelle strictement inconstructible).
- Par ailleurs, un emplacement réservé P067 est inscrit pour créer de nouvelles places de stationnement dans le village des Goudes afin d'alléger la pression du stationnement anarchique.

Version PLUi avant modification :



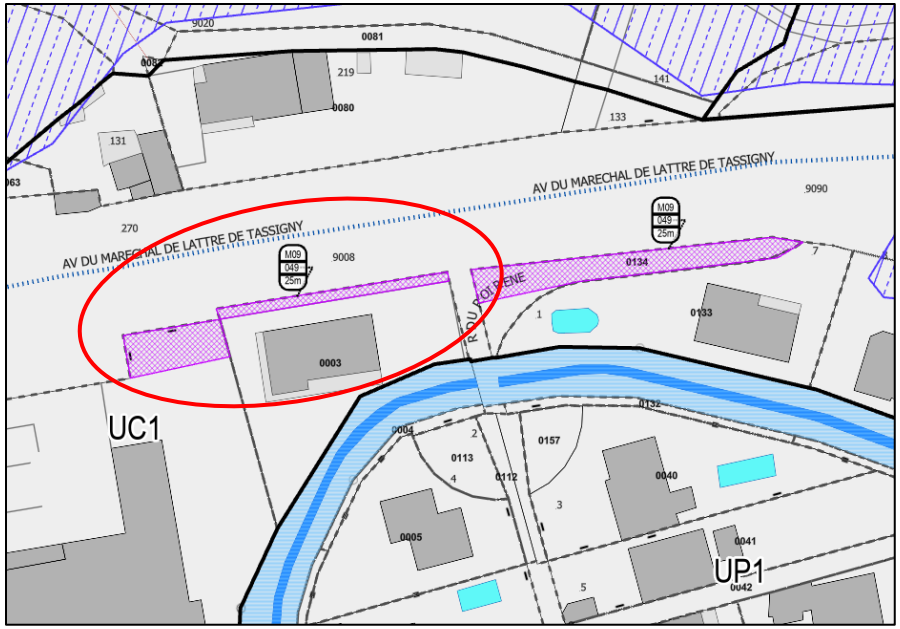
Version PLUi après modification :



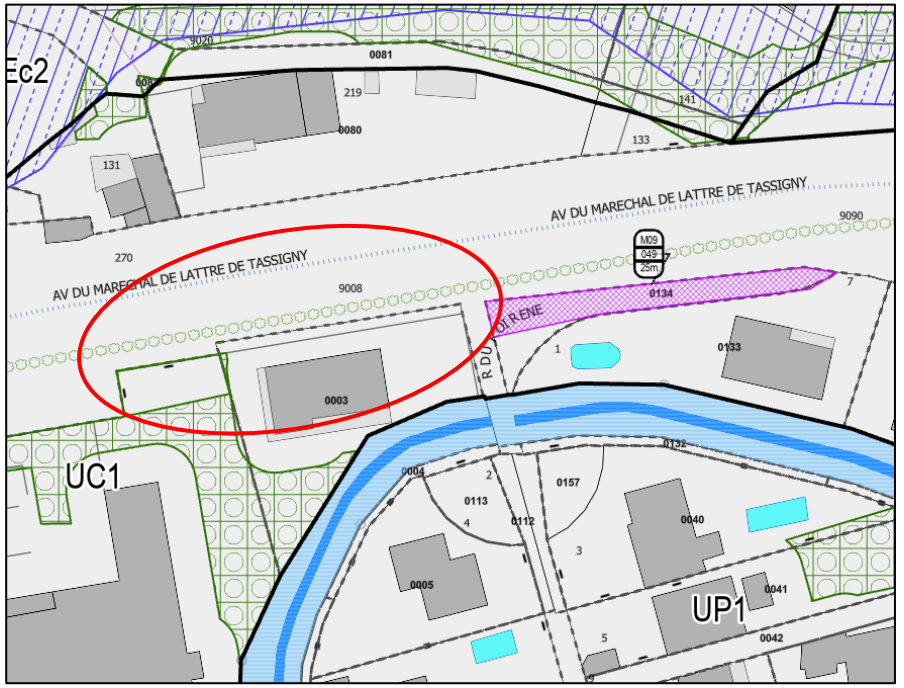
Justification :

Compte tenu de la topographie (parcelle surélevée par rapport à la voie, ainsi que le raccordement à maintenir de la rue du Roi René sur l'avenue Delattre de Tassigny), l'élargissement de voie sur cette parcelle est difficilement réalisable, et n'a pas été retenu dans le cadre du réaménagement de Delattre de Tassigny à ce niveau.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



Justification :

La modification consiste à optimiser un projet de renouvellement urbain qui conjugue densification et requalification, en accompagnement de la restructuration de l'espace public engendrée par la réalisation de la ligne de tramway sur le boulevard Schlœsing.

En effet le boulevard Schlœsing connait une transformation urbaine importante de par la réalisation de programmes de constructions récents et par la réalisation en cours de l'extension du tramway vers la station de métro Dromel, puis le quartier Sainte-Marguerite.

Il est donc pertinent de favoriser la mutation urbaine aux abords de cette nouvelle infrastructure de transports. D'autant que celle-ci s'accompagnera d'une requalification générale des espaces publics, les rendant plus fonctionnels et qualitatifs (trottoirs arborés, pistes cyclables…).

Le projet s'inscrit sur un terrain de 1,7 ha qui donne sur la place du Général Ferrié, à l'angle des boulevards Schlœsing et Rabatau. Celui-ci est actuellement occupé par un imposant bâtiment d'activités, de type hangar, dédié à l'automobile, lequel dénote dans l'environnement urbain du quartier en cours de recomposition et traduit une sous-utilisation de la capacité constructive du foncier eu égard aux potentialités de ce quartier extrêmement bien desservi en axes de communications (larges boulevards) et à court terme en transports en communs.

Afin de redynamiser la zone, la ville de Marseille et la Métropole misent sur ce foncier pour accueillir un programme tertiaire à destination de grands utilisateurs, de premier plan, intéressés par cette localisation. La vocation de la future construction est par conséquent dédiée à de l'activité économique, principalement de bureaux.

Ce terrain est classé en zone UAe4 du PLUi, qui correspond aux secteurs du centre-ville de Marseille propices à une évolution de leurs morphologie (densification, renouvellement urbain). Le projet envisagé s'inscrit pleinement dans cette perspective.
En l'état du PLUi avant modification, et en l'absence de prescriptions graphiques qui l'impactent, ce foncier est assujetti aux dispositions du règlement écrit, à savoir :

- pour l'emprise au sol des constructions : une limitation à 25 mètres de profondeur pour les niveaux en rez-de-chaussée à condition que plus de la moitié de leur surface soit dédiée à du stationnement et/ou à des destinations et sous-destinations autres que « habitation » et « bureau » ; même profondeur pour les niveaux enterrés, à condition que plus de la moitié de leur surface soit dédiée à du stationnement. Pour les niveaux supérieurs et pour les bureaux, la profondeur est limitée à 17 mètres ;
- pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques : la façade doit être implantée entre la limite du terrain avec la voie (existante ou projetée) et un retrait maximal de 6 mètres par rapport à cet alignement ;
- concernant les hauteurs de façades maximales : elles peuvent atteindre 28 mètres. Toutefois, sur la façade longeant le boulevard Rabatau, la hauteur est limitée à 22 mètres, par une servitude graphique.

Ce terrain a également pour particularité d'être bordé par le ruisseau canalisé du « Jarret » qui fait l'objet d'un emplacement réservé (R 020) pour requalification de ses berges, et d'être impacté par deux emplacements réservés (T 067 et T 068) pour permettre le passage du tramway sur la place du Général Ferrié, le boulevard Schlœsing et la connexion avec le boulevard Rabatau. Alors que les travaux d'aménagement de ces voies et la requalification des espaces publics adjacents sont en cours, les emprises publiques nécessaires à ces aménagements sont à présent connues. Cela se traduit par des ajustements d'emprises des emplacements réservés. Notamment, sur le Boulevard Schlœsing, il est apparu pertinent de gagner plus de largeur d'espace public, avec une façade du futur bâtiment à l'alignement de cette nouvelle emprise publique, plutôt que de laisser un

retrait privé non utilisable par les piétons ou cyclistes entre cette façade et l'emprise publique initialement envisagée. Ce qui se traduit par le positionnement sur le document graphique du PLUi de polygones d'emprises constructibles callés sur la limite qui borde le futur alignement du boulevard Schlœsing.
De même, du côté du boulevard Rabatau, le polygone constructible ménage un recul d'environ un mètre par rapport à l'alignement actuel du boulevard. Ces gains de largeurs seront aménagés pour des trottoirs plus confortables et des pistes cyclables.
Les polygones constructibles positionnés sur ce terrain sont au nombre de deux. Le plus important, dans le sens de la longueur du terrain (lequel totalise près de 300 mètres de long), limite la longueur du bâtiment à 225 mètres. Il permet une profondeur constructible de 32 mètres, légèrement moins importante que l'emprise occupée par le bâtiment actuel.
Toutefois ce gain de profondeur par rapport à la règle écrite qui s'appliquerait sans cette emprise graphique dessinée sur le PLUi, permettra de composer un bâtiment non monobloc et non linéaire, avec des redents et évidements compris dans cette emprise, comme le stipule l'OAP « Qualité et forme urbaine ». Le dessin de cette emprise traduit donc une empreinte optimale du bâtiment permettant à la conception architecturale de s'adapter aux orientations de l'OAP précitée en proposant une alternance des surfaces pleines ou closes.

De plus, la norme usuelle pour les bâtiments de bureaux est de 18 mètres de profondeur par plancher, ce qui ne coïncide pas avec la règle actuelle qui limite l'épaisseur des bâtiments de bureaux à 17 mètres.

Le deuxième polygone, plus petit, dans la partie sud du terrain et toujours à l'alignement du boulevard Schlœsing, est la résultante du respect du plan de prévention du risque inondation (PPRI) qui détermine une zone rouge inconstructible entre les deux polygones d'implantation. Cela permettra de surcroît d'interrompre le linéaire de façade par la réalisation de deux bâtiments distincts. A noter que ce second polygone est positionné à plus de 15 mètres de la limite de propriété sud, soit autant que le bâtiment existant sur la parcelle mitoyenne au sud. Ce qui garantit un espacement des deux constructions (l'existante sur le terrain mitoyen, et la projetée) supérieur à 30 mètres, alors que sans le polygone constructible, une construction pouvait venir s'implanter directement sur cette limite séparative, avec des conséquences défavorables aussi bien pour les occupants des logements mitoyens que pour la perception visuelle d'ensemble depuis le boulevard.

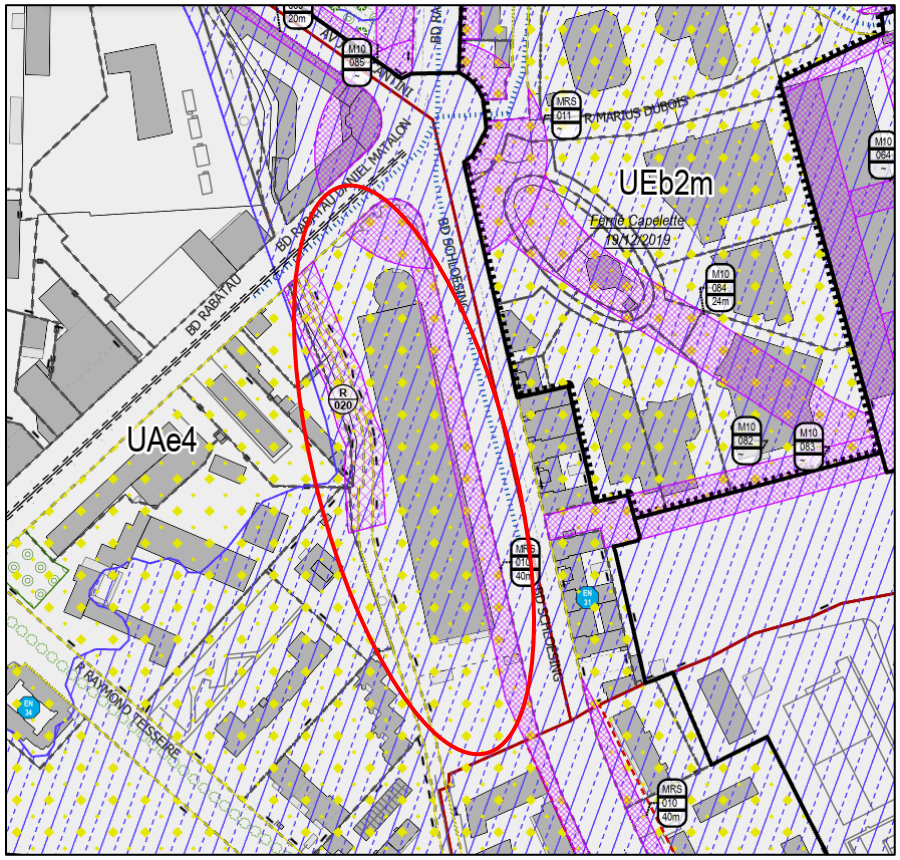
Ces polygones comportent également des plafonds de hauteurs comme le permet le règlement graphique du PLUi. Ces prescriptions de hauteurs se substituent aux normes fixées par le règlement écrit qui sont, pour rappel, de 28 mètres côté boulevard Schlœsing et de 22 mètres, côté boulevard Rabatau. Les nouvelles hauteurs portées au règlement graphique sont sensiblement équivalentes à celles préexistantes, à savoir qu'elles permettront :

- une hauteur de façade de 28,3 mètres sur la partie sud du terrain le long du boulevard Schlœsing (qui concerne la portion sud du polygone en long et le petit polygone) ;
- une hauteur de façade de 22 mètres sur la partie longeant le boulevard Rabatau.

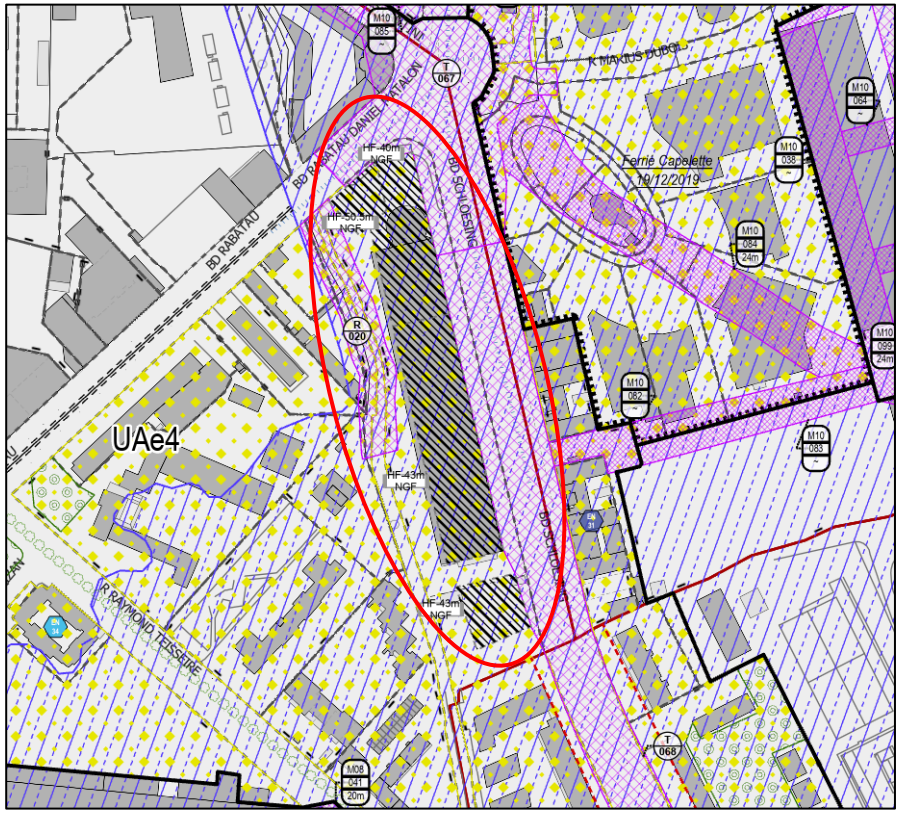
Seule la partie du bâtiment à l'angle des deux boulevards verra la hauteur de façade passer à 32,6 mètres. Ce parti-pris a plusieurs justifications. Tout d'abord, il rompt la monotonie de la linéarité de hauteur sur un bâtiment de plus de 200 mètres de longueur, en créant un décroché visuel. Ce décroché est positionné sur la partie de bâtiment à l'angle des deux boulevards et donnant sur la place, ce qui créé un signal architectural marquant en terme de visibilité, un peu comme la proue d'un navire. La différence de hauteur avec le reste du bâtiment (+ 4,3 mètres par rapport à la façade sur le boulevard Schlœsing) demeure toutefois dans des proportions compatibles avec les bâtiments environnants qui sont de l'ordre de 28 mètres, aussi bien sur le boulevard Schlœsing, que sur le boulevard Rabatau et sur la place du Général Ferrié avec un immeuble de bureau situé en vis-à-vis sur le

boulevard Rabatau. Le gabarit des hauteurs reste ainsi dans des proportions harmonieuses, tout en évitant la linéarité.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

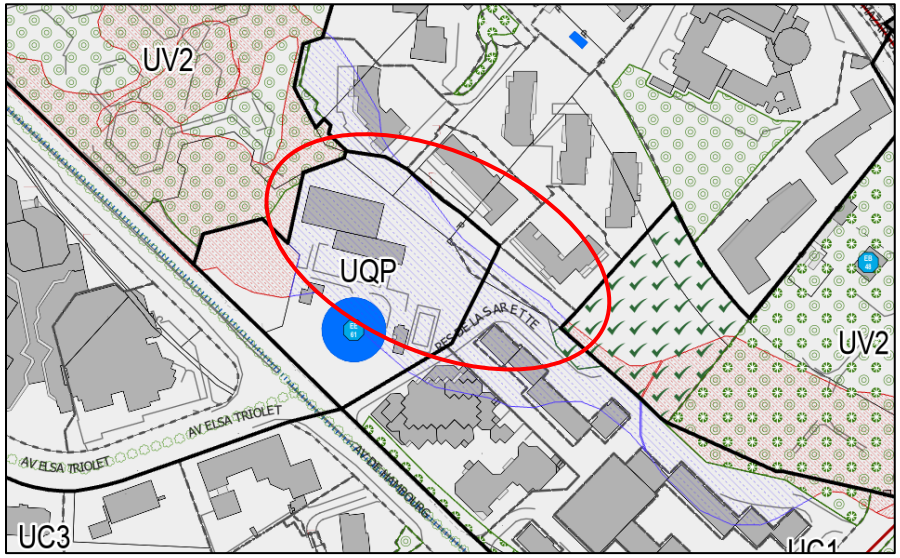


2.3.6 8ème arrondissement – après enquête publique

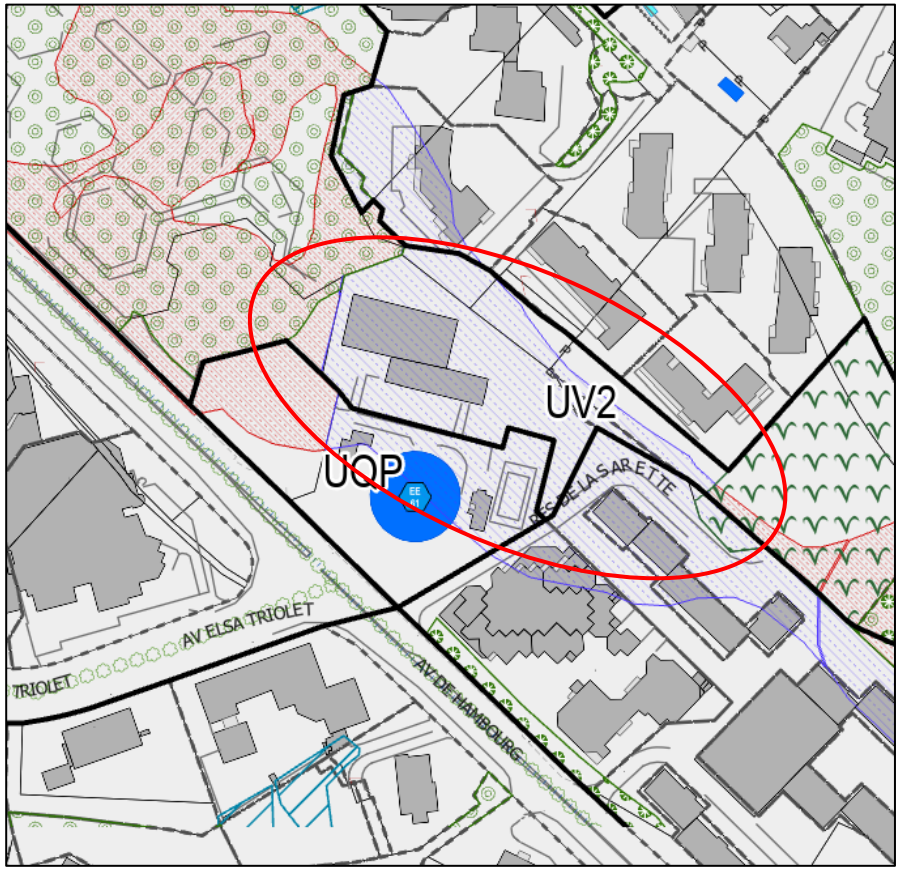
Justification :

A Bonneveine, suite à une demande de la ville de Marseille, une partie de la zone UQP sur une partie du terrain de la piscine et de l'ancien gymnase démoli bascule en en UV2 pour l'extension du parc.

Version PLUi avant modification :



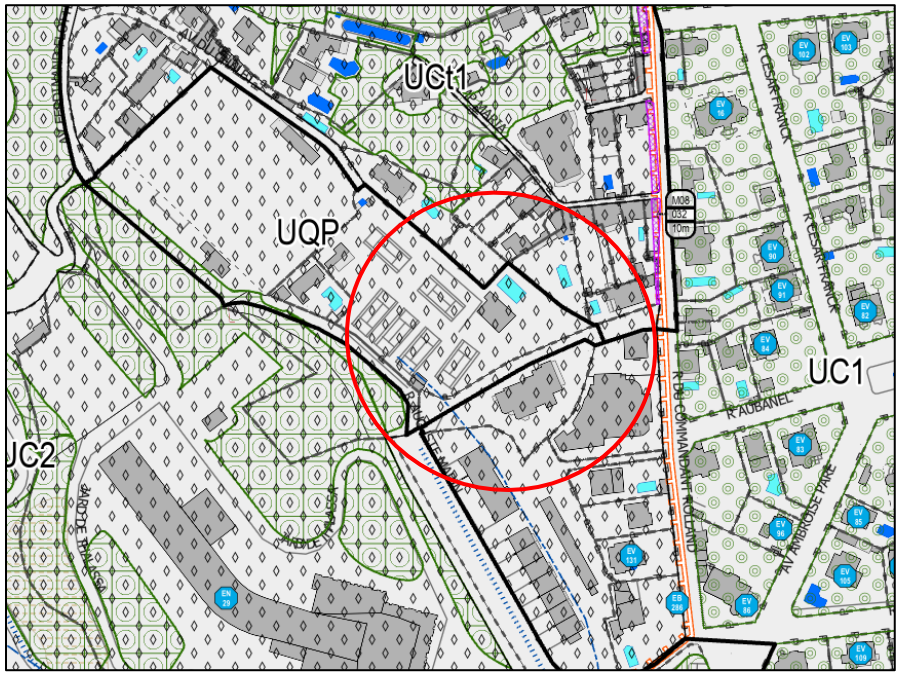
Version PLUi après enquête publique :



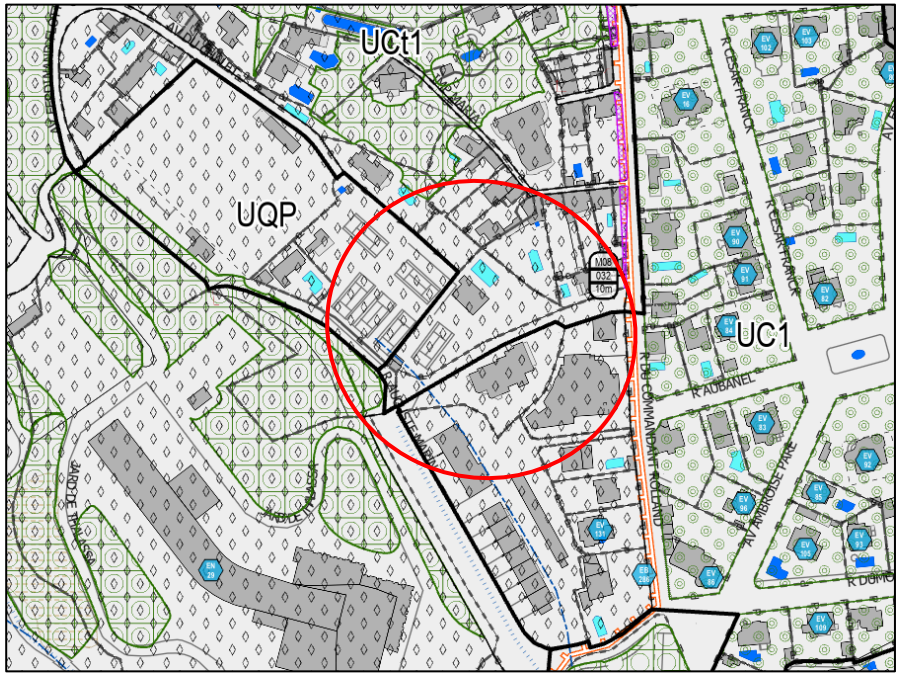
Justification :

Impasse Maria, afin de permettre un projet de requalification d'un tennis club, une partie classée en zonage UQP bascule en zonage UCt1.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après enquête publique :

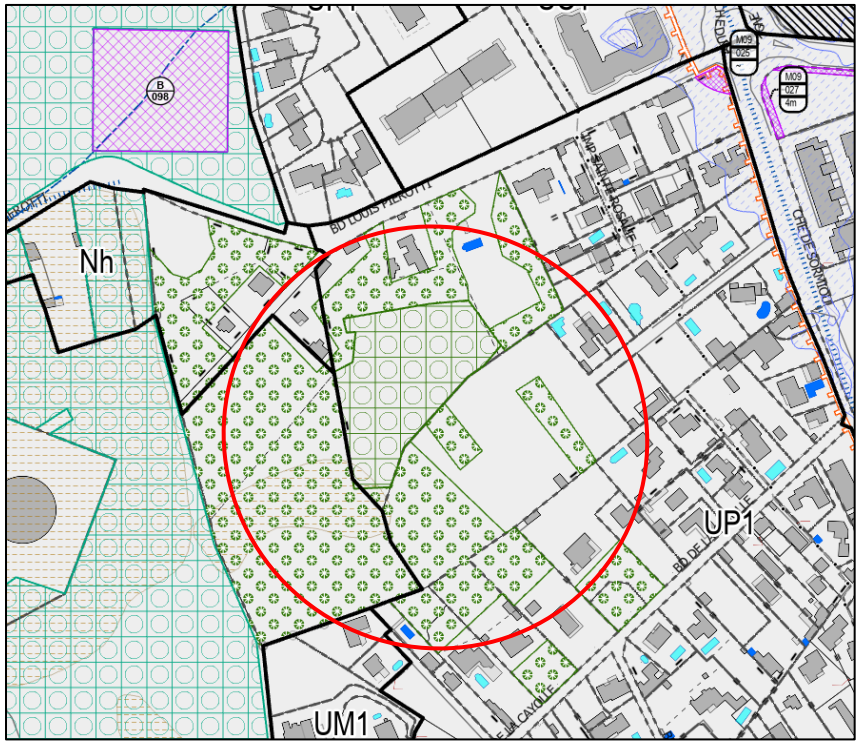


2.3.7 9ème arrondissement

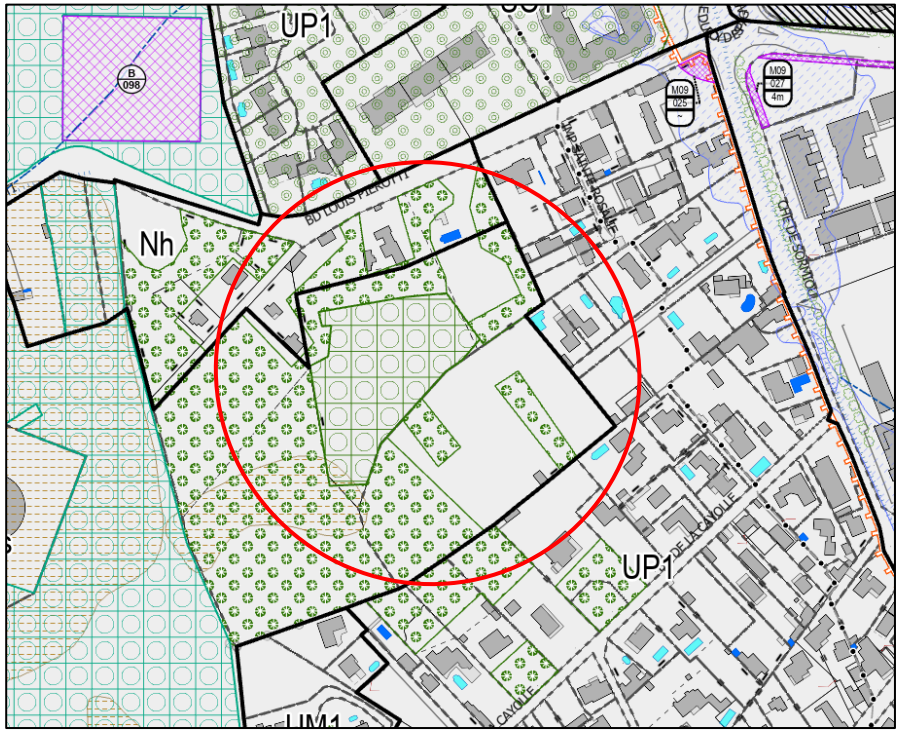
Justification :

A proximité du chemin de Sormiou, en bordure du Parc National des Calanques, les parcelles E0012 et E0560 font l'objet d'un changement de zonage : la partie bâtie des parcelles est inscrite en zone Nh (au lieu de UP1) et les parties non bâties basculent en zone Ns. Il s'agit de renforcer la protection des espaces non bâtis situés aux franges du cœur du parc de calanques.

Version PLUi avant modification :



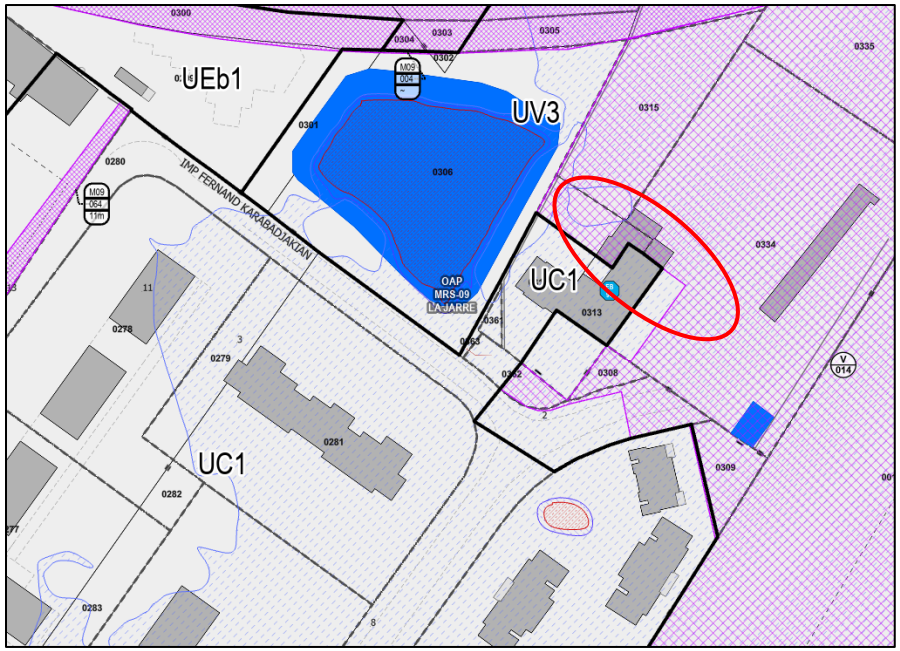
Version PLUi après modification :



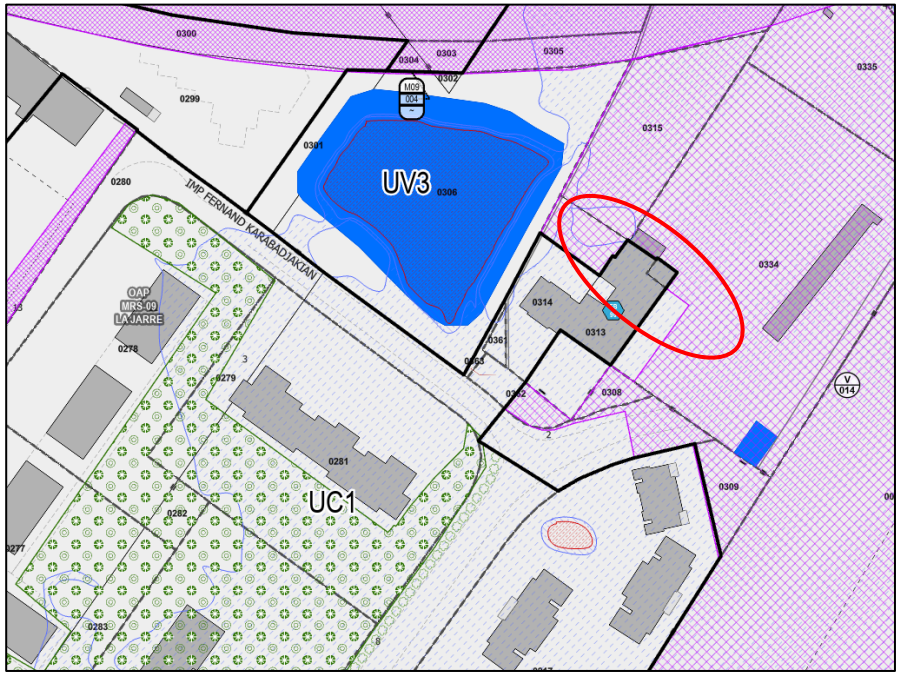
Justification :

Impasse Fernand Karabadjakian, le zonage UC1 est étendu sur la totalité du bâtiment (serre et annexe) de la Jarre actuellement en partie couvert par le zonage UV3. Il s'agit par cette modification de faciliter la réalisation d'un futur projet sur le bâtiment de la Serre de la Jarre dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt à lancer par la SOLEAM, propriétaire du bâtiment.

Version PLUi avant modification :



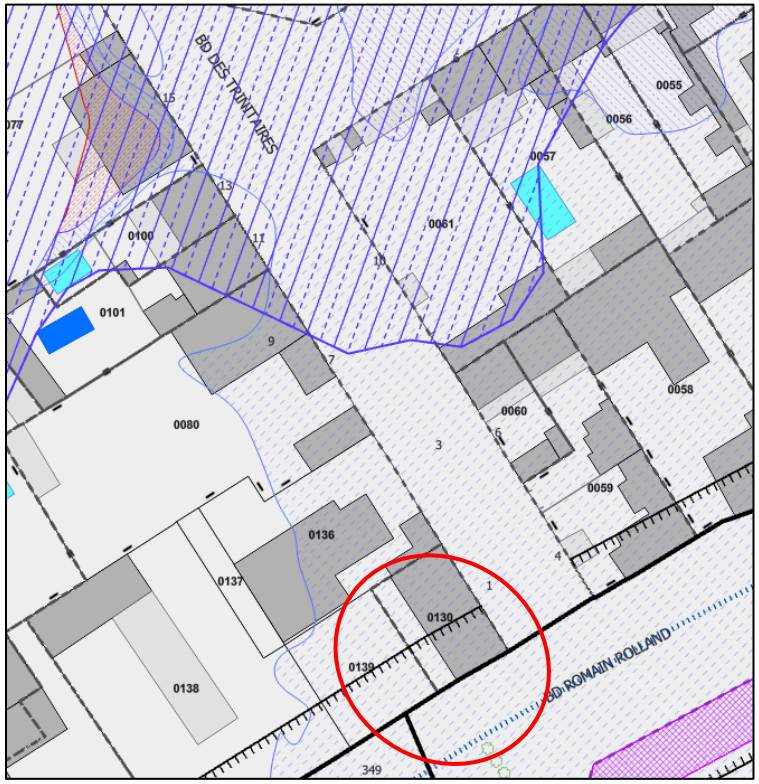
Version PLUi après modification :



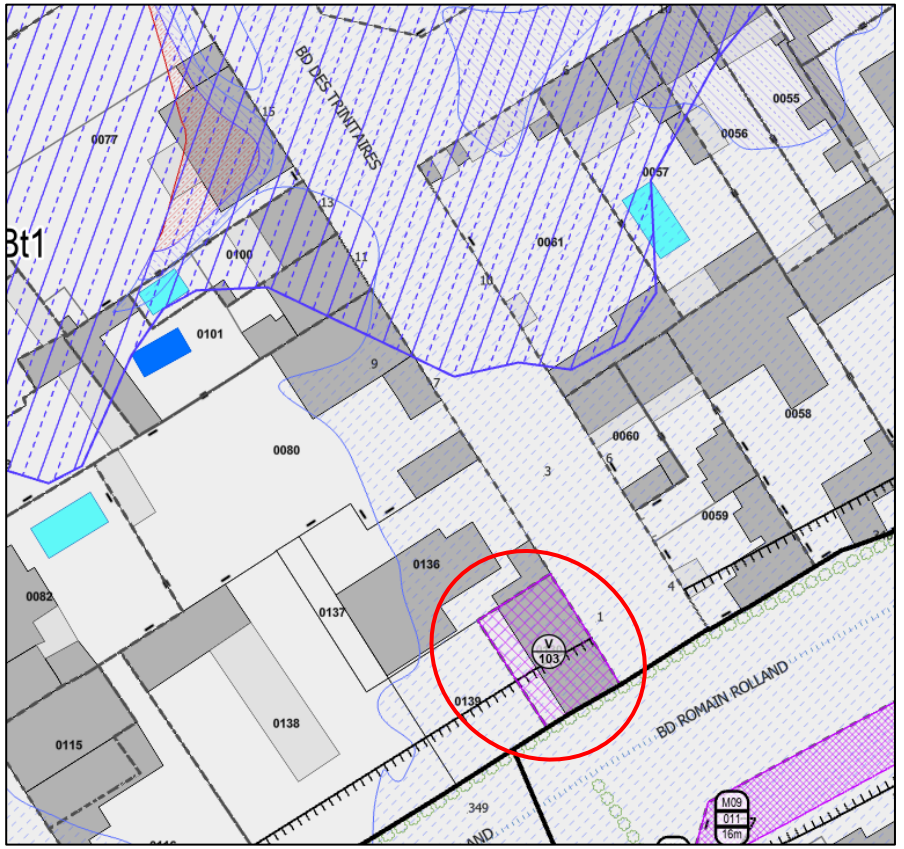
Justification :

Un emplacement réservé est créé sur la parcelle 209853 B0130 au bénéfice de la ville de Marseille pour l'aménagement d'une placette à l'angle du Bd Romain Rolland et du Bd des Trinitaires. En effet, la superficie exiguë de cette parcelle, une fois appliquée la marge de recul sur le boulevard Romain Rolland, ne permet pas d'accueillir une construction fonctionnelle, ce qui nuit à une structuration bâtie cohérente de l'îlot avec les constructions avoisinantes.

Version PLUi avant modification :



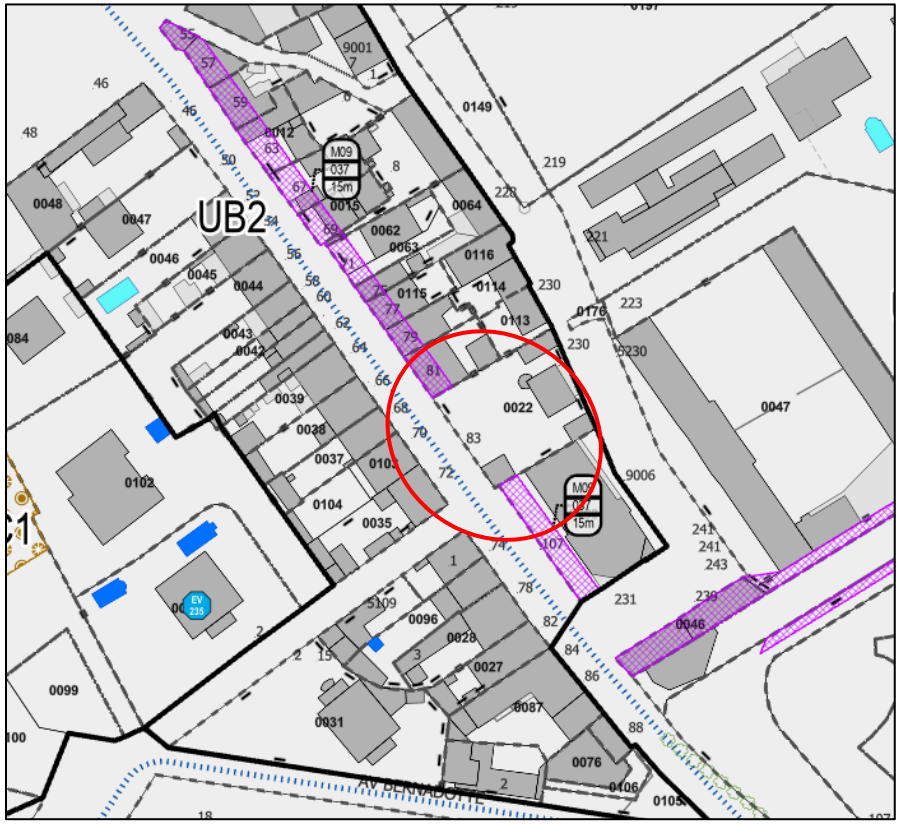
Version PLUi après modification :



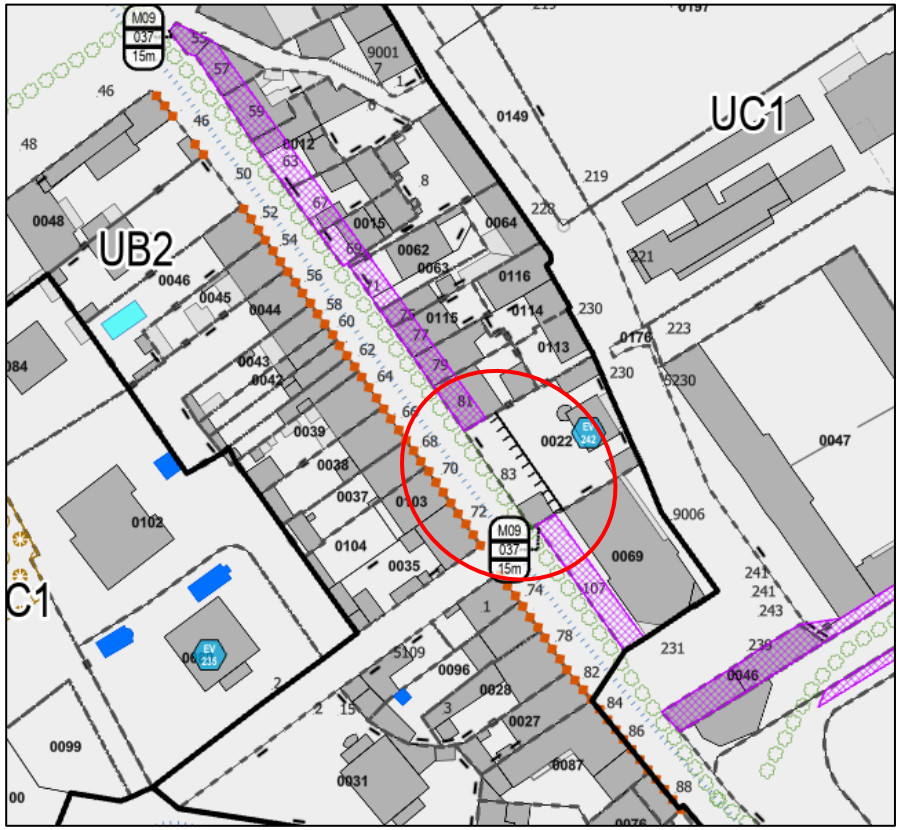
Justification :

Une marge de recul est inscrite sur la parcelle 22 parallèle au Bd du Cabot et alignée sur la façade sur voie de l'immeuble de la parcelle 69. Cela permet de préserver l'espace arboré à l'alignement de la voie.

Version PLUi avant modification :



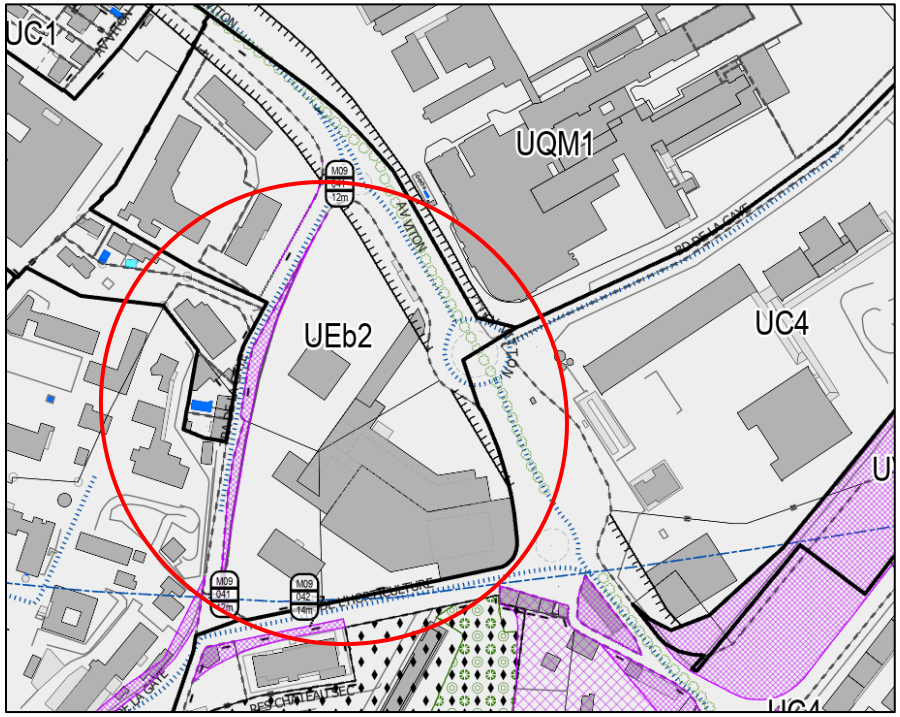
Version PLUi après modification :



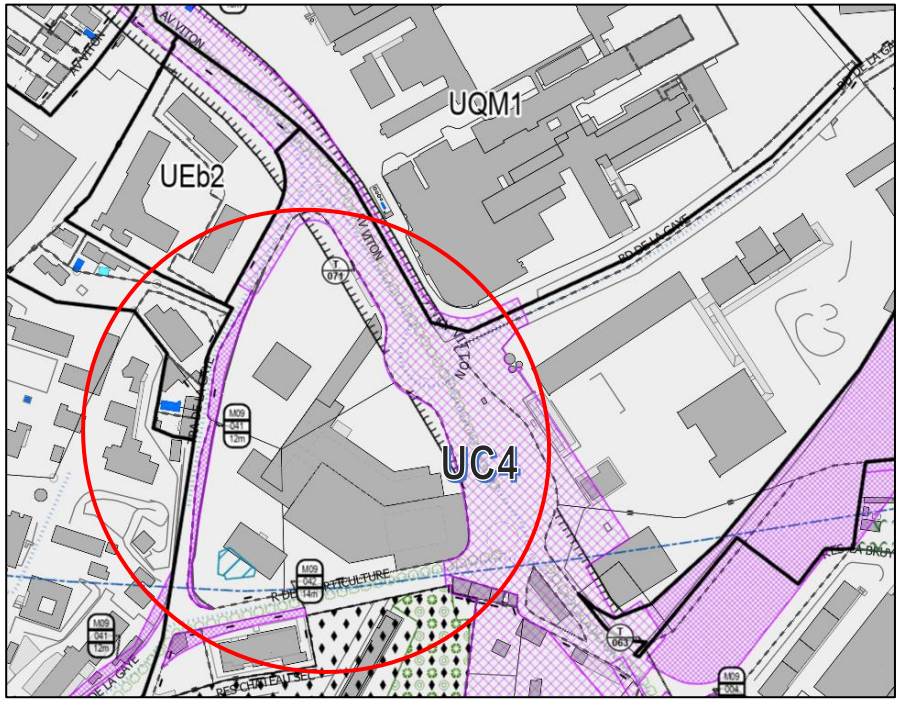
Justification :

Avenue Viton, un changement de zonage d'économie (UEb2) à du logement (UC4) est opéré. Il s'agit de permettre la transformation d'un bâtiment de bureaux existant, situé à proximité du futur terminus de la ligne de tramway, en logements.

Version PLUi avant modification :

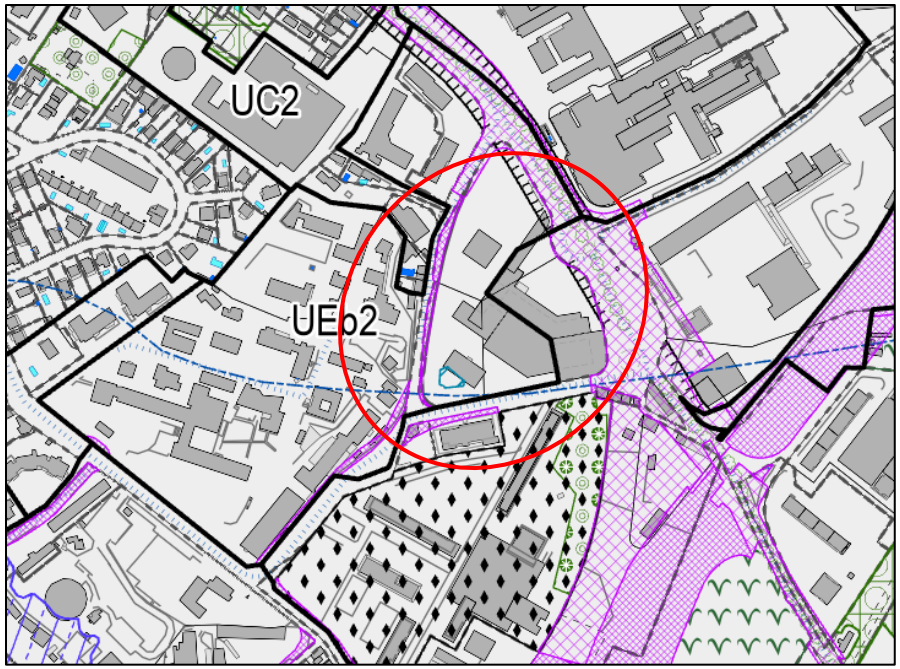


Version PLUi après modification :



Version PLUi après enquête publique :

Après évolution du projet, afin de permettre une opération de réhabilitation des bâtiments existants mixant logements et locaux d'activités (bureaux, laboratoires, services ou commerces) sur le site occupé par EDF, la parcelle est divisée en deux : une partie restant en UEb2, l'autre basculant en UC4.

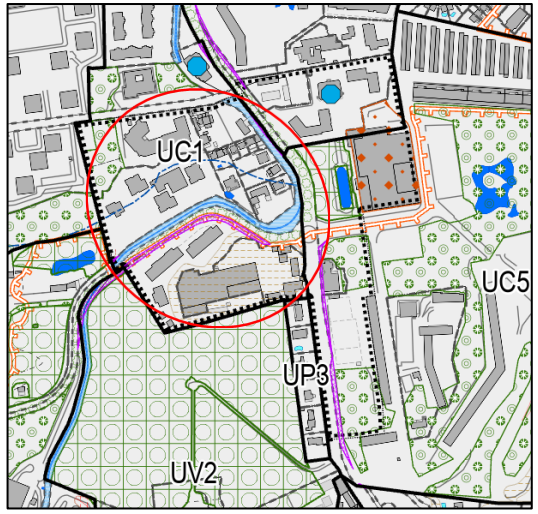

UC2
UEb2

Justification :

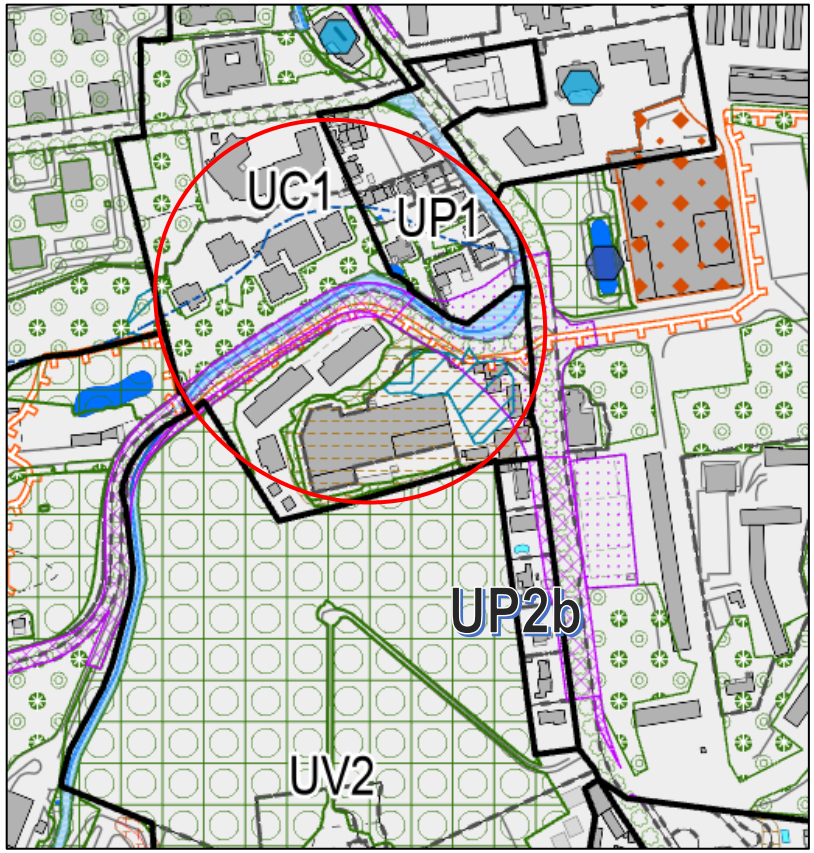
Les servitudes d'attente de projet ont une durée de vie de 5 ans après leur instauration. Une partie des servitudes existantes, instaurées en décembre 2019 lors de l'approbation du PLUi, va donc bientôt devenir caduque. Après étude, il est proposé un scénario d'évolution en fonction des caractéristiques et du contexte urbain sur la servitude d'attente Pélican/La Rouvière :

- Zonage en adéquation avec le tissu foncier et bâti existant de forme pavillonnaire : le tissu pavillonnaire au nord passe de UC1 à UP1, et celui au sud passe de UC1 à UP2b, ce qui est plus conforme aux typologies de bâtis existantes. Plusieurs emplacements réservés et pré-emplacements réservés sont ajoutés en prévision de l'arrivée du tramway *(cf. partie Modification des planches graphiques concernant plusieurs communes/arrondissement)*, notamment :
    - Un pré-ER pour parking-relais lié au futur tram est créé sur le foncier occupé par les terrains de tennis (EP 51)
    - Un pré-ER est créé pour un espace d'étude du tracé du futur tram afin d'assurer la giration du tramway (EP 50)
- Une protection patrimoniale EB311 (sans fiche) est instaurée sur le bassin au nord-est du rond-point.

Version PLUi avant modification :



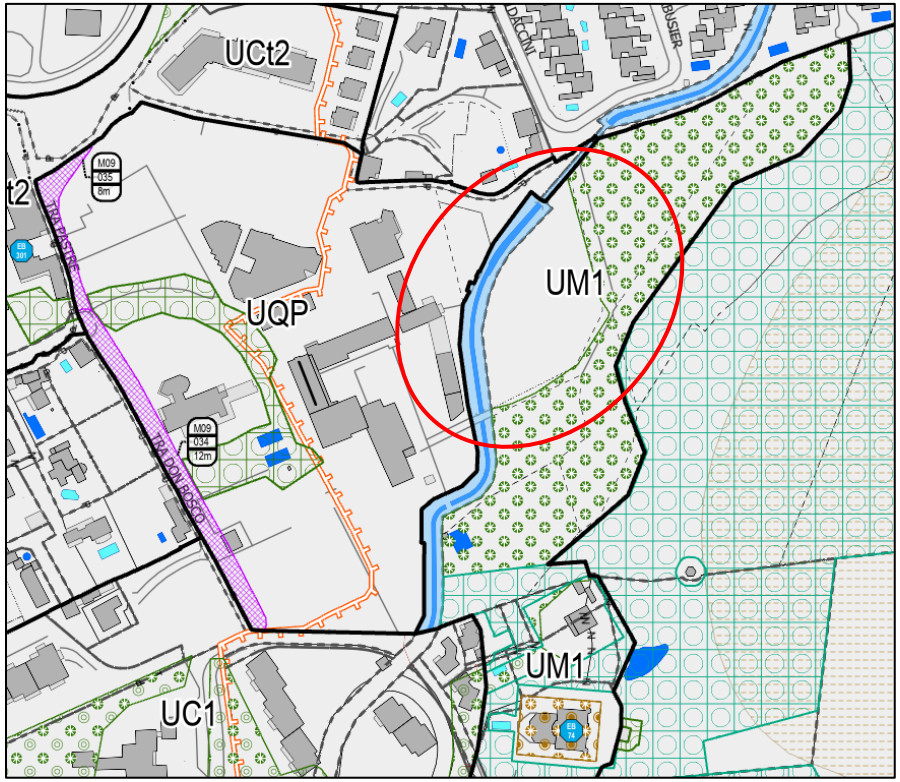
Version PLUi après modification :



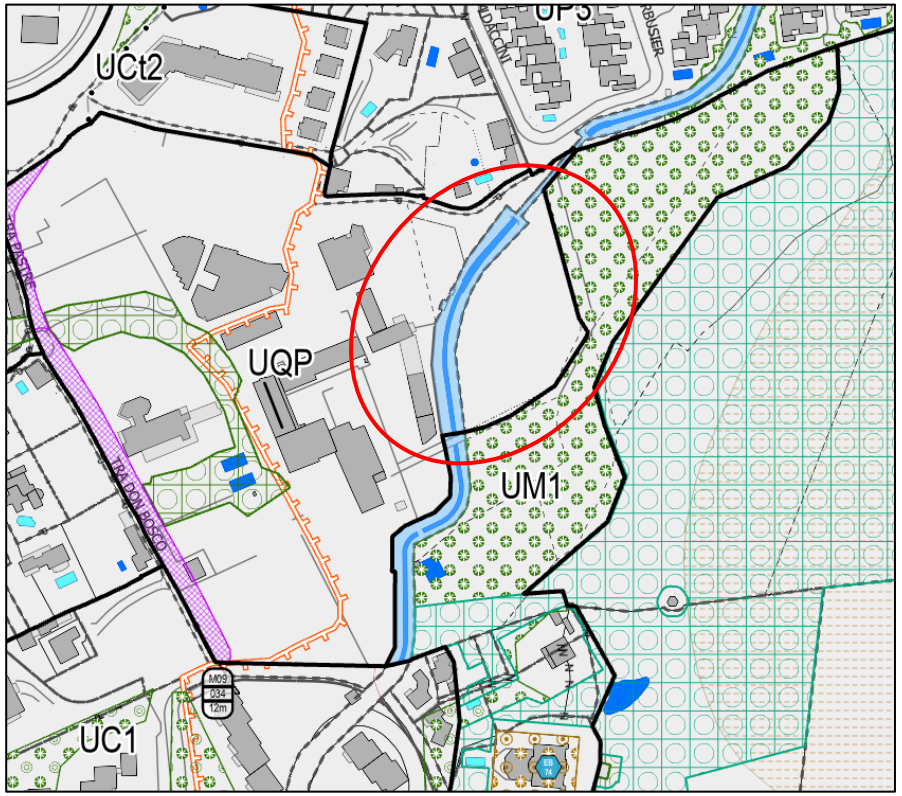
2.3.8 9ème arrondissement – après enquête publique

Justification :
Traverse Regny, afin d'inclure les équipements sportifs de l'école dans le même zonage (équipement public) que les bâtiments scolaires, la parcelle B0015 bascule du zonage UM1 vers UQP.

Version PLUi avant modification :

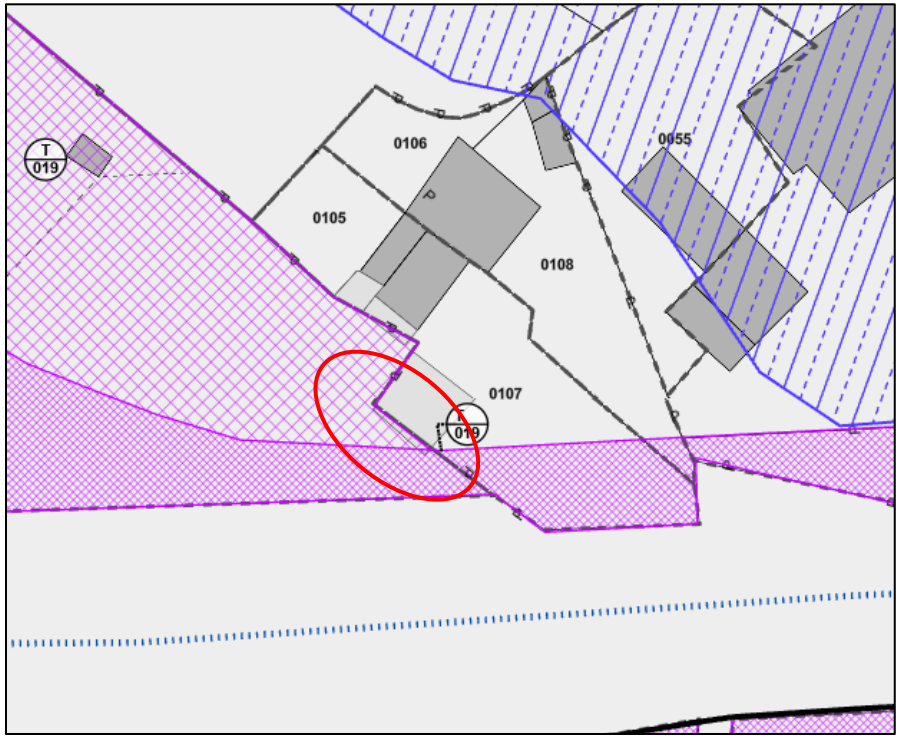


Version PLUi après enquête publique :

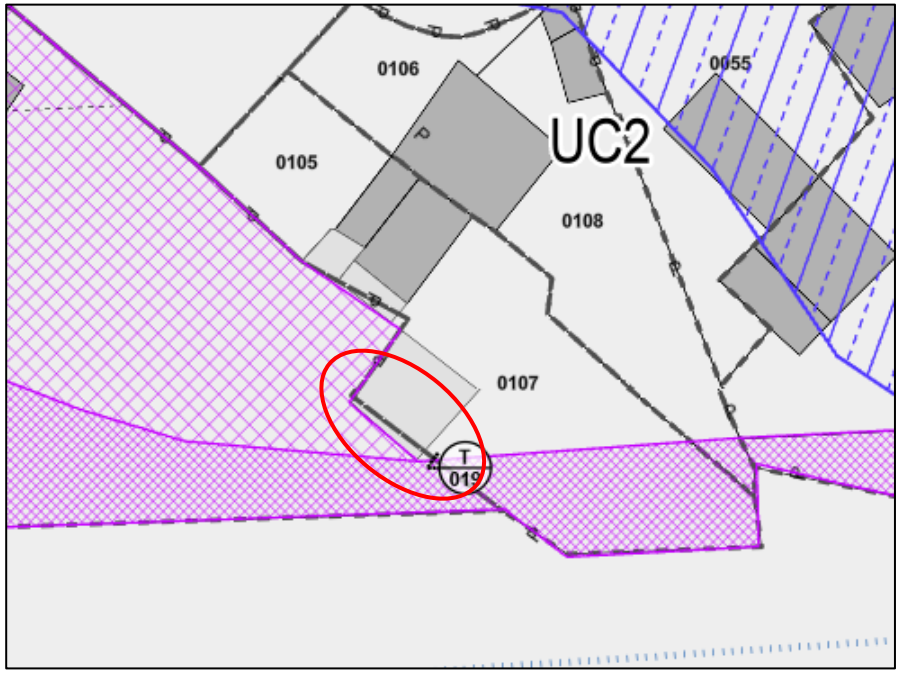


Justification :
Avenue de Lattre de Tassigny, suite à une erreur de tracé des emplacements réservés M09-004 et T019, la délimitation est corrigée sur la parcelle K0107.

Version PLUi avant modification :



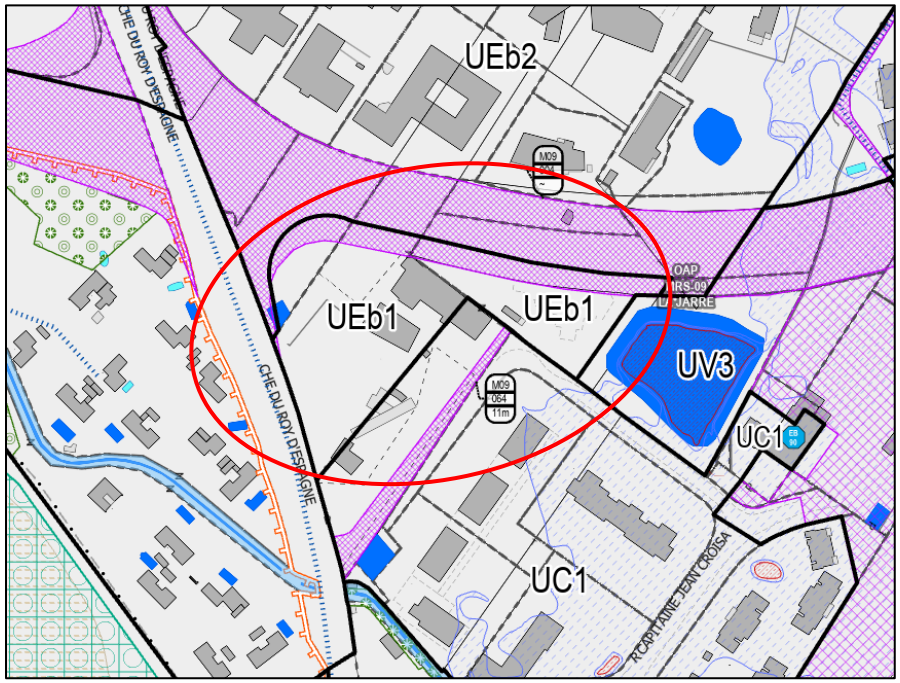
Version PLUi après enquête publique :



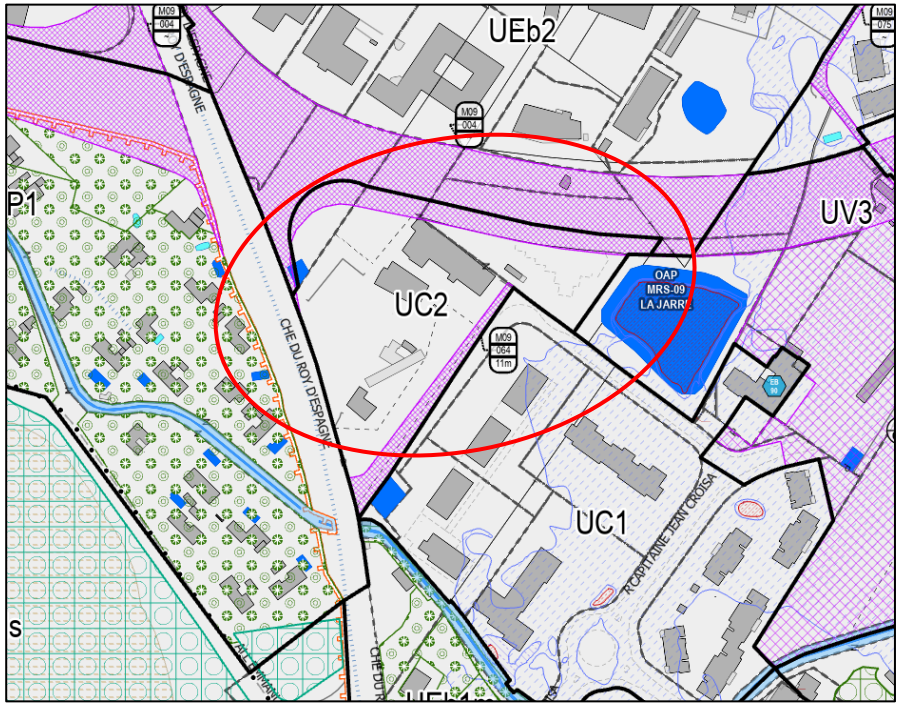
Justification :
Chemin du Roy d'Espagne, secteur de la Jarre, le zonage est modifié basculant de UC1 et UEb1 (économie) vers un zonage UC2 afin de permettre un programme de logements.

Par ailleurs, l'OAP la Jarre est modifiée pour correspondre au projet.

Version PLUi avant modification :

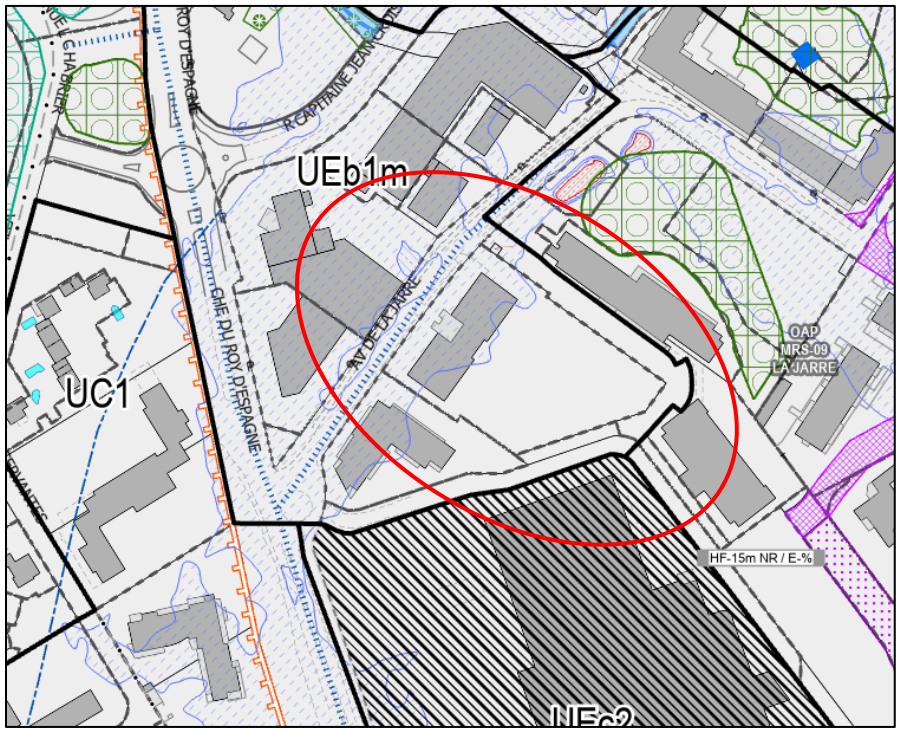


Version PLUi après modification :

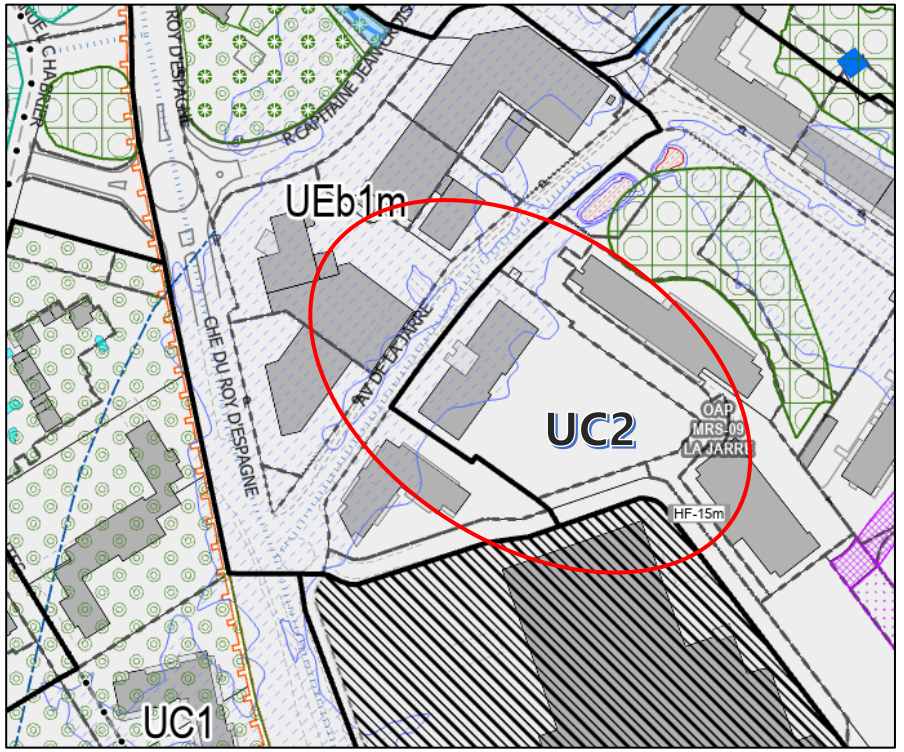


Justification :
Avenue de la Jarre, un changement de zonage est inscrit basculant de zone économie UEb1m vers UC2. Le changement de zonage permettra la création de logements sociaux.

Version PLUi avant modification :

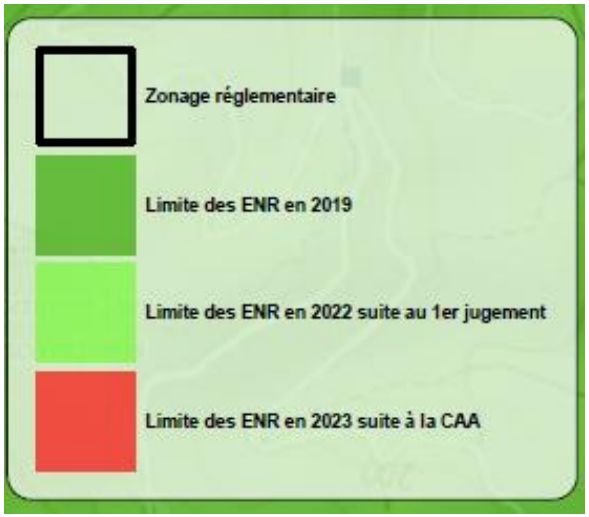


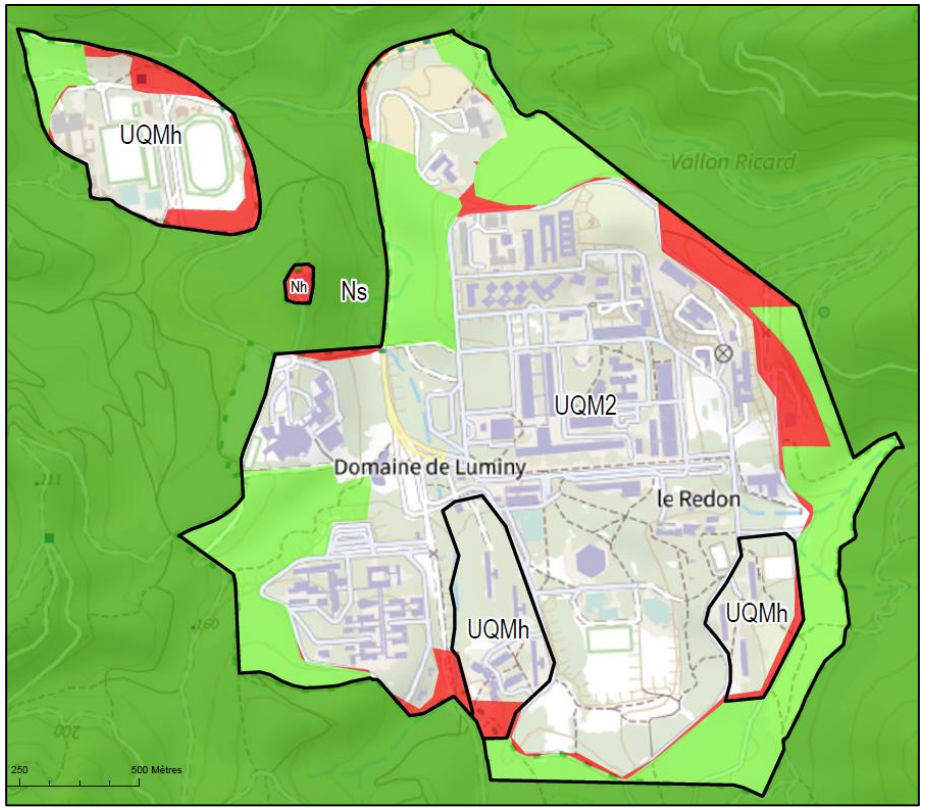
Version PLUi après modification :



Justification :
Afin de prendre en compte le jugement de la cours d'appel administrative, la délimitation des ENR sur le secteur Luminy est revue pour une plus grande protection des espaces naturels.

Version PLUi avant/après modification :



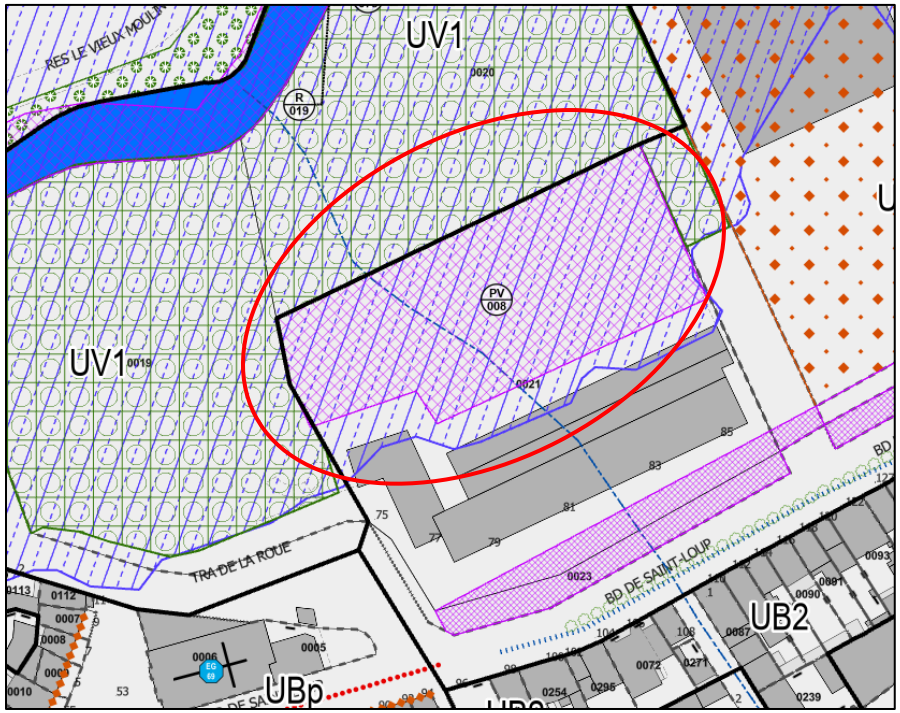


2.3.9 10ème arrondissement

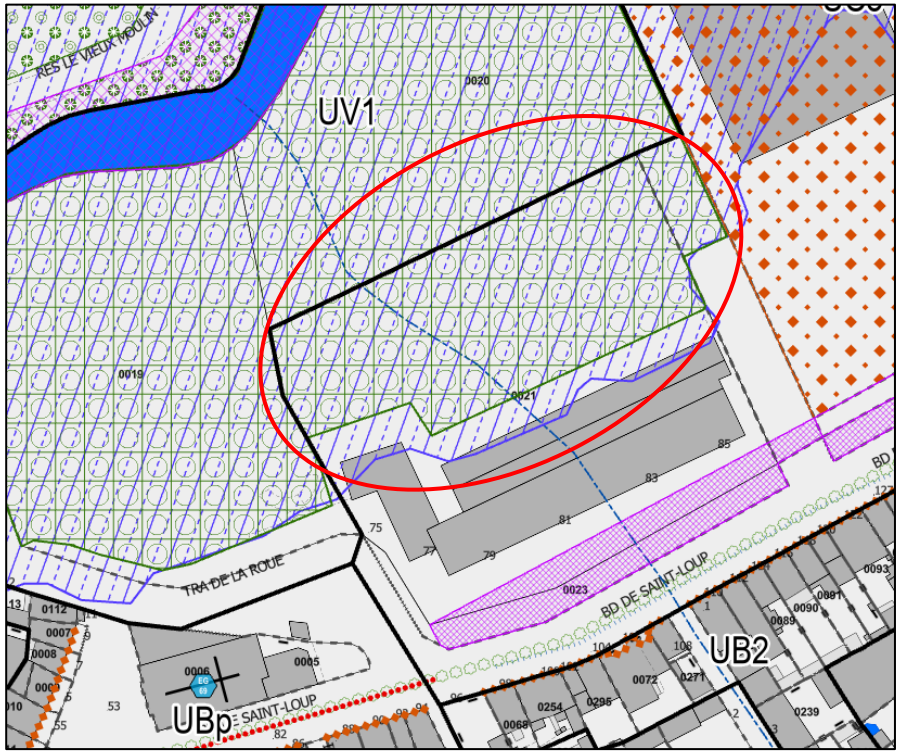
Justification :

Boulevard de Saint-Loup, un emplacement réservé PV008 initialement prévu pour un parking est supprimé. A la place, la prescription EBC est étendue sur l'espace concerné afin de protéger les boisements existants.

Version PLUi avant modification :



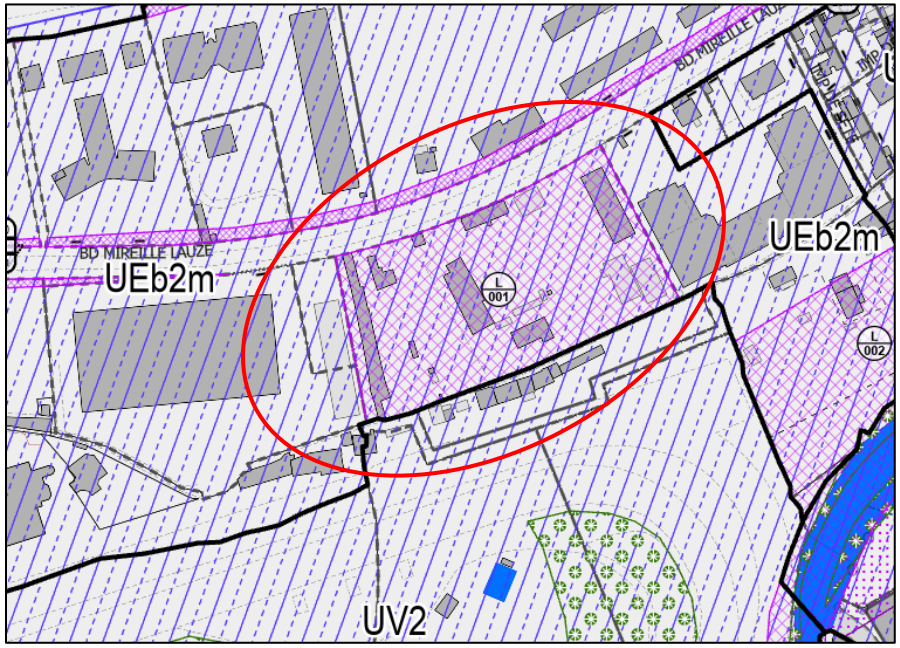
Version PLUi après modification :



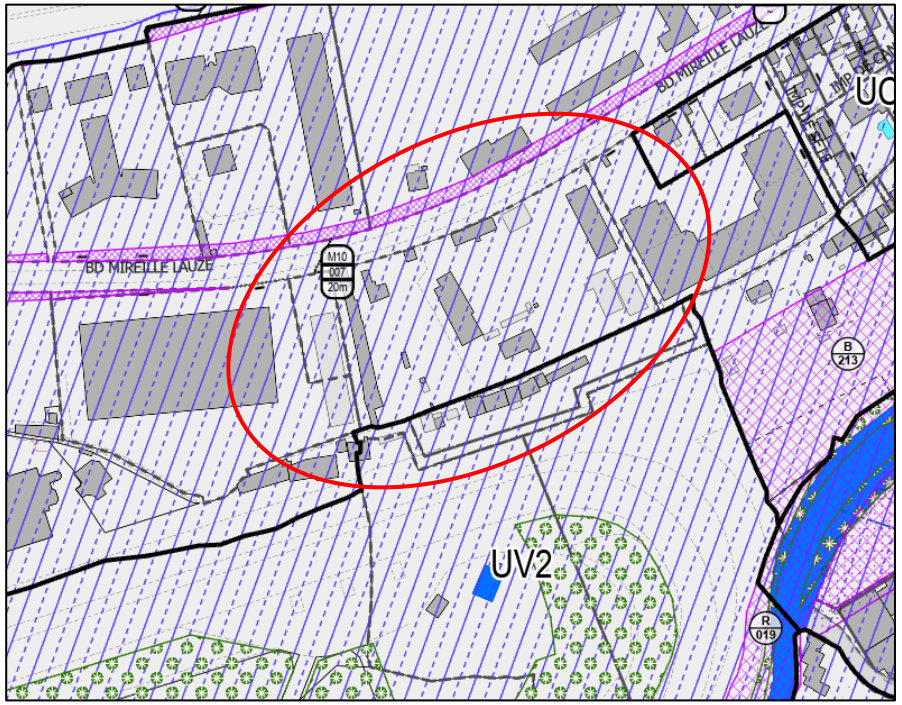
Justification :

Boulevard Mireille Lauze, un emplacement réservé L001 initialement prévu pour un équipement sportif est supprimé car il n'est plus d'actualité pour la ville.

Version PLUi avant modification :



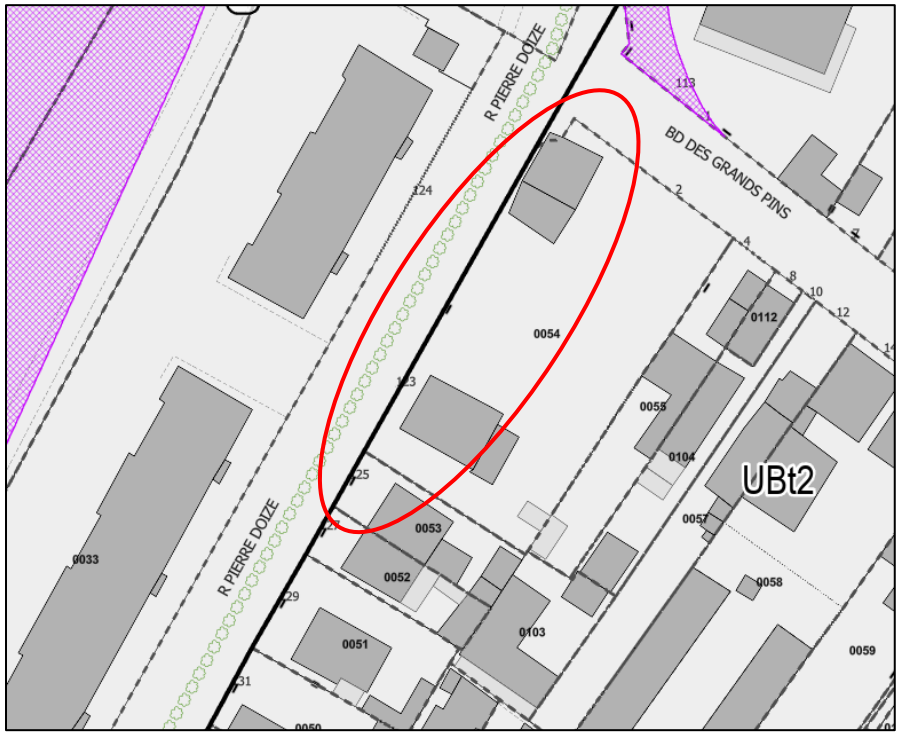
Version PLUi après modification :



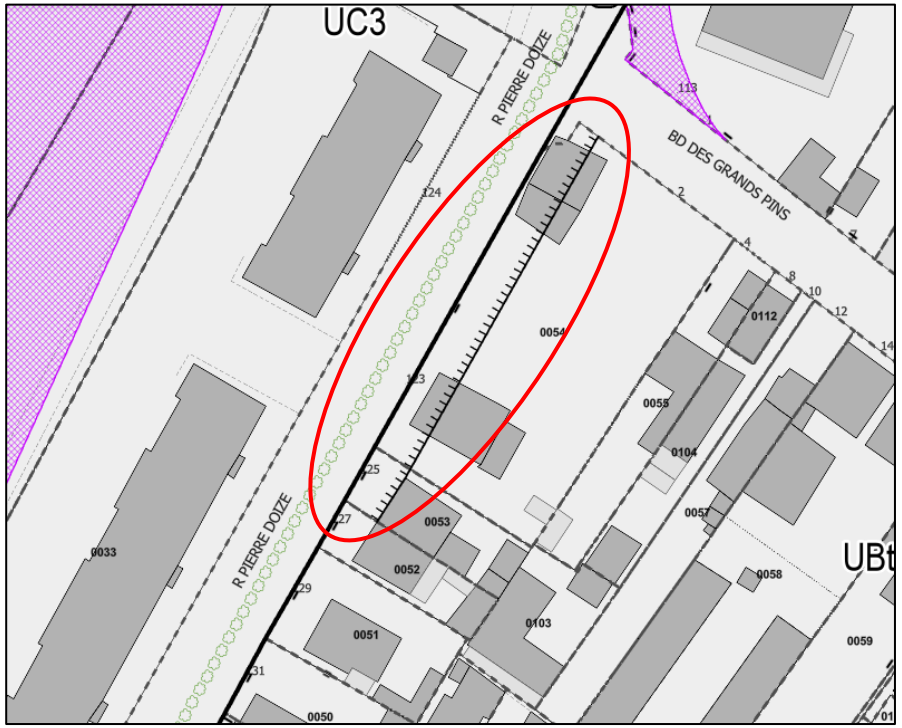
Justification :

Une marge de recul est ajoutée, parallèle à la rue Doize, sur les parcelles 53 et 54 en cohérence avec l'alignement des constructions existantes au sud.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



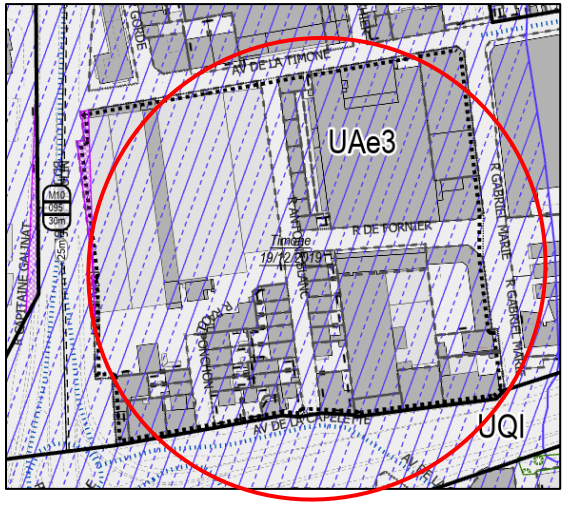
Justification :

Les servitudes d'attente de projet ont une durée de vie de 5 ans après leur instauration. Une partie des servitudes instaurées en décembre 2019 lors de l'approbation du PLUi, va donc bientôt devenir caduque.

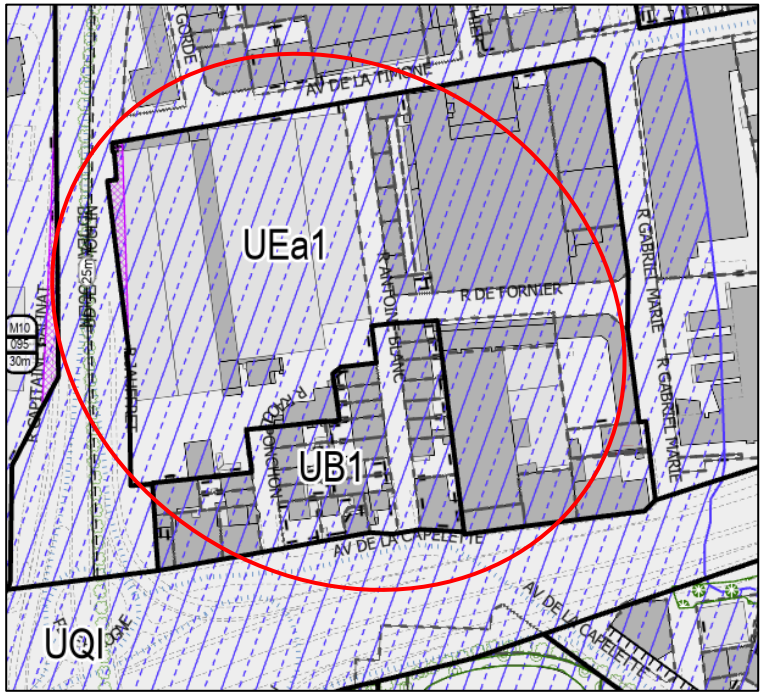
Après étude, il est proposé un scénario d'évolution en fonction des caractéristiques et du contexte urbain sur la servitude d'attente de projet de la TImone. Ainsi cette servitude d'attente est supprimée et des évolutions règlementaires traduisent les nouvelles attentes pour du renouvellement urbain. Un zonage UB1 est instauré afin de pérenniser le tissu de faubourg constitué de petits immeubles d'habitations en partie sud-ouest.

Sur le reste du secteur, un zonage à vocation économique (UEa1) est instauré afin de pérenniser les activités implantées ou à redéployer dans ce secteur très favorablement desservi (bretelle entrée/sortie d'autoroute, transports en commun).

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

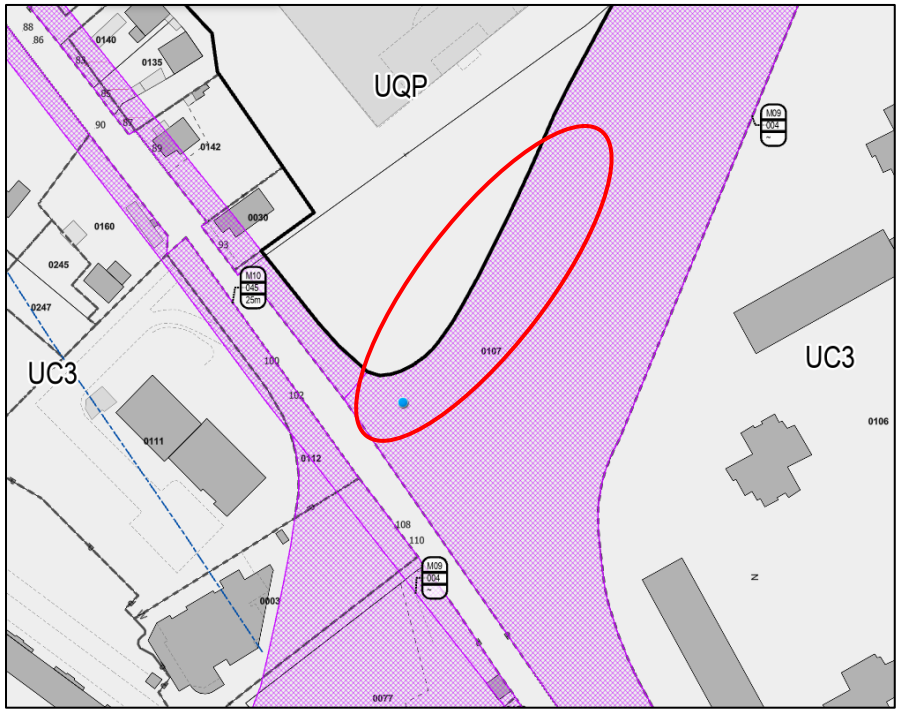


2.3.10 10ème arrondissement – après enquête publique

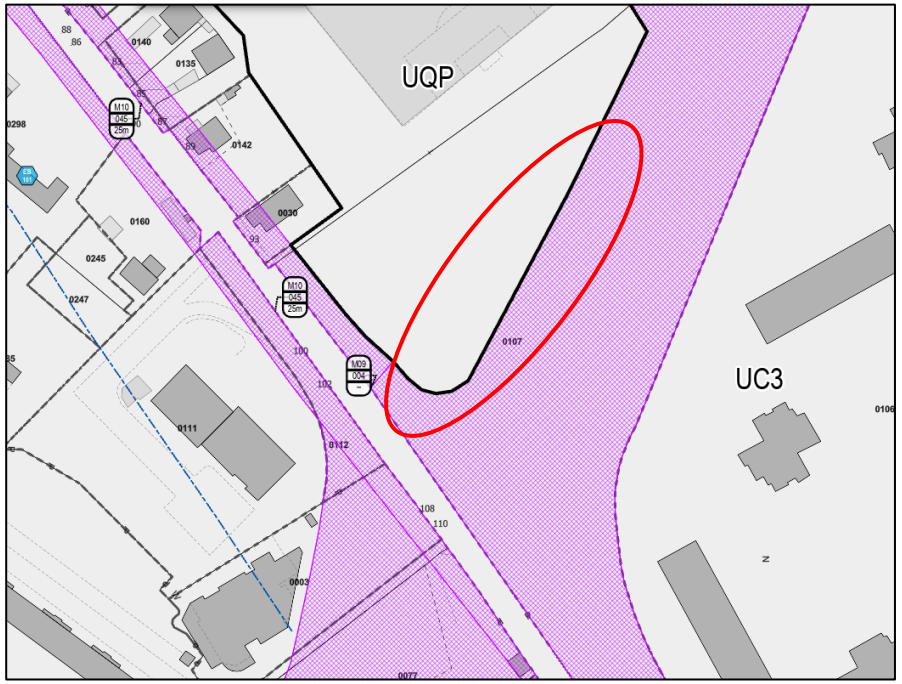
Justification :

L'emplacement réservé M10 045-25 est réduit à l'emprise réelle occupée par le boulevard urbain sud nouvel nouvellement aménagé, et pour permettre l'amélioration des équipements du terrain de jeux de boules, la limite de la zone UQP est décalée jusqu'à l'emprise de la voie publique.

Version PLUi avant modification :



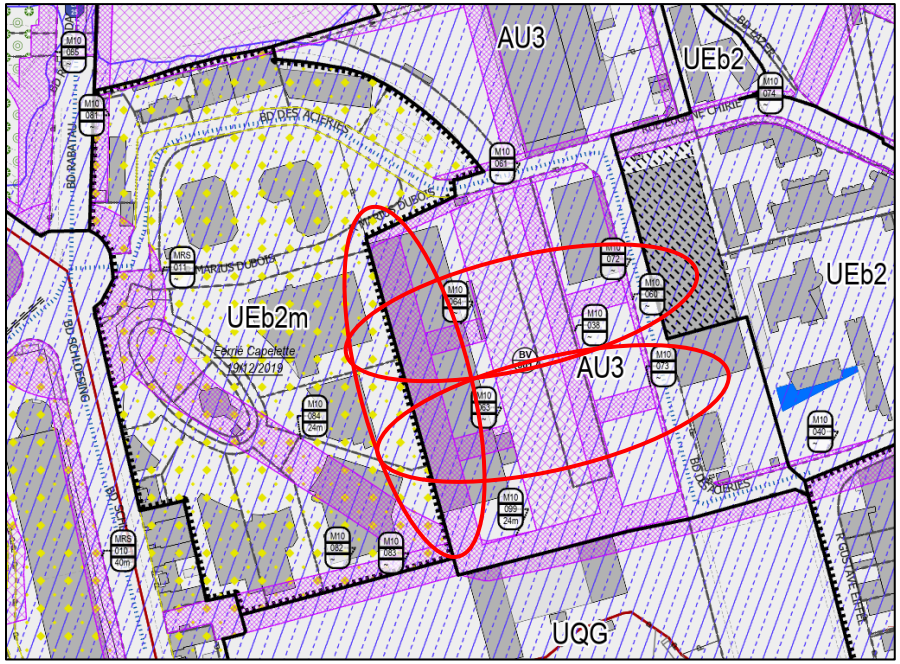
Version PLUi après enquête publique :



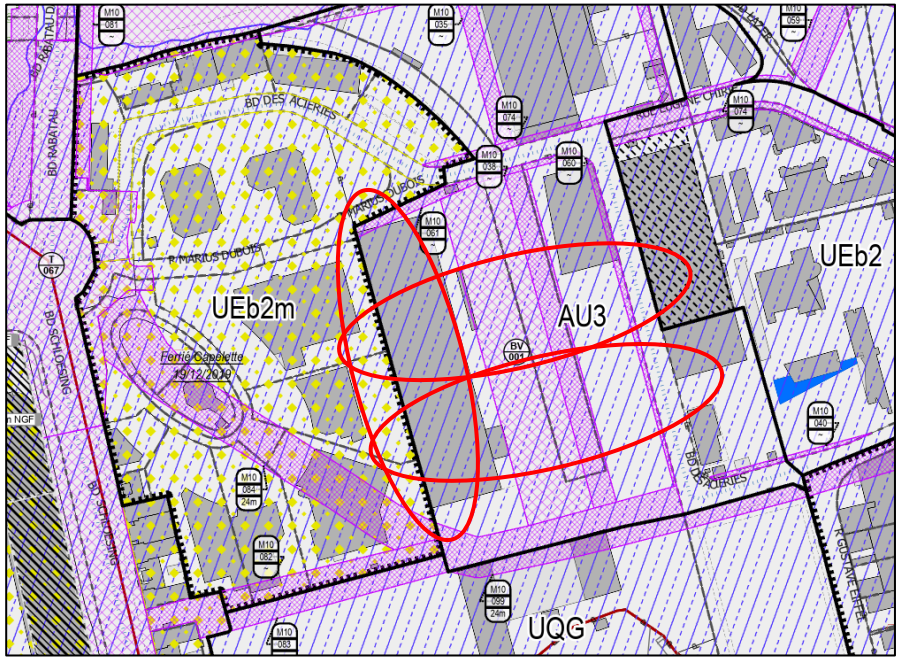
Justification :

Dans le cadre d'un nouveau schéma d'aménagement à l'étude sur Capelette, les tracés de plusieurs emplacements réservés sont supprimés car ils ne sont plus pertinents.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après enquête publique :



2.3.11 11ème arrondissement

Justification :

En bordure du Parc National des Calanques, les parties de parcelles 870 H0151, 152, 058, 015 et 016 non bâties, sont basculées de la zone UM1 vers Ns afin d'interdire toute constructibilité en bordure du cœur de parc.

Version PLUi avant modification :



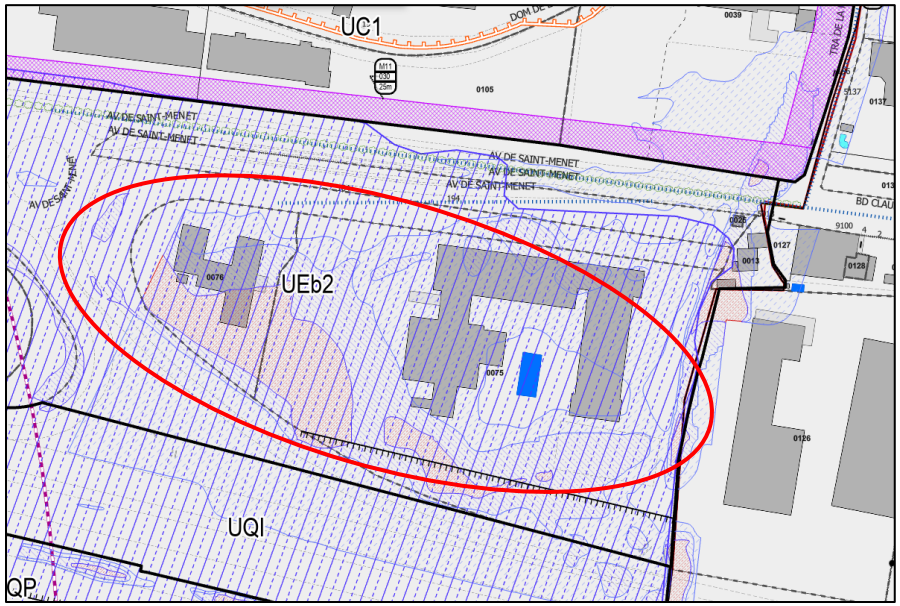
Version PLUi après modification :



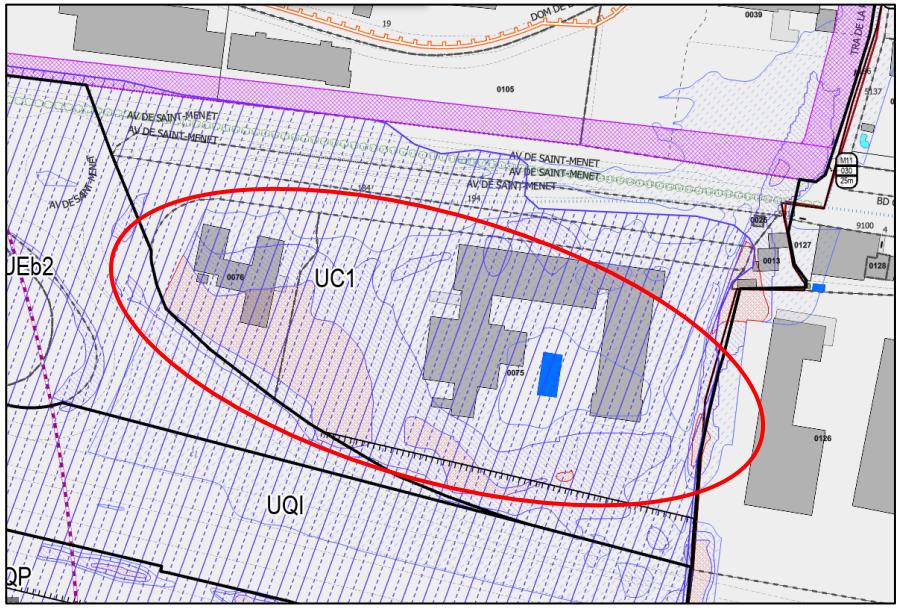
Justification :

Un changement de zonage est opéré, avenue de Saint-Menet, où 2 parcelles basculent d'UEb2 en UC1 afin de permettre la réalisation d'hébergements.

Version PLUi avant modification :



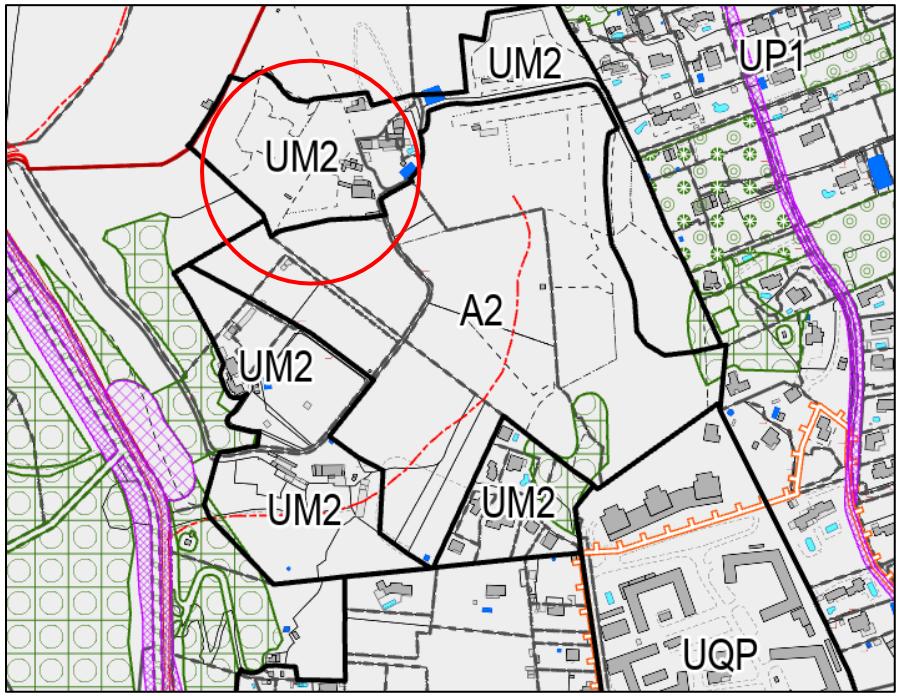
Version PLUi après modification :



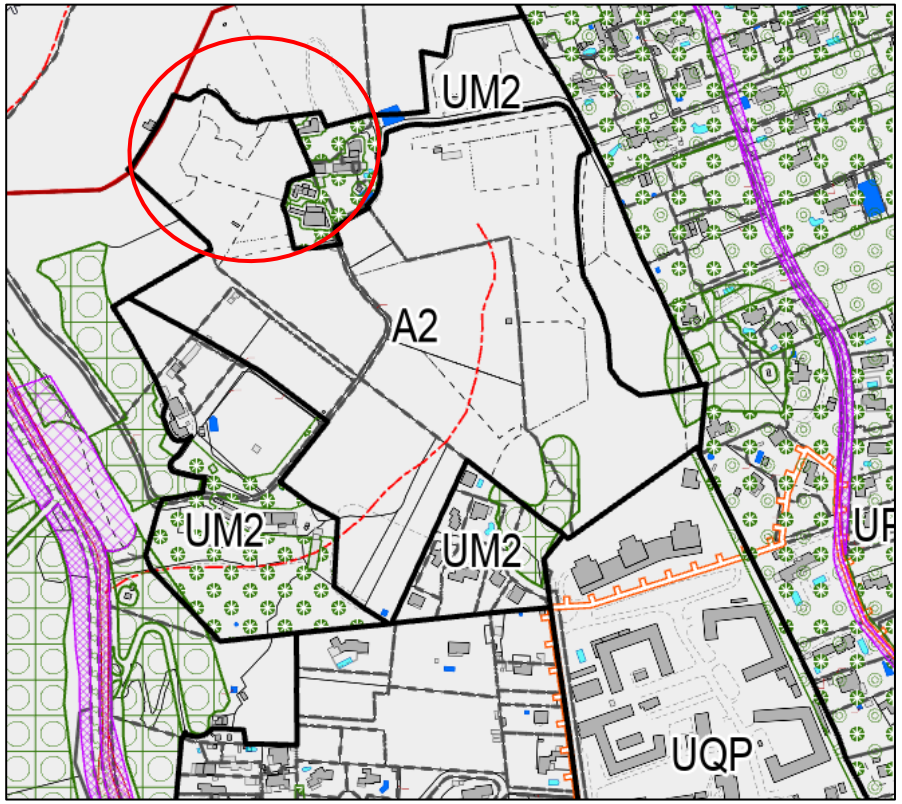
Justification :

Secteur du Vallon des douces, au vu des conditions d'accès, et du risque incendie, la zone UM2 est réduite au profit de l'extension de la zone agricole.

Version PLUi avant modification :



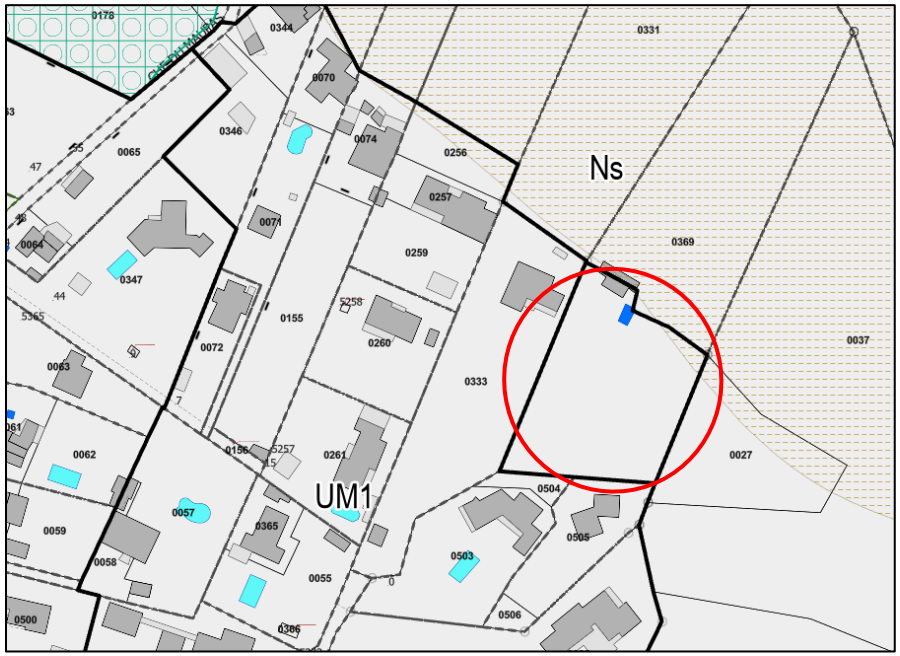
Version PLUi après modification :



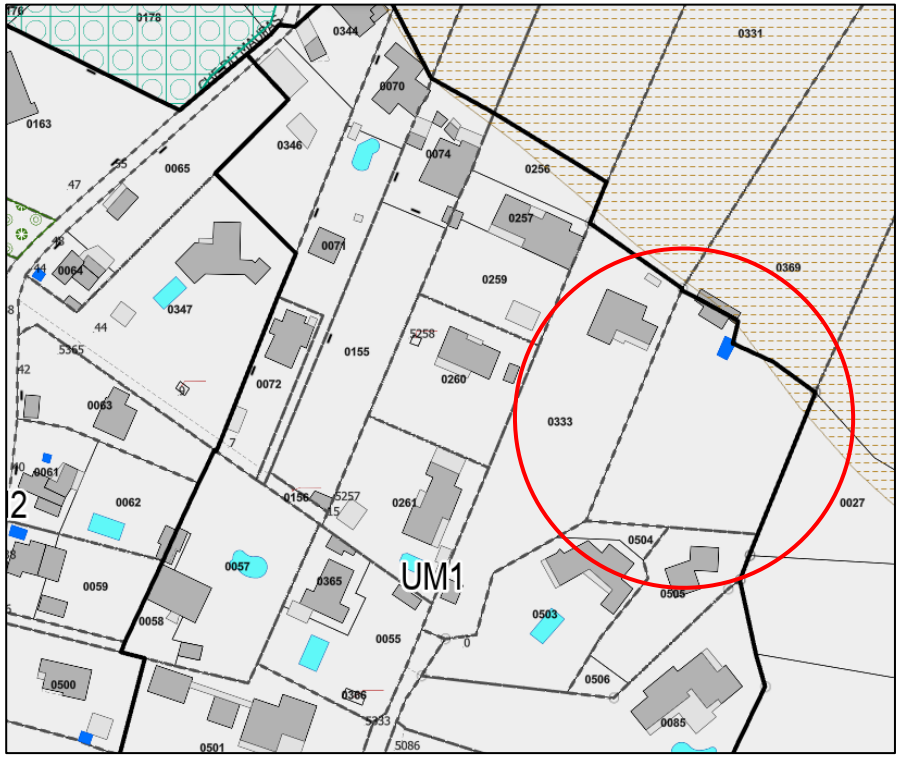
Justification :

Afin de corriger une erreur matérielle, la parcelle H0369 initialement sans zonage est zonée en UM1.

Version PLUi avant modification :



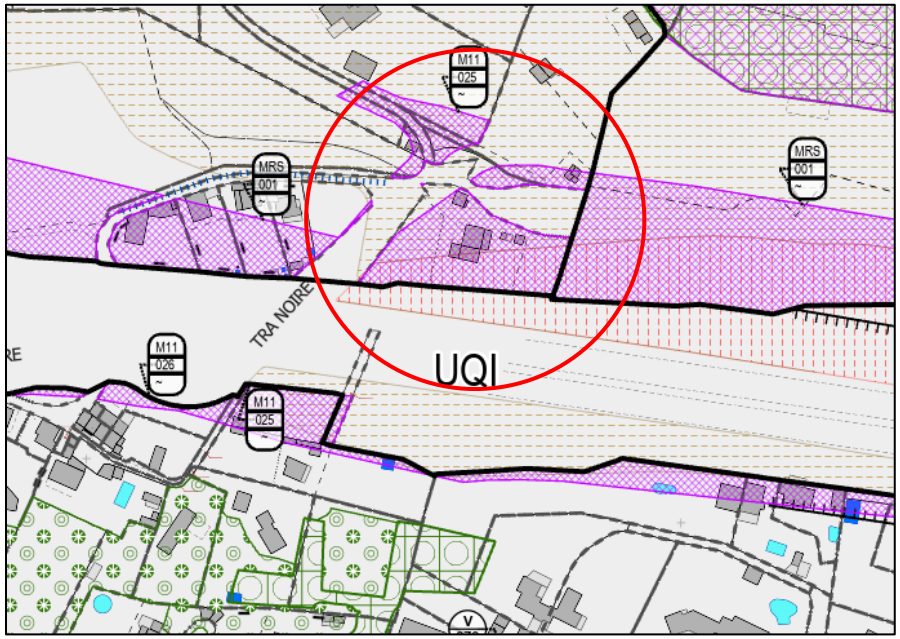
Version PLUi après modification :



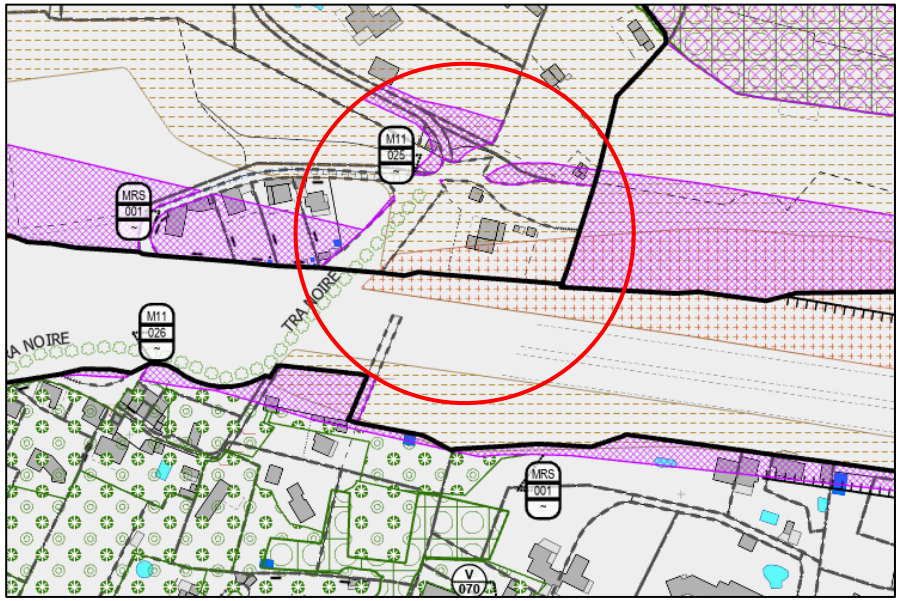
Justification :

Traverse Noire, suite à une mise en demeure d'acquérir, la Métropole a signifié par courrier du 9 mars 2018 que l'acquisition de l'emplacement réservé MRS 001 n'était pas opportune. En conséquence, cet ER est supprimé sur la parcelle 0200.

Version PLUi avant modification :



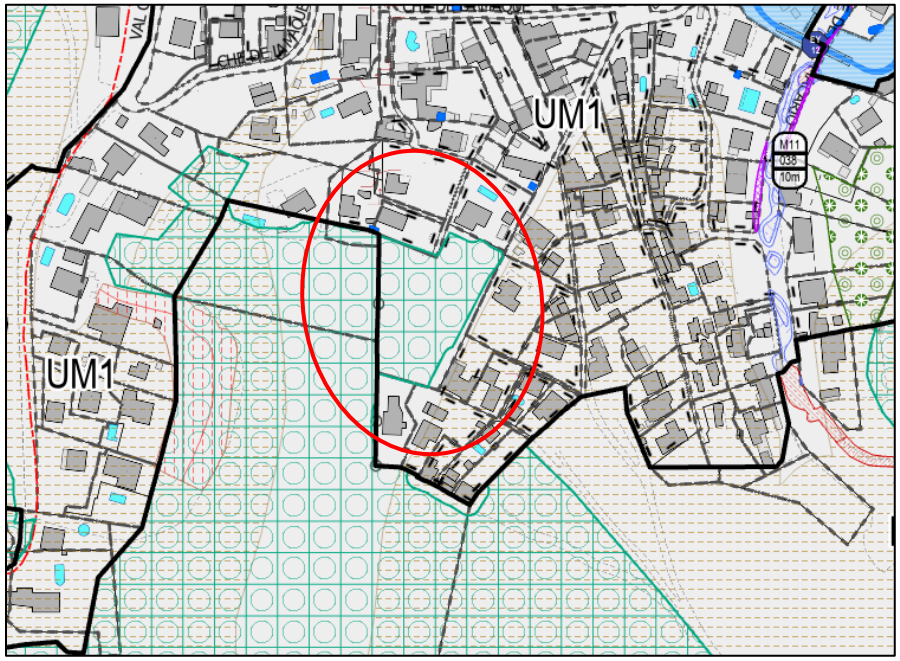
Version PLUi après modification :



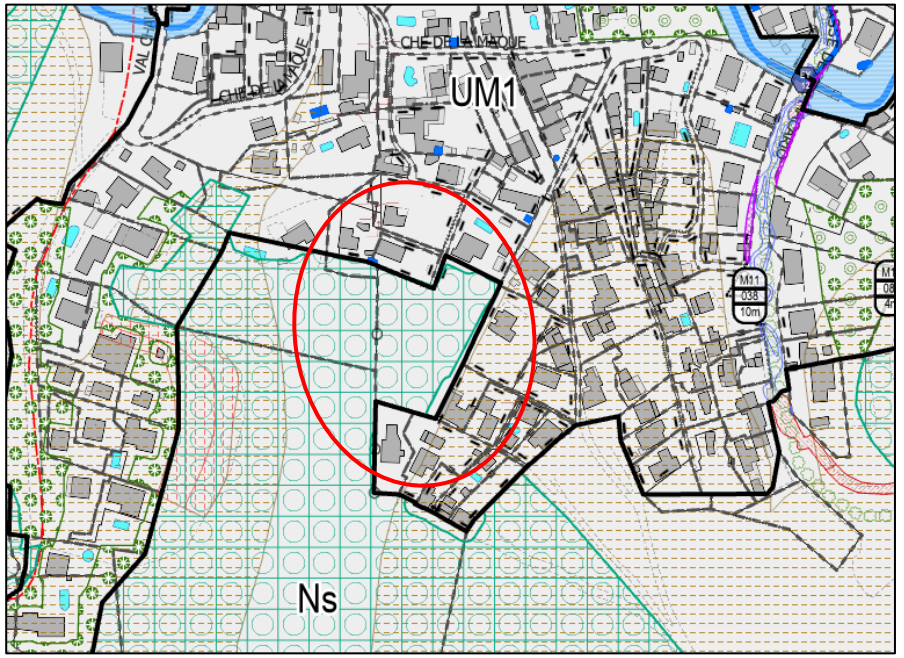
Justification :

A proximité du chemin du vallon de la Barrasse Désiré Macario, une modification de zonage est à noter sur la parcelle de H0162 qui bascule de UM1 à Ns afin de renforcer la protection en limite du cœur du Parc National des Calanques.

Version PLUi avant modification :



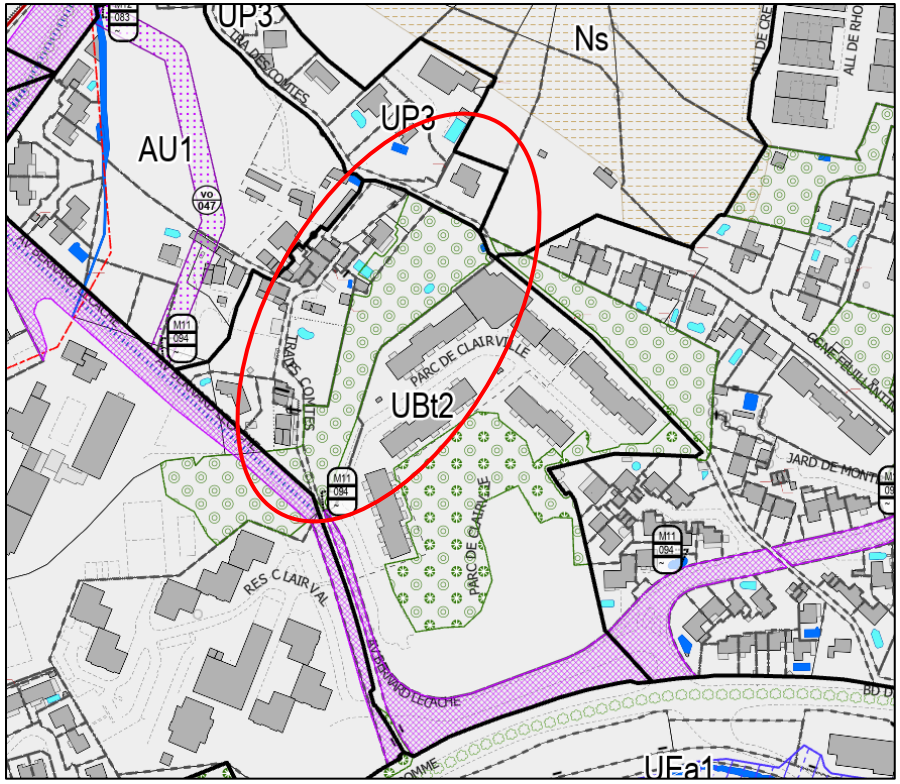
Version PLUi après modification :



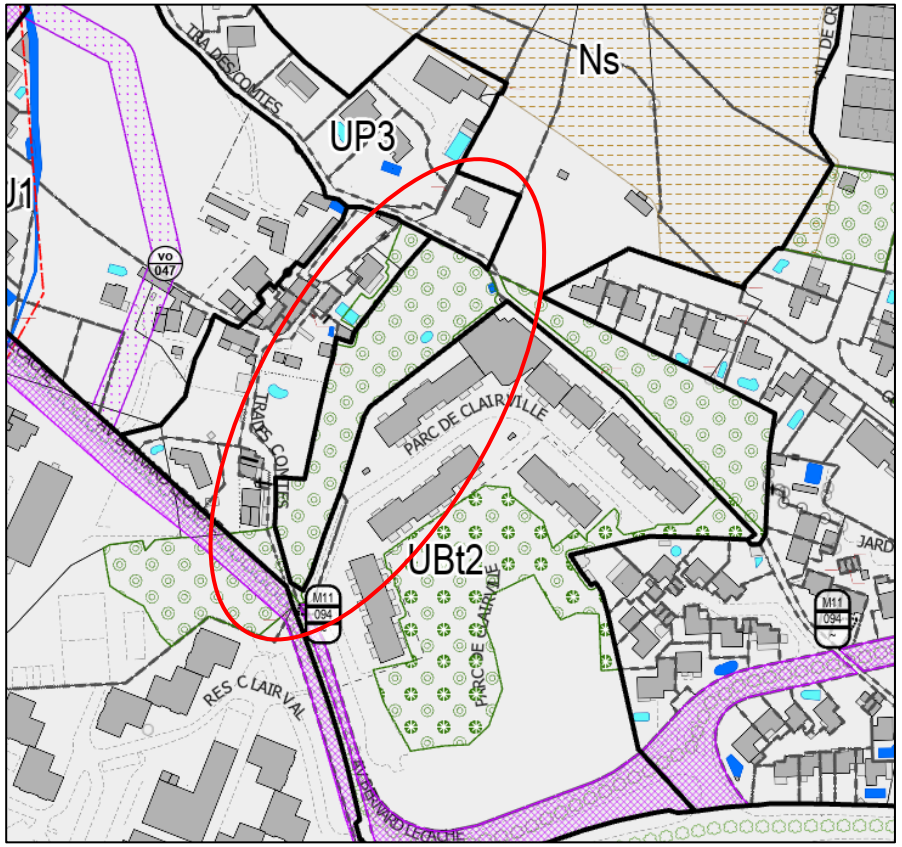
Justification :

En lien avec l'ensemble des travaux de renforcement de la nature en ville, un changement de zonage est opéré Parc de Claireville, pour renforcer une continuité écologique avec la zone NS contigüe. Un espace à caractère naturel jouant un rôle d'ilot de verdure dans un environnement de petit habitat collectif bascule du zonage UBt2 vers Ns.

Version PLUi avant modification :



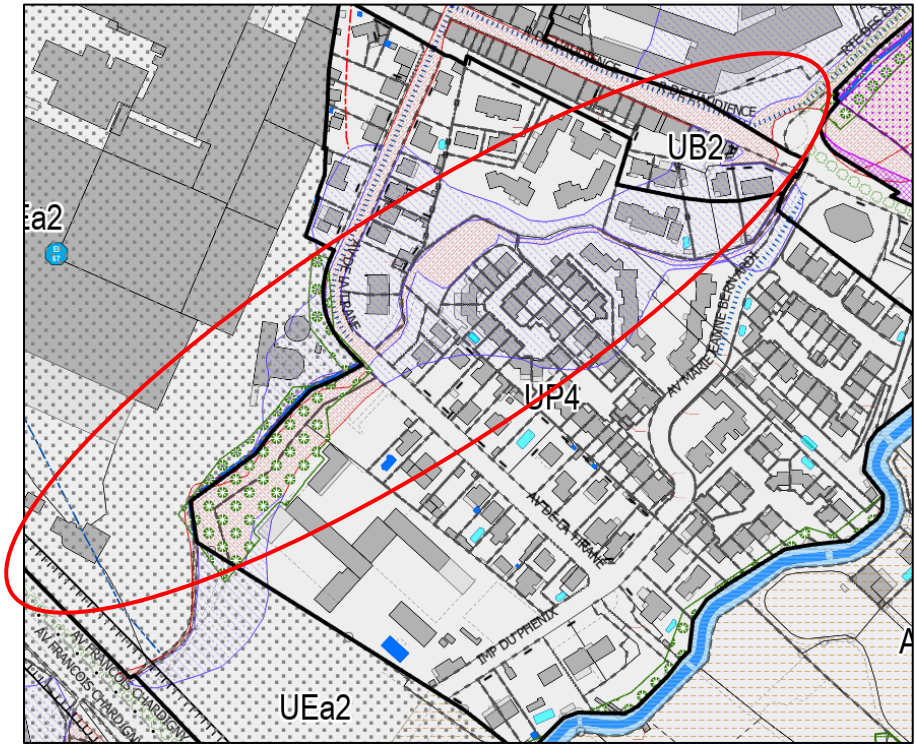
Version PLUi après modification :



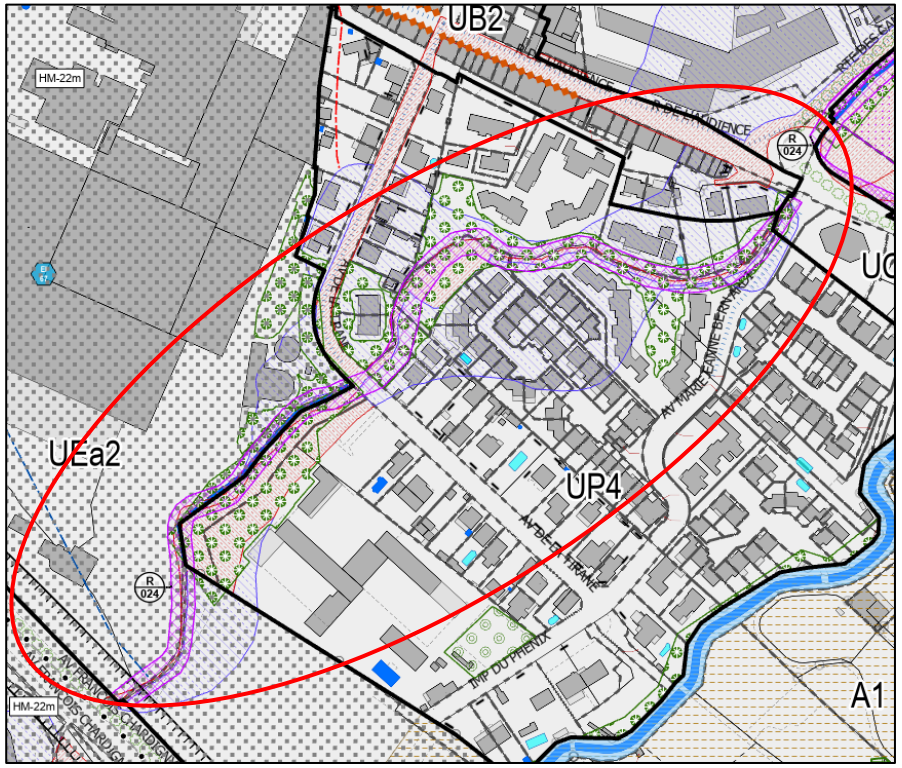
Justification :

Suite à la réalisation du schéma pluvial métropolitain, des projets de recalibrage de ruisseaux et des projets d'amélioration de la rétention pluviale sont à prévoir sous forme d'emplacements réservés dans le PLUI. L'ensemble du secteur Est entre la Valentine et les Camoins a été étudié finement. La modification N°3 intègre donc sur ce site des ER de recalibrage de la Gaderonne, des ER des bassins de rétentions et d'élargissement du réseau pluvial.

Version PLUi avant modification :



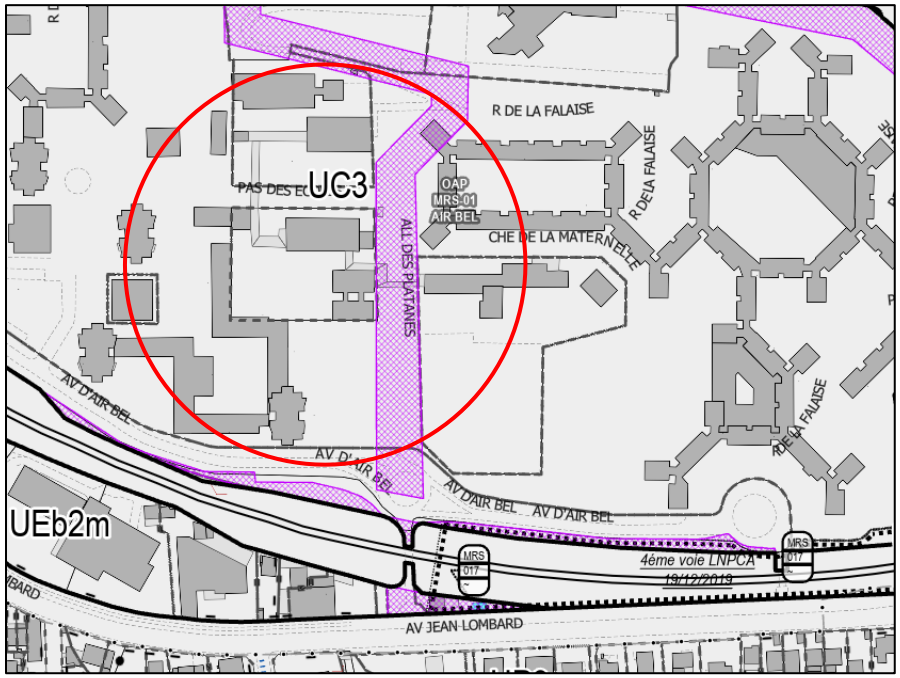
Version PLUi après modification :



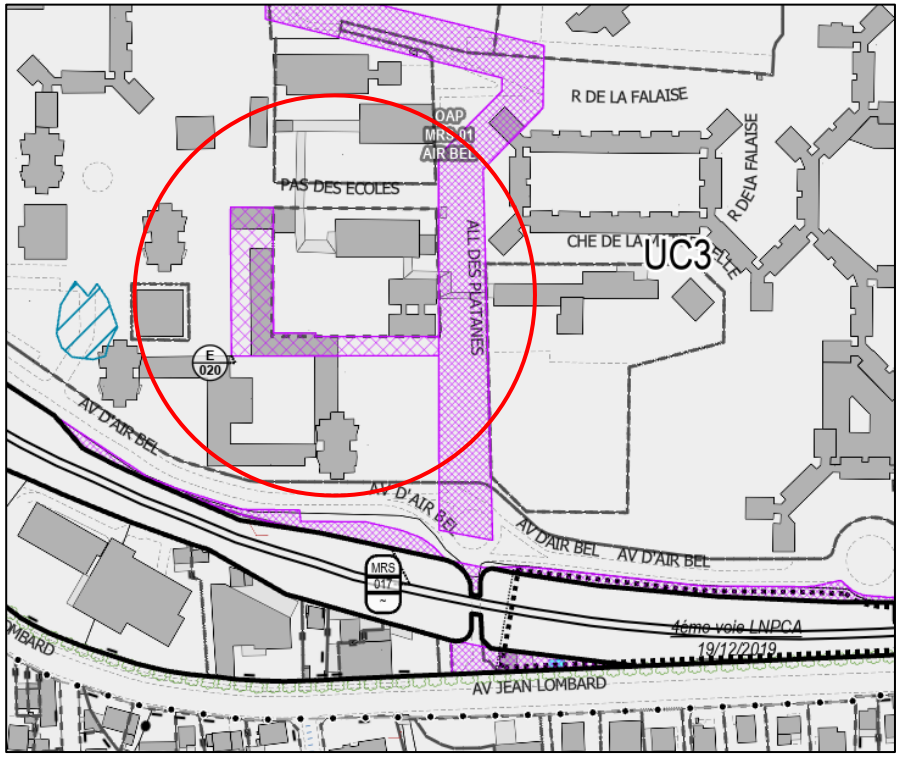
Justification :

Dans le cadre du plan école de la ville, un nouvel emplacement réservé est créé sur la parcelle 866 A0143, au quartier Air-Bel.

Version PLUi avant modification :



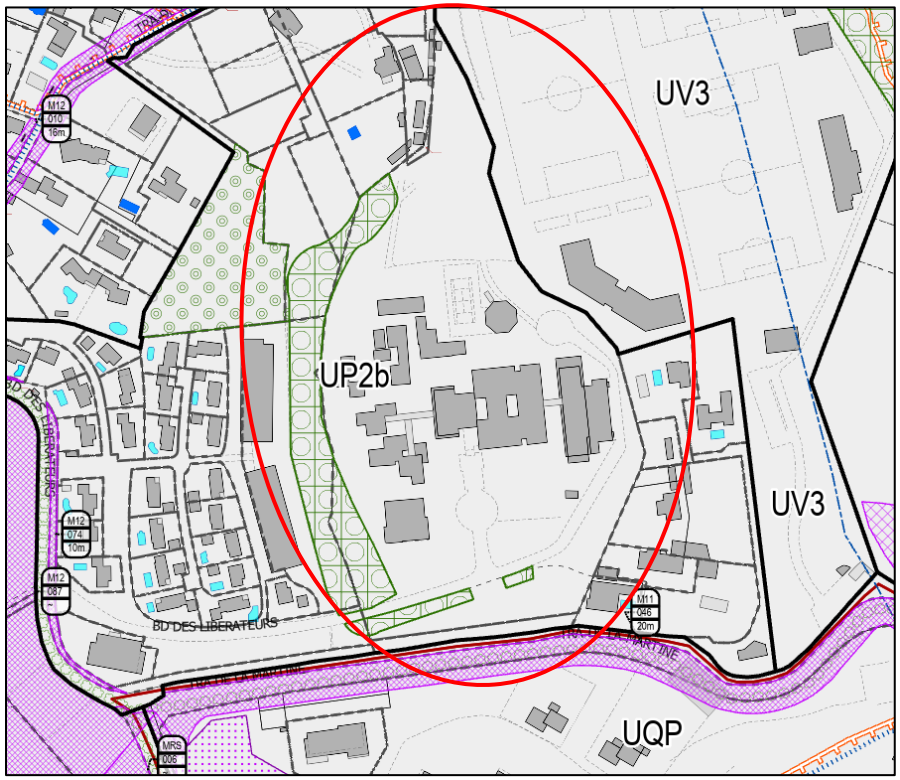
Version PLUi après modification :



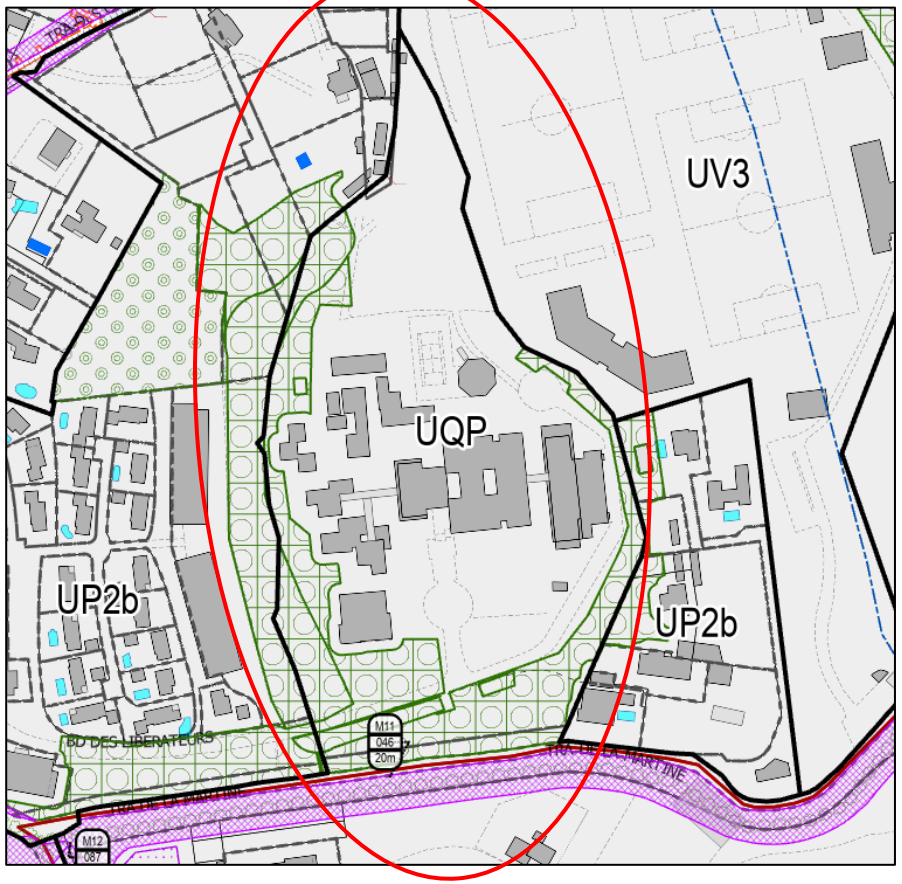
Justification :

Traverse de la Martine, afin de faciliter l'évolution de l'école de la Cadenelle, il est souhaitable de rattacher la parcelle au zonage d'équipement public se trouvant à proximité.

Version PLUi avant modification :



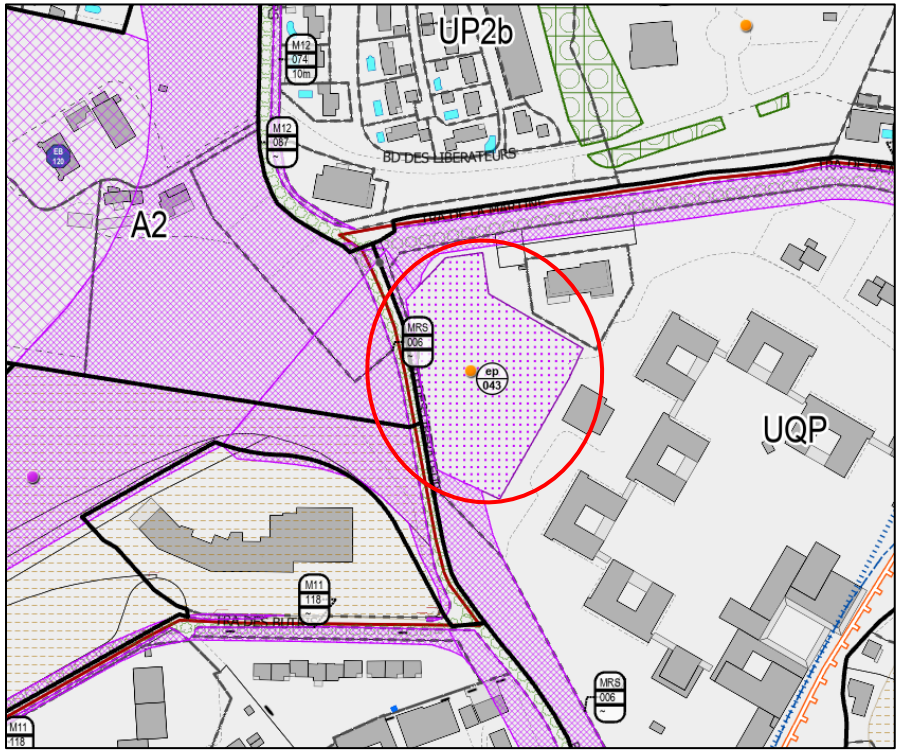
Version PLUi après modification :



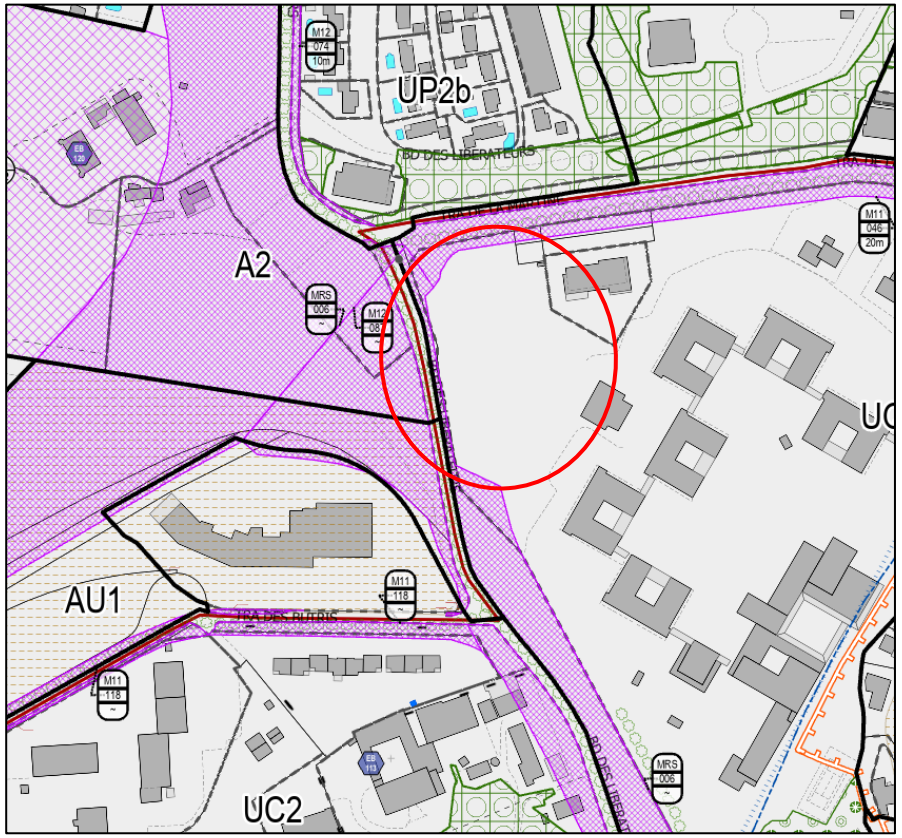
Justification :

Boulevard des Libérateurs, le pré-ER pour la réalisation d'un parking relais est supprimé car le faible report modal du secteur ne nécessite pas sa réalisation.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

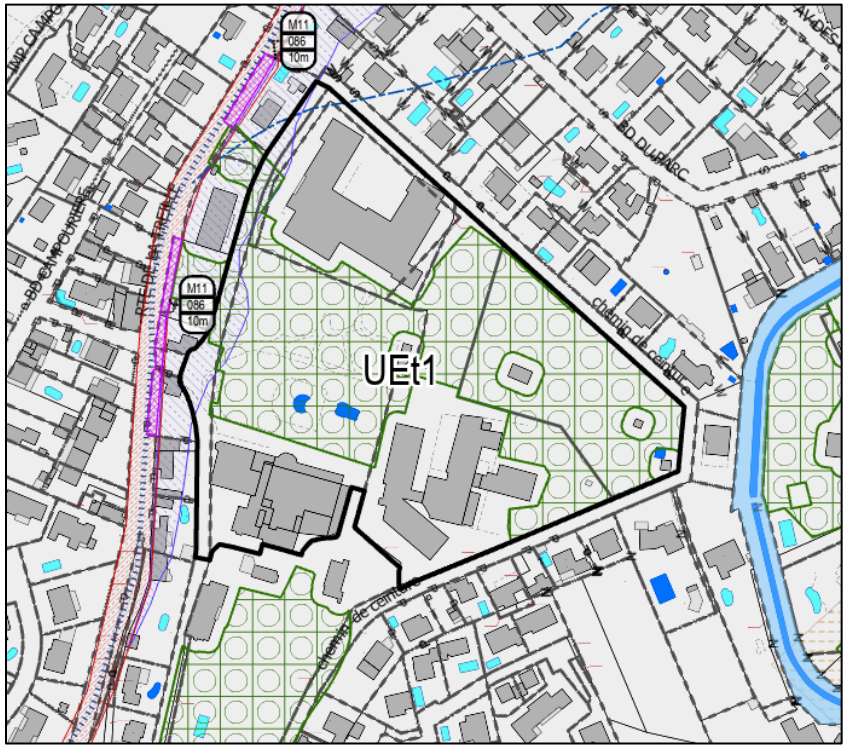


2.3.12 11ème arrondissement – après enquête publique

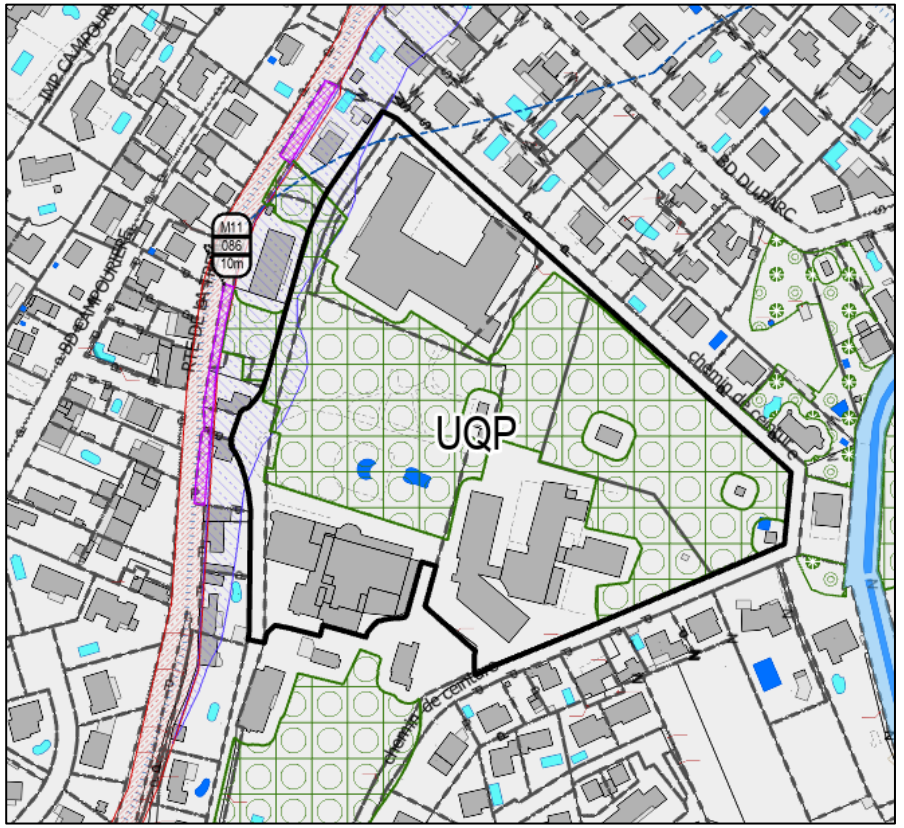
Justification :

Route de la treille, afin de prendre en compte les évolutions de projets et la fermeture des thermes des Camoins sur le site de la clinique Saint Bruno, le zonage initialement inscrit pour le développement de l'hôtellerie, activités commerciales et de services UEt1 est basculé en UQP afin de permettre la mutation vers un établissement du type EHPAD.

Version PLUi avant modification :



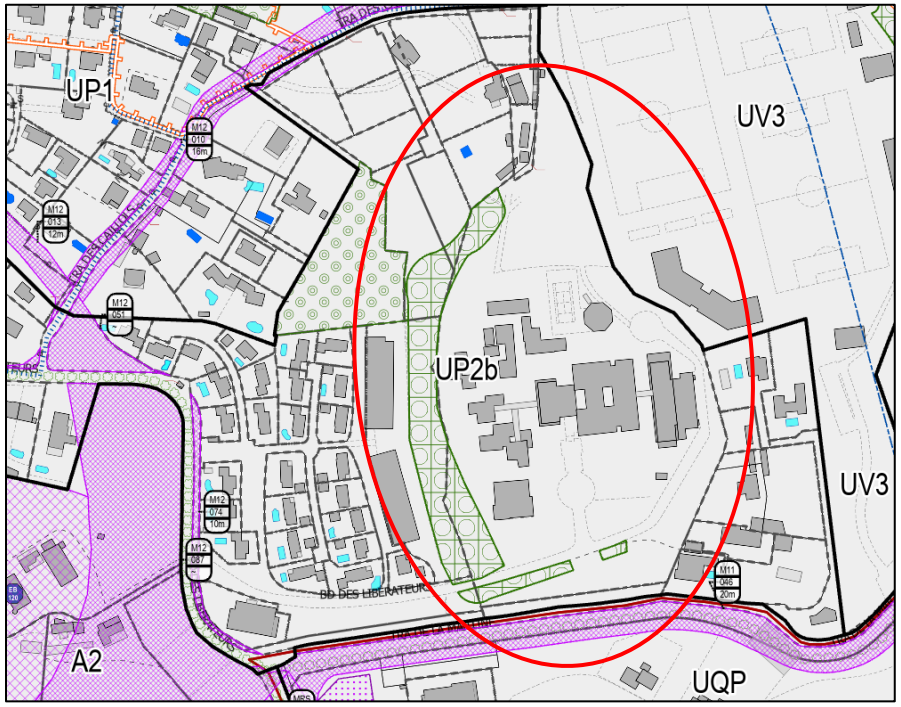
Version PLUi après enquête publique :



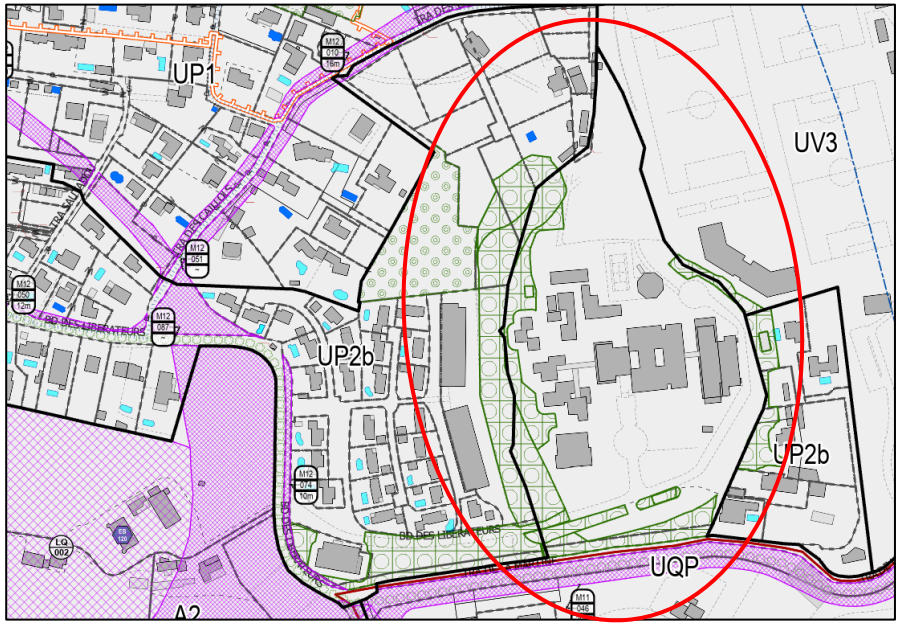
Justification :

En lien avec les besoins d'évolution du lycée La Cadenelle, le zonage est basculé de UP2b vers UQP correspondant à la destination équipement. Les EBC sont par ailleurs étendus sur ce site pour mieux prendre en compte les boisements existants.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après enquête publique :



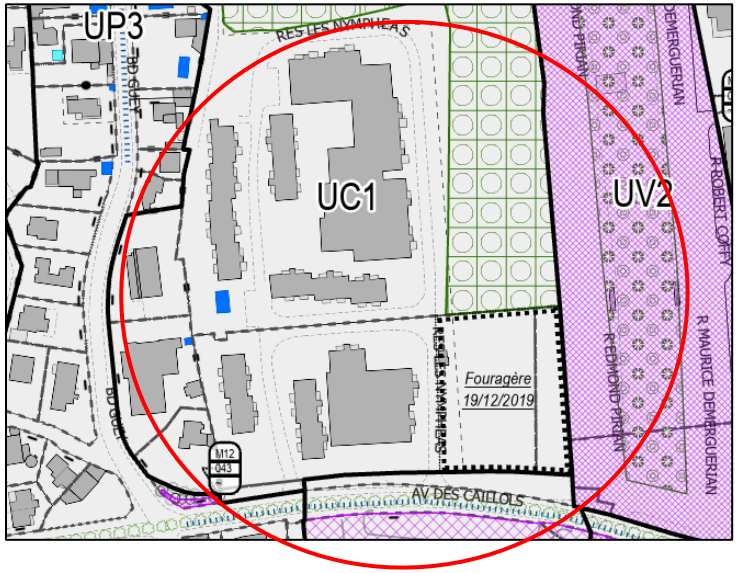
2.3.13 12ème arrondissement

Justification :

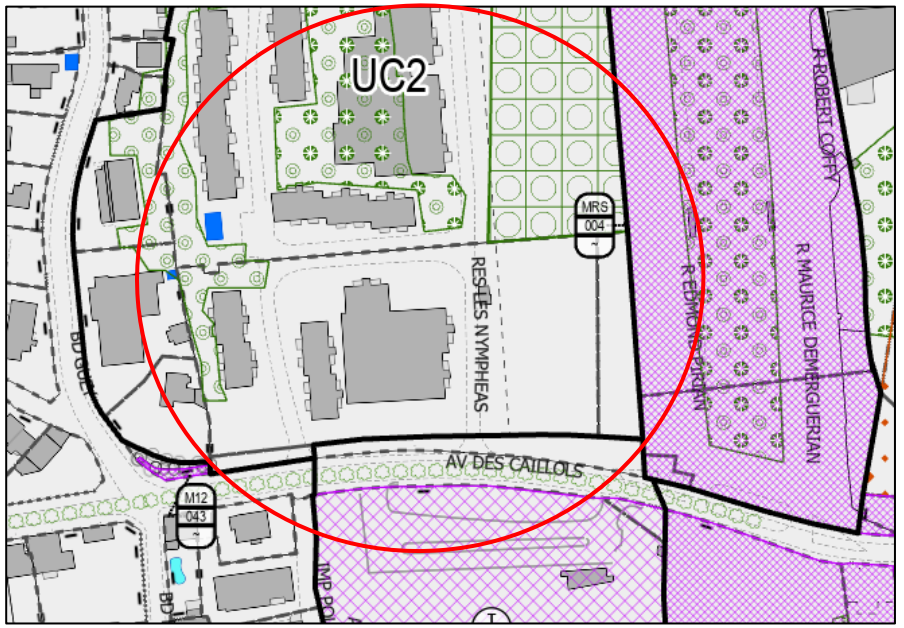
Les servitudes d'attente de projet ont une durée de vie de 5 ans après leur instauration. Une partie des servitudes existantes vont donc bientôt devenir caduque. Après étude sur 12 d'entre elles, plusieurs scénarios ont été validés afin d'établir le devenir de ces fonciers en fonction de leurs caractéristiques et du contexte urbain

Ainsi la servitude d'attente sur le secteur La Fourragère est supprimée et des évolutions règlementaires traduisent les nouvelles attentes. Compte tenu de la proximité d'un Transport en Commun performant, il est décidé d'inscrire un zonage permettant la densification dans le respect de la cohérence urbanisme et transport.

Version PLUi avant modification :



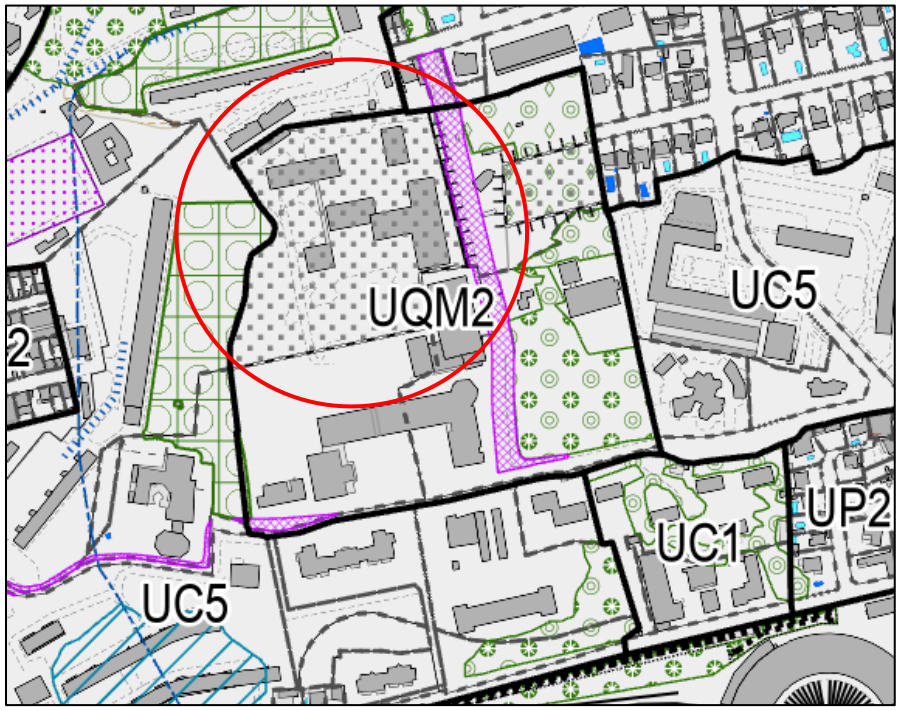
Version PLUi après modification :



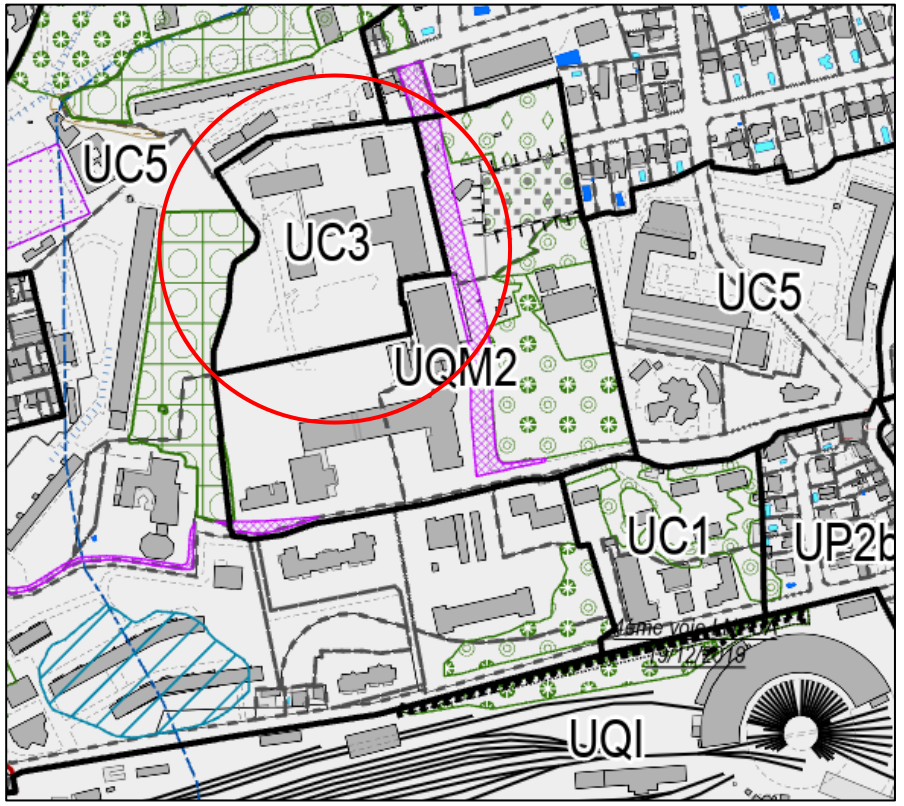
Justification :

A proximité de la Blancarde, la parcelle n° 875 Z0094 actuellement en UQM2 est concernée par un changement de zonage vers de l'UC3. Le zonage d'équipement public a été mis en place pour permettre l'installation d'une clinique. Ce projet n'est aujourd'hui plus d'actualité et le commune, propriétaire du terrain souhaite pouvoir réaliser du logement dont du logement social. La proximité immédiate du métro permet d'être en zone de bonne desserte. En conséquence, un zonage mixte permettant l'élaboration de nouveaux projets est inscrit dans le cadre de la modification n°3.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

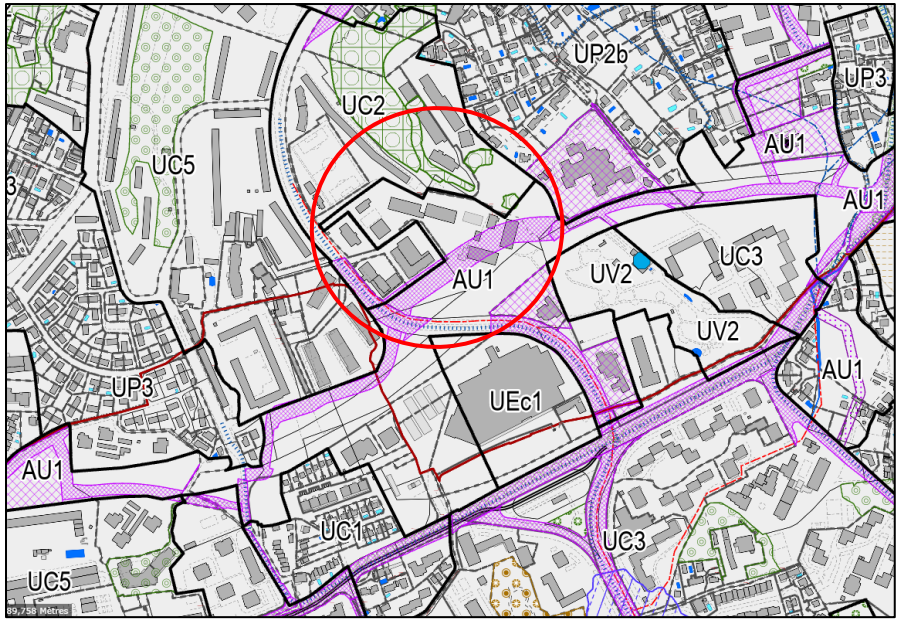


Justification :

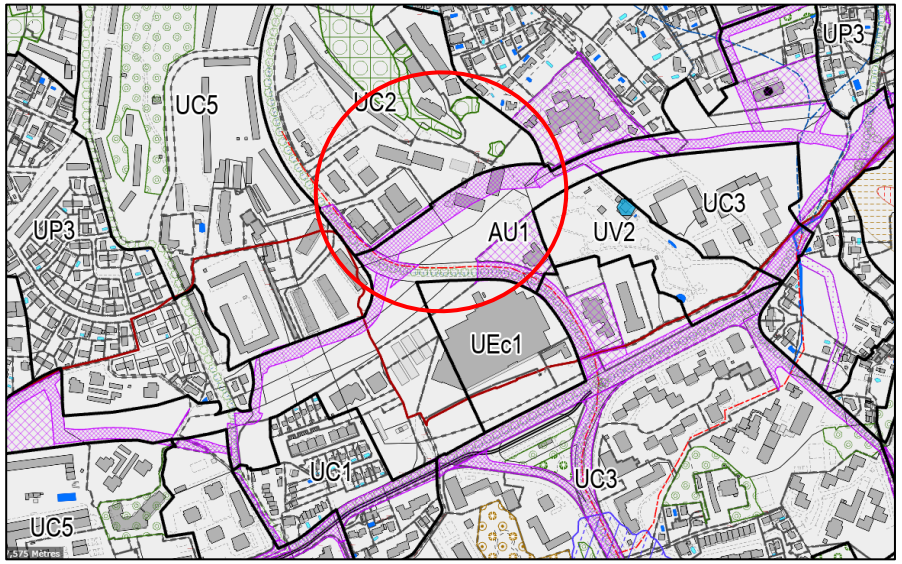
Secteur des Caillols, plusieurs modifications sont à noter :

- La zone AU est réduite sur la partie nord pour basculer en zone UC2 car les équipements existants vont être réhabilités sur place et ne font donc pas partie du nouveau projet urbain ;
- L'ER E-014 situé chemin des Campanules est supprimé. L'ER était voisin du groupe scolaire des Caillols. Une telle proximité ne semble pas opportune compte tenu des locaux de l'école existante et des problèmes de stationnement du site

Version PLUi avant modification :



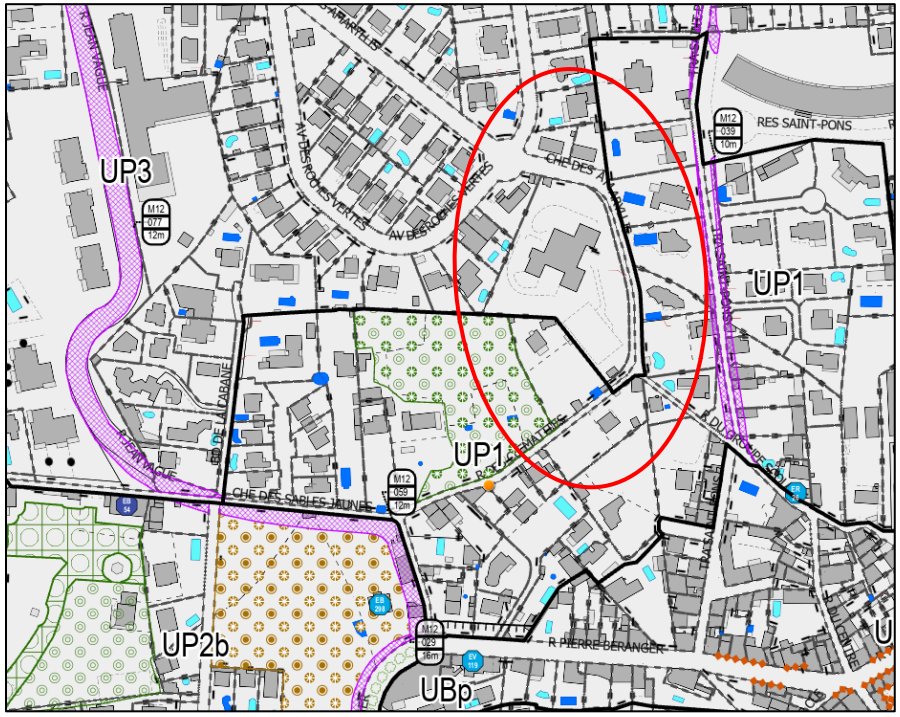
Version PLUi après modification :



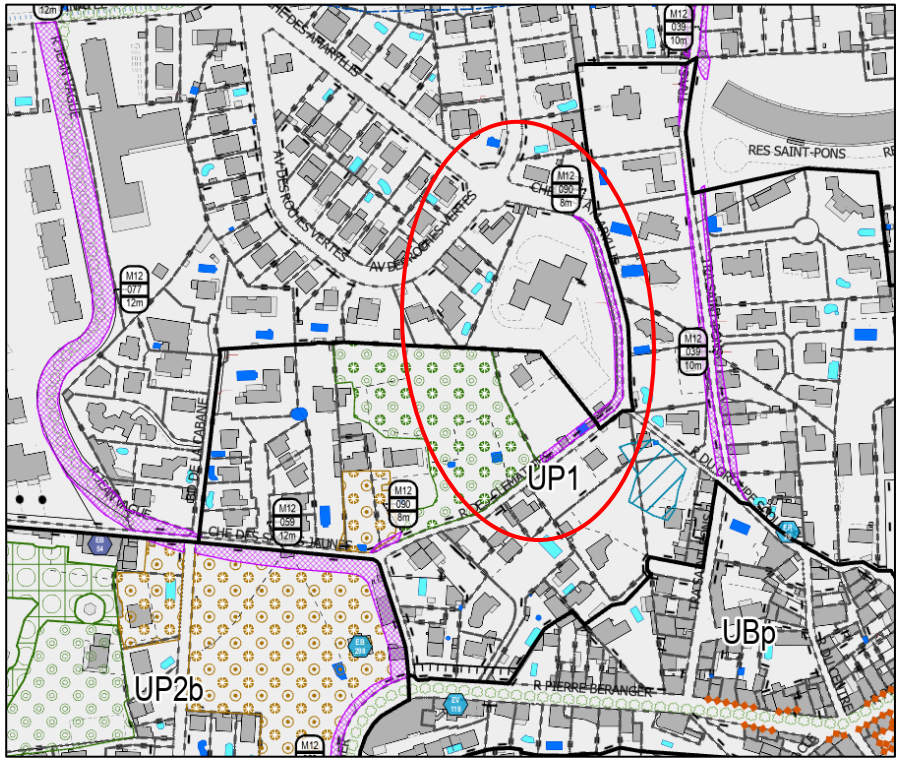
Justification :

Chemin des Amaryllis, afin d'assurer un bouclage de voirie conforme aux normes, un emplacement réservé est créé sur les parcelles non couvertes par un EVP.

Version PLUi avant modification :



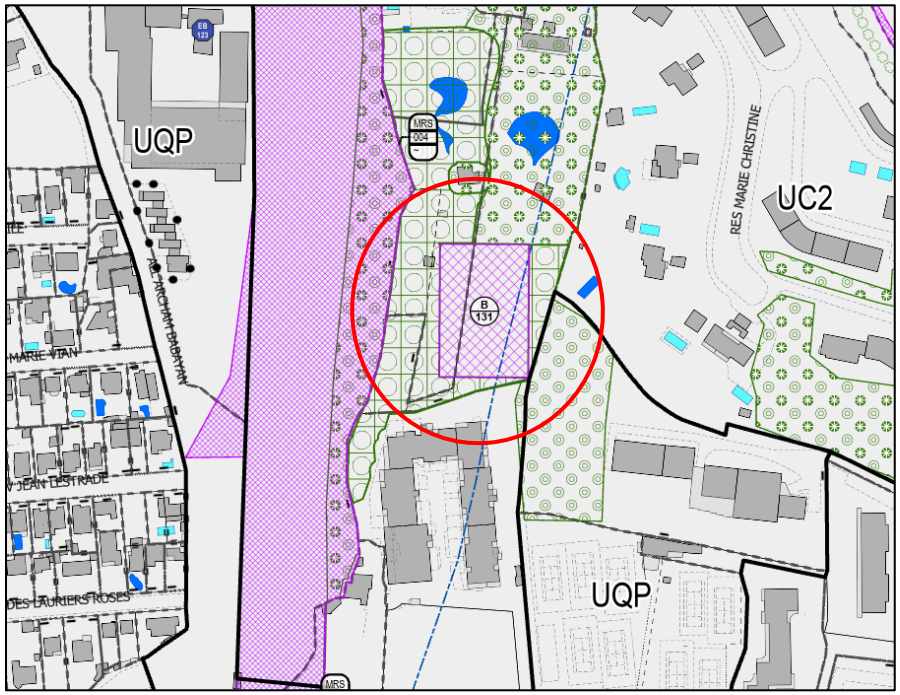
Version PLUi après modification :



Justification :

Dans la cadre de l'approfondissement de l'étude sur les axes d'écoulement, l'emplacement réservé B131 n'est plus utile, le positionnement du futur bassin de rétention n'étant plus cohérent avec les nouveaux aménagements réalisés dans le cadre de la voie" L2". Il est donc supprimé à travers la modification n°3 du PLUi et remplacé par un TCP dans le cadre du renforcement de la nature en ville.

Version PLUi avant modification :

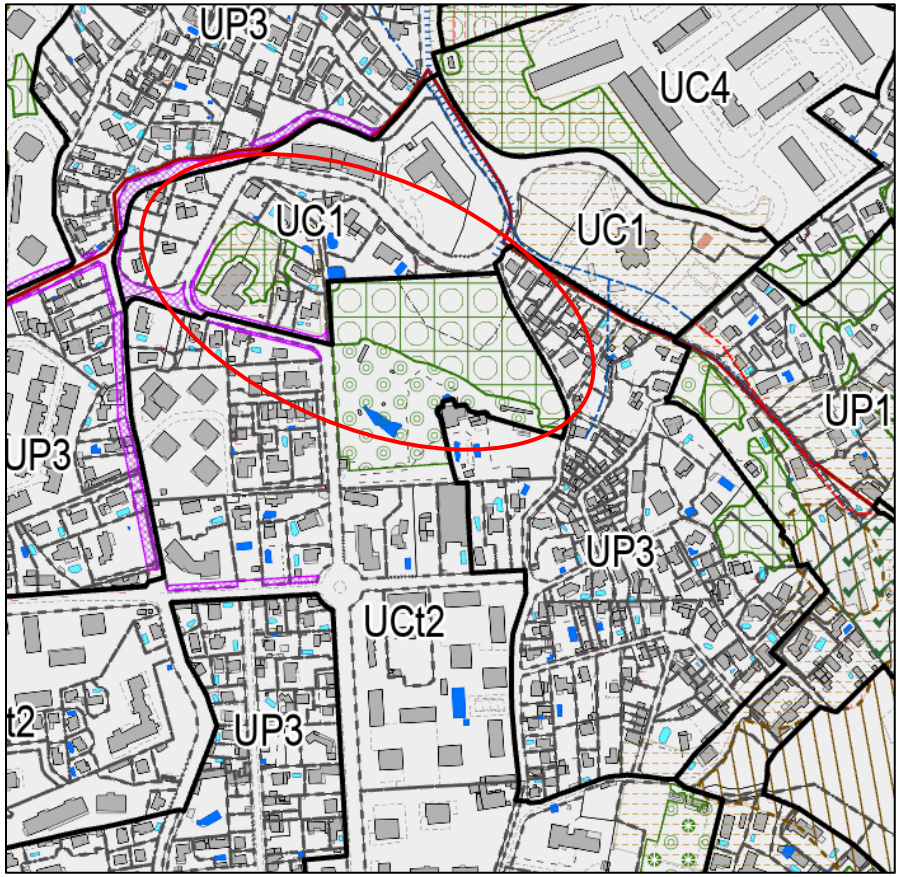


Version PLUi après modification :

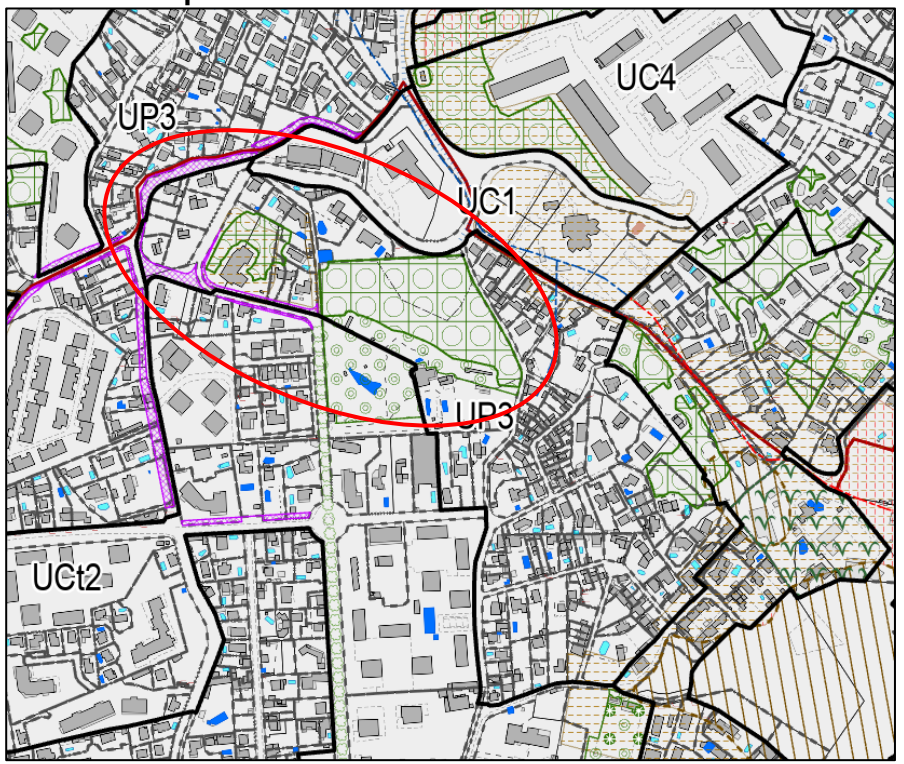


Justification :
Secteur des hauts de Saint Julien, boulevard de la Comtesse, un changement de zonage est à noter, passant de UC1 et UCt2 vers UP3. En effet, le relief du site, les problèmes de desserte et l'absence de transport en commun ne permettent pas d'imaginer une densification sous forme de collectif du site.

Version PLUi avant modification :



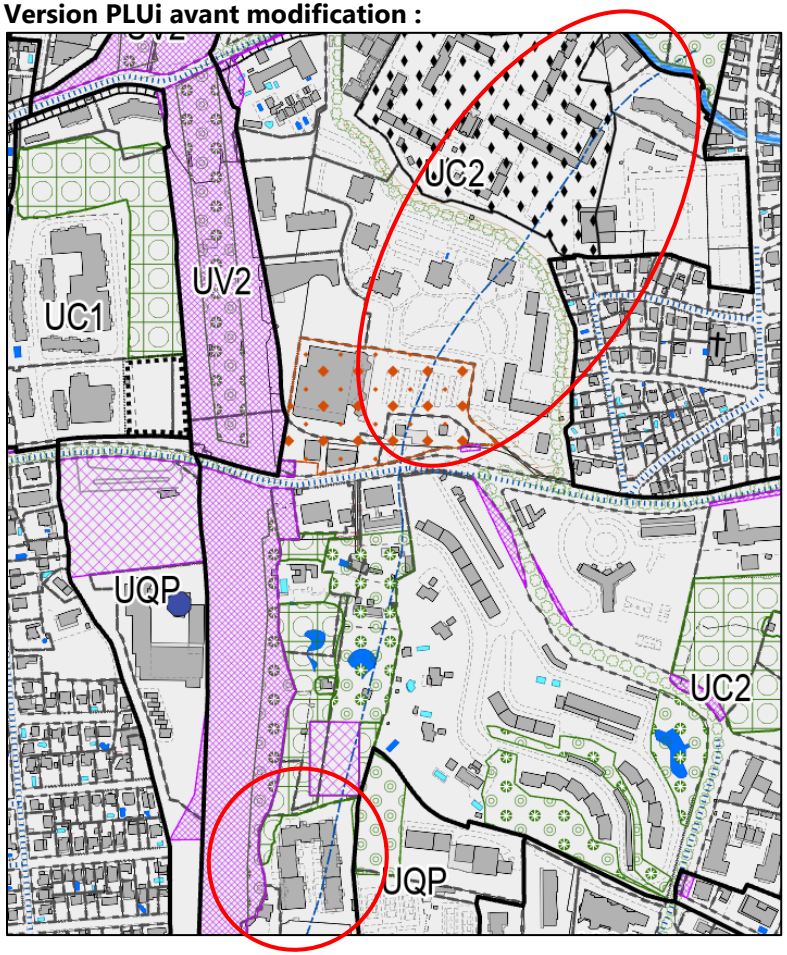
Version PLUi après modification :



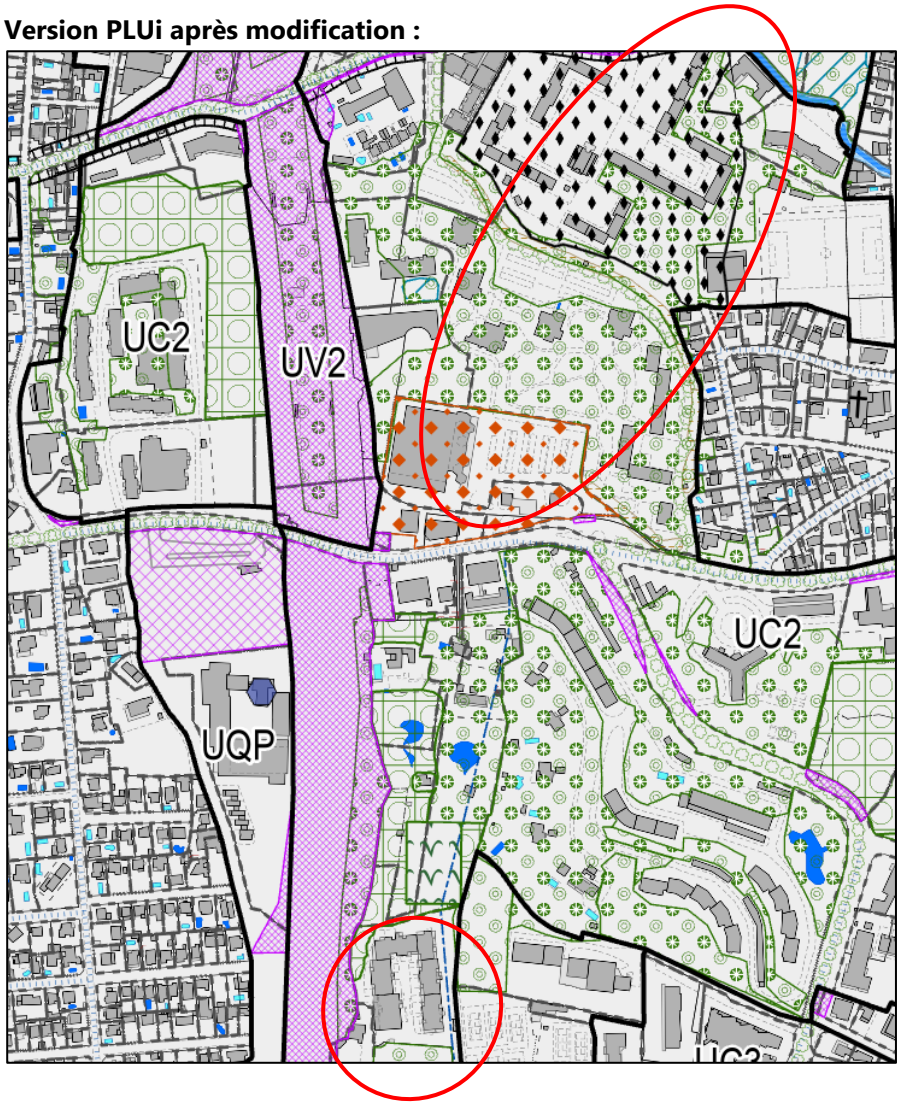
Justification :

Avenue des Caillols, l'approfondissement des études sur le risque inondation a permis de mieux identifier l'axe d'écoulement de ce secteur. Ainsi une modification du tracé du talweg est donc intégrée au PLUI pour un tracé plus juste : suppression du tracé au nord de l'avenue des Caillols et contournement du bâti traverse des Millepertuis.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

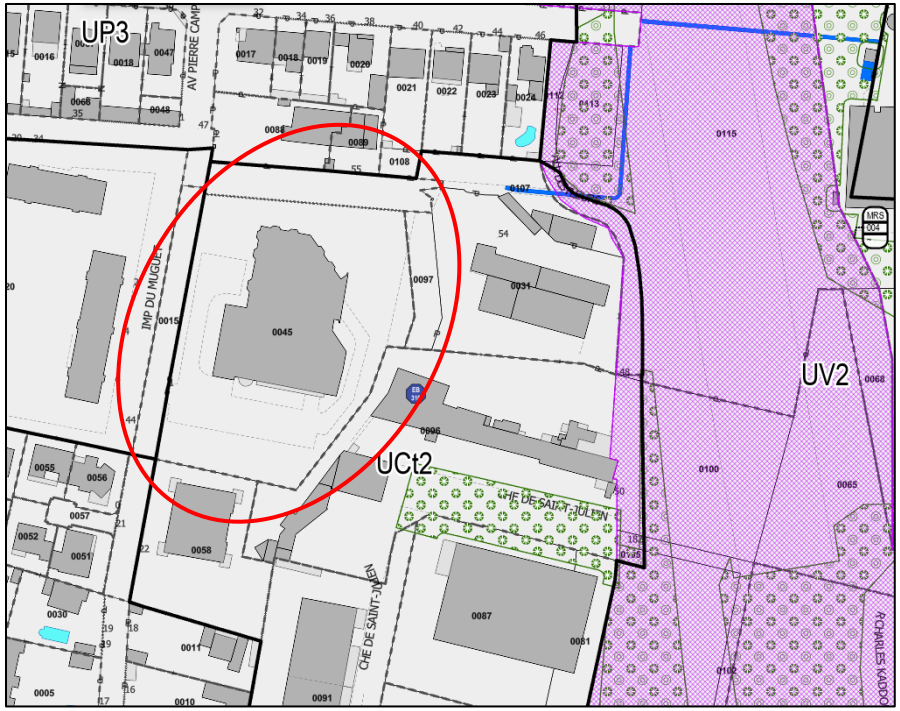


2.3.14 12ème arrondissement – après enquête publique

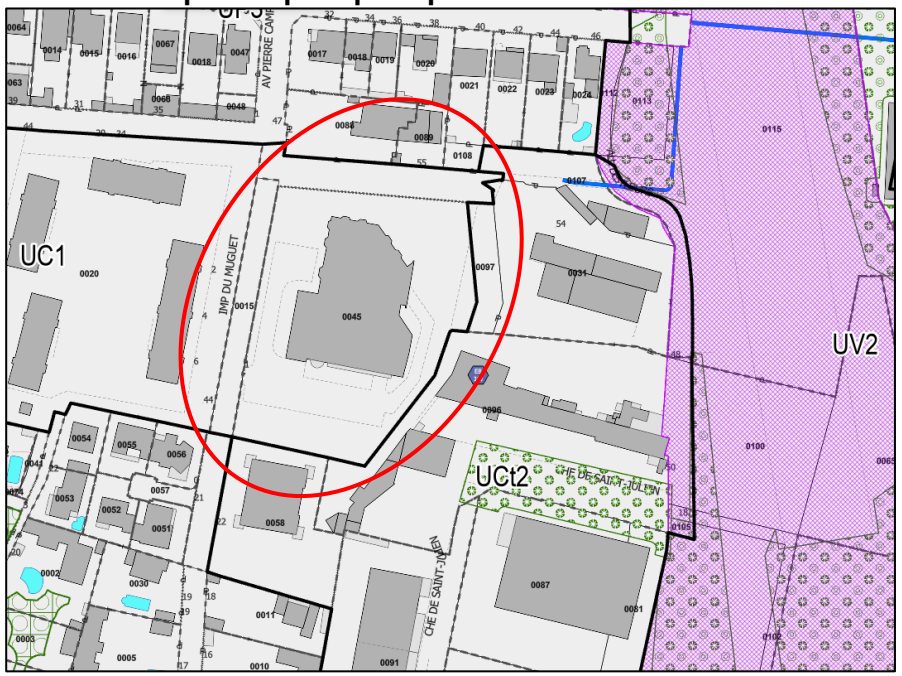
Justification :

Afin de permettre un projet de logement traverse Marcel Maridet, une évolution du zonage UCt2 vers UC1 est inscrite aux documents graphiques.

Version PLUi avant modification :

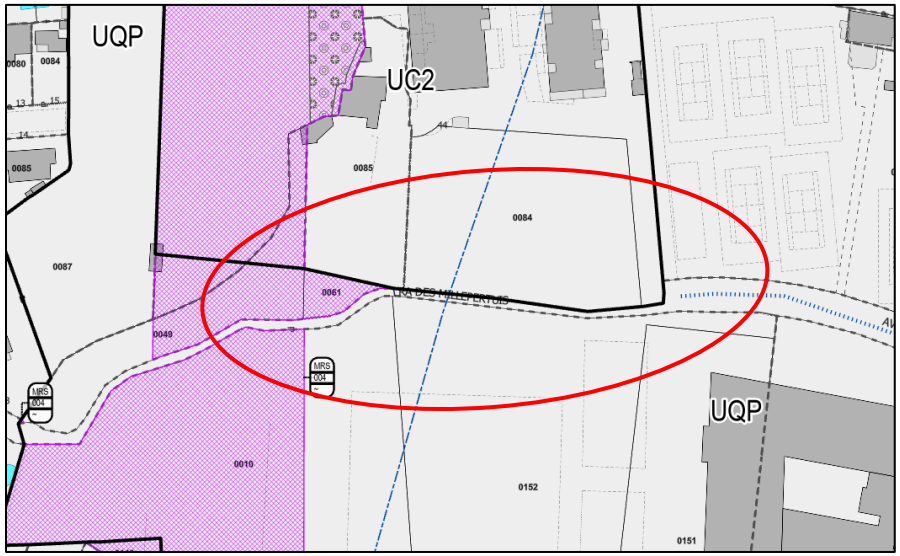


Version PLUi après enquête publique :

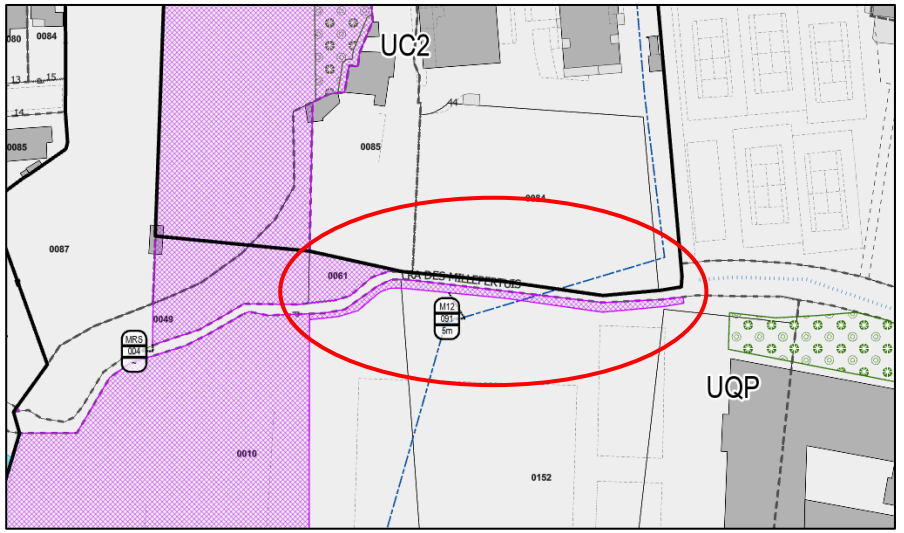


Justification :
Traverse des Millepertuis, afin de mieux réaménager le cheminement piéton, il convient de mettre en place un nouvel emplacement réservé M12 091-5 de 5 m de large au bénéfice de la Métropole.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après enquête publique :

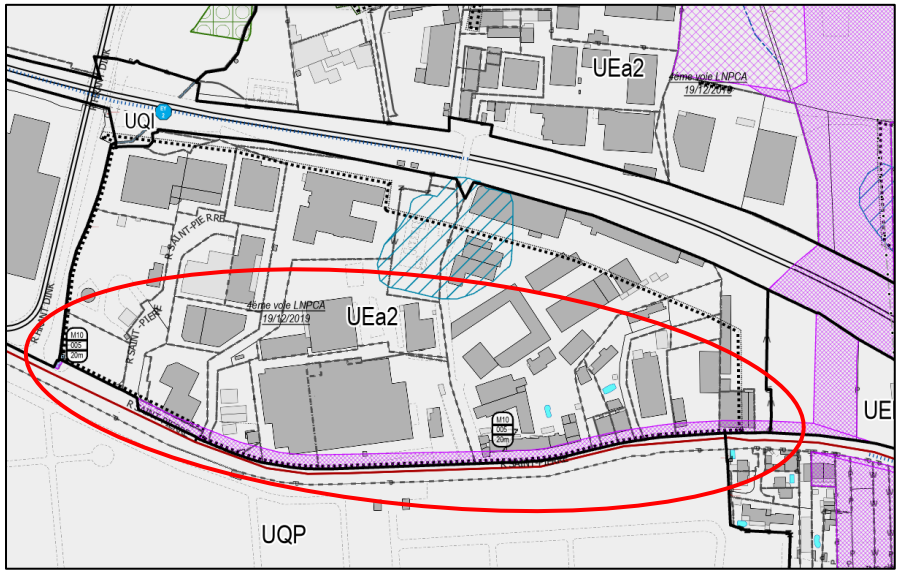


Justification :

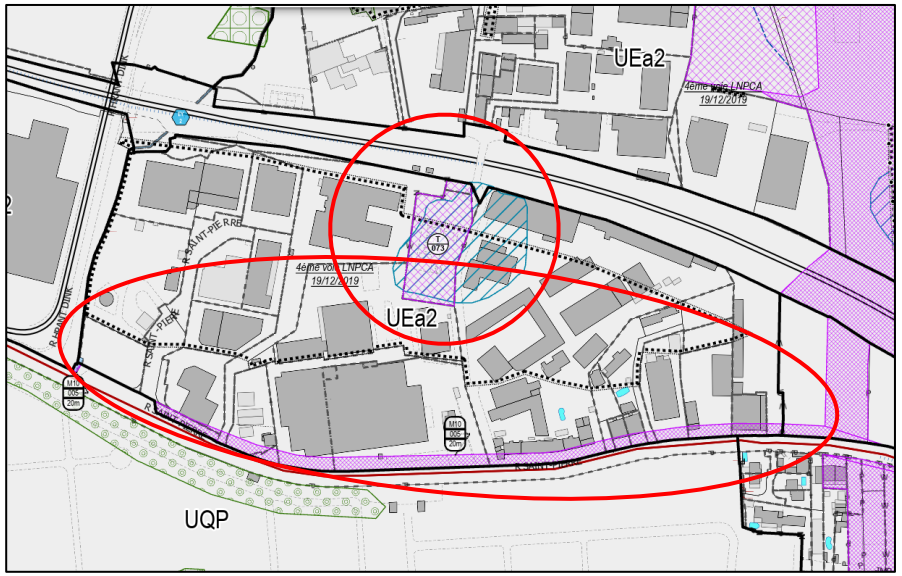
Rue Saint Pierre, suite à une demande de la SNCF, le périmètre de la Servitude d'Attente de Projet est réduit en partie sud.

En parallèle, en lien avec l'échéance prochaine de la SAP, un emplacement réservé T073 est créé au bénéfice de la SNCF réseau afin de garantir des accès au site.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après enquête publique :



2.3.15 13ème arrondissement

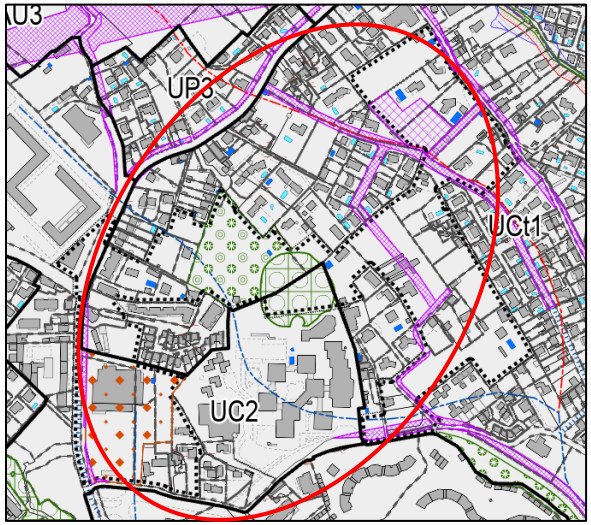
Justification :

Les servitudes d'attente de projet ont une durée de vie de 5 ans après leur instauration. Une partie des servitudes existantes vont donc bientôt devenir caduque. Après étude sur 12 d'entre elles, plusieurs scénarios ont été validés afin d'établir le devenir de ces fonciers en fonction de leurs caractéristiques et du contexte urbain

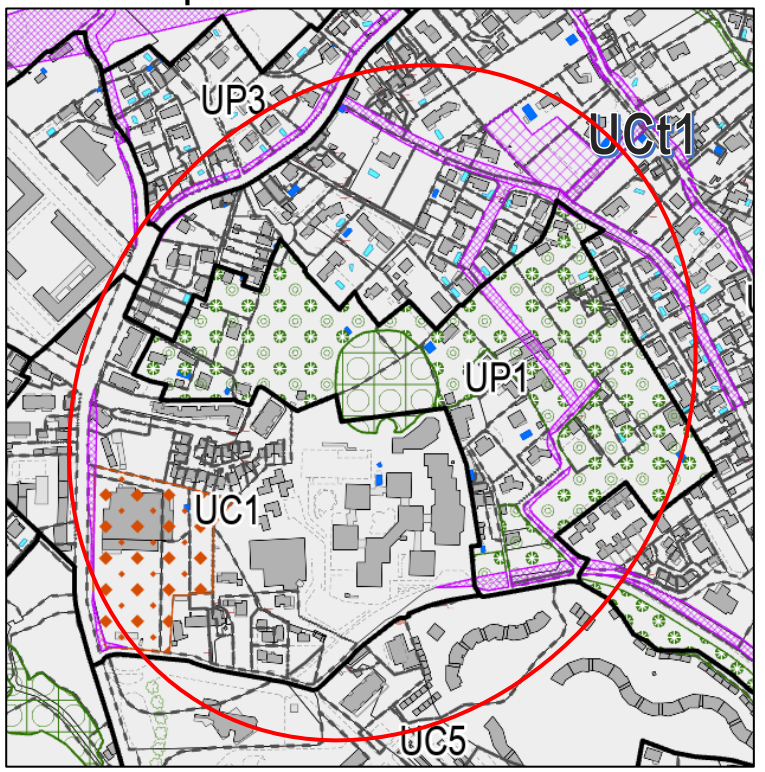
Ainsi la servitude d'attente sur le secteur Saint Mitre, le long du chemin de Château Gombert, est supprimée et des évolutions règlementaires traduisent les nouvelles attentes :

- Un zonage UC1 est harmonisé le long du chemin de Château-Gombert pour permettre une évolution en tenant compte des capacités réelles existante
- Un zonage UP1 est inscrit sur le reste du site avec des prescriptions de boisement EVP2 pour encadrer fortement l'évolution de ces parcelles aujourd'hui très peu accessibles.

Version PLUi avant modification :

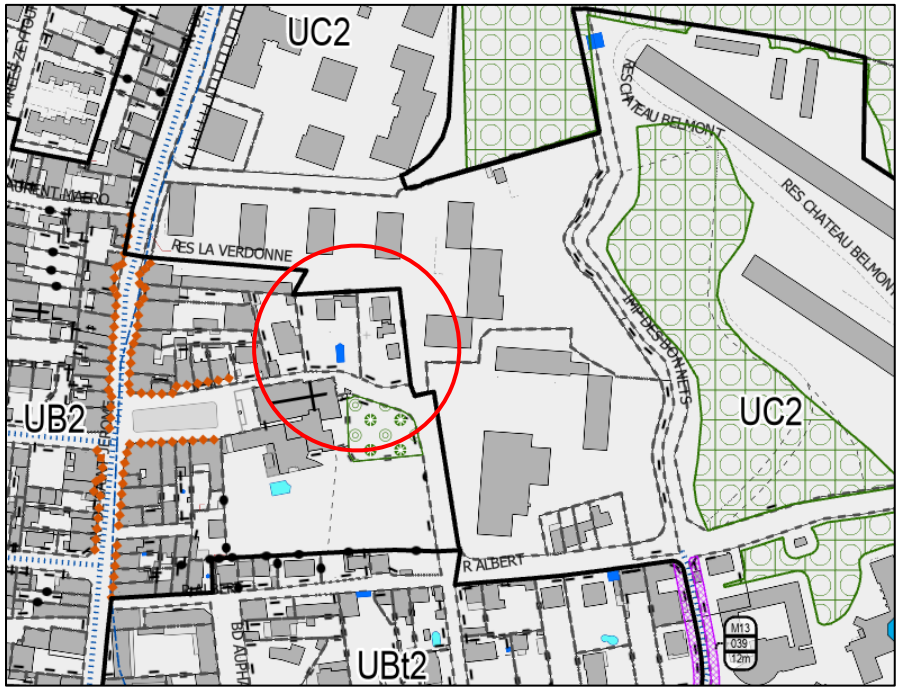


Version PLUi après modification :

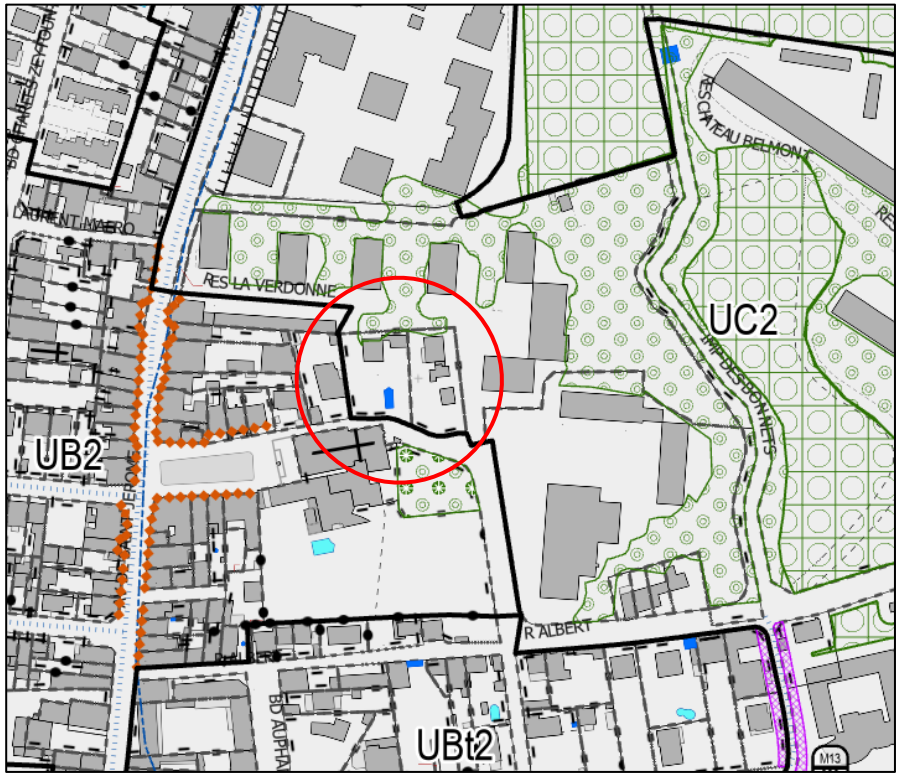


Justification :
Derrière l'église Saint Jérôme, place Pelabon, deux parcelles B0168 et B0169 font l'objet d'un changement de zonage, passant de UBt2 vers UC2 afin de permettre une densification tout en libérant de l'espace au sol.

Version PLUi avant modification :



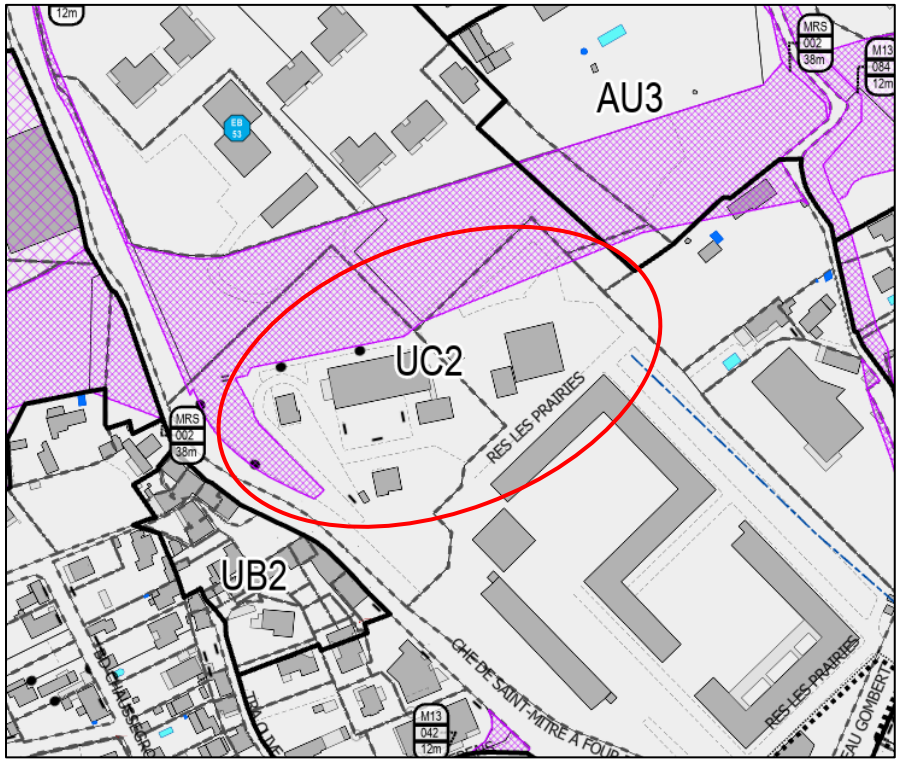
Version PLUi après modification :



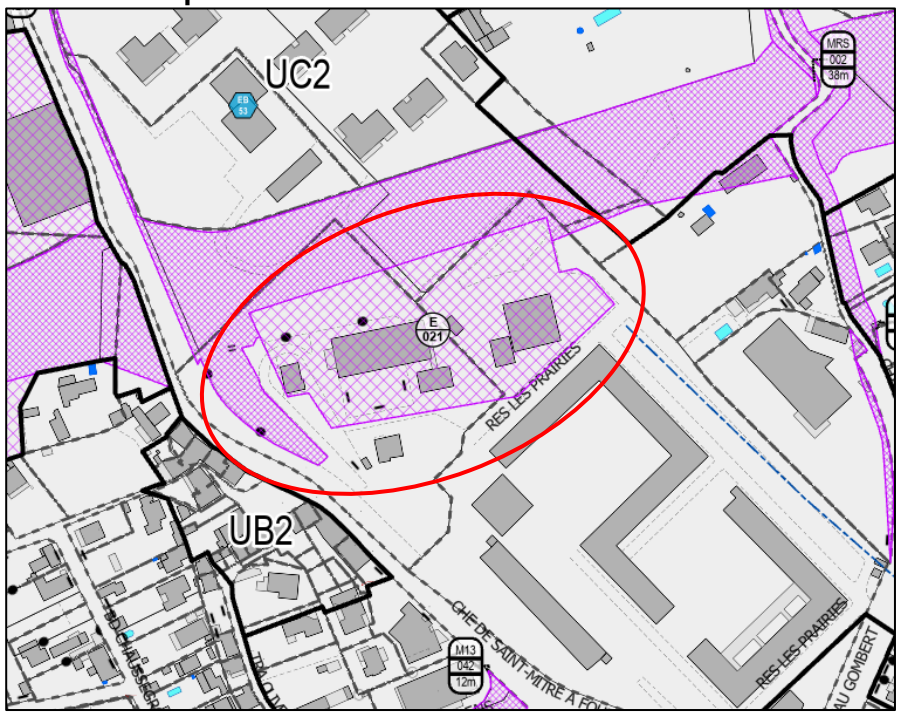
Justification :

Résidence Les Prairies, un emplacement réservé E021 est créé pour permettre un projet d'école lié au Plan Ecole. En cohérence avec ce nouvel ER, l'ER Voirie MRS-002-38 Département (Ex Linéa) est réduit.

Version PLUi avant modification :



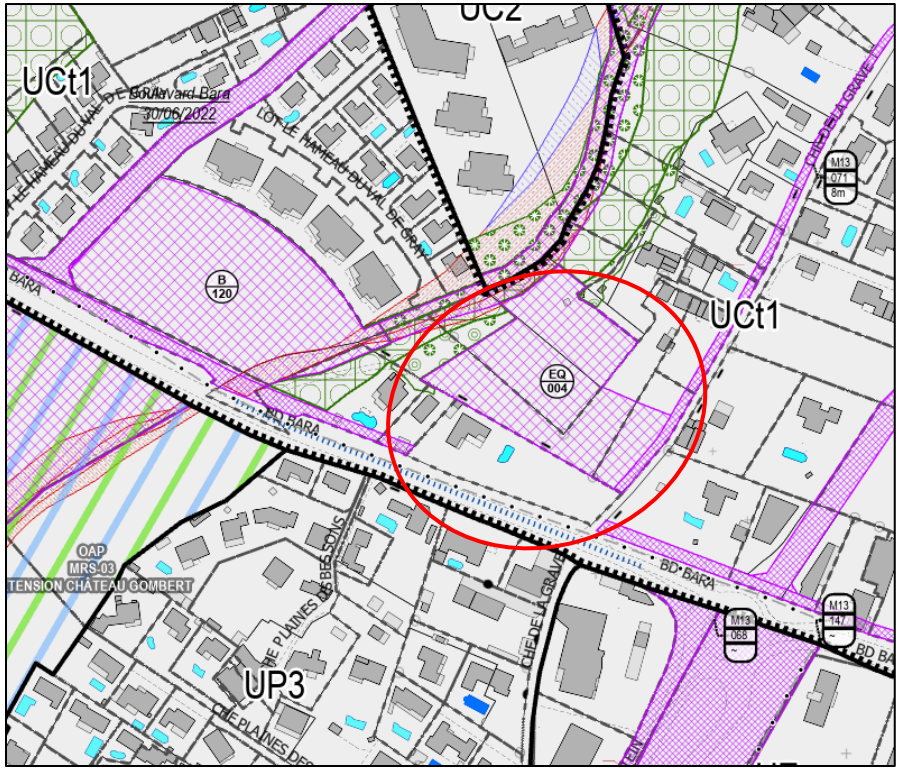
Version PLUi après modification :



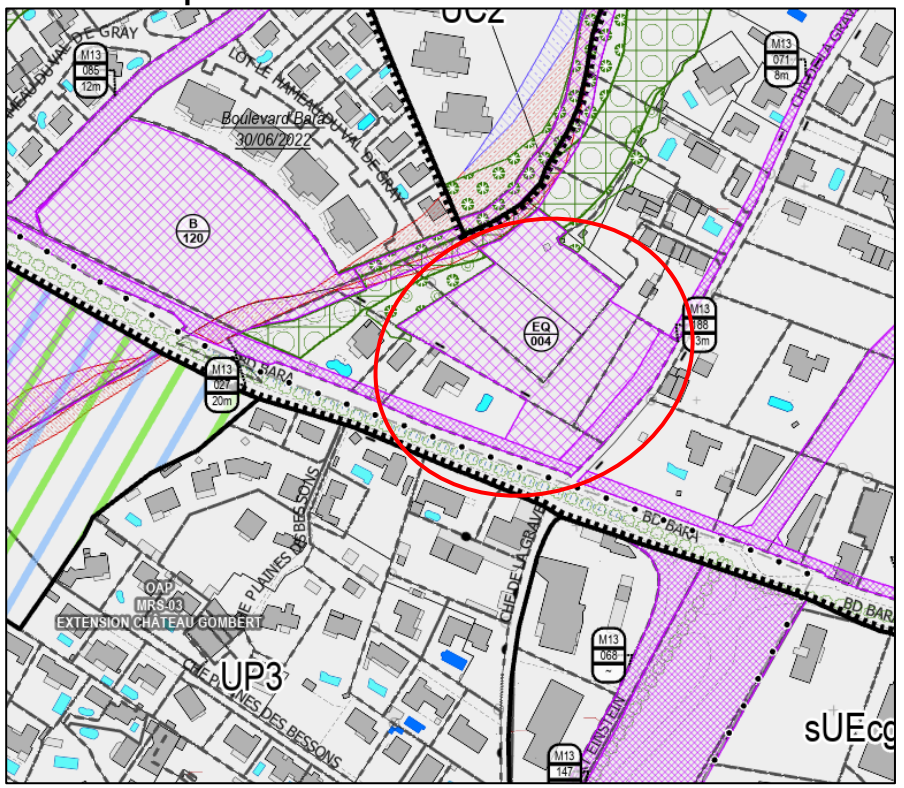
Justification :

Boulevard Bara, secteur Château-Gombert, l'ER EQ004 est étendu dans le cadre du plan école. En cohérence avec cette modification, les emplacements réservés voiries sont également mis à jours (Création d'un Groupe Scolaire et d'un dépose minute sur le Boulevard Bara).

Version PLUi avant modification :



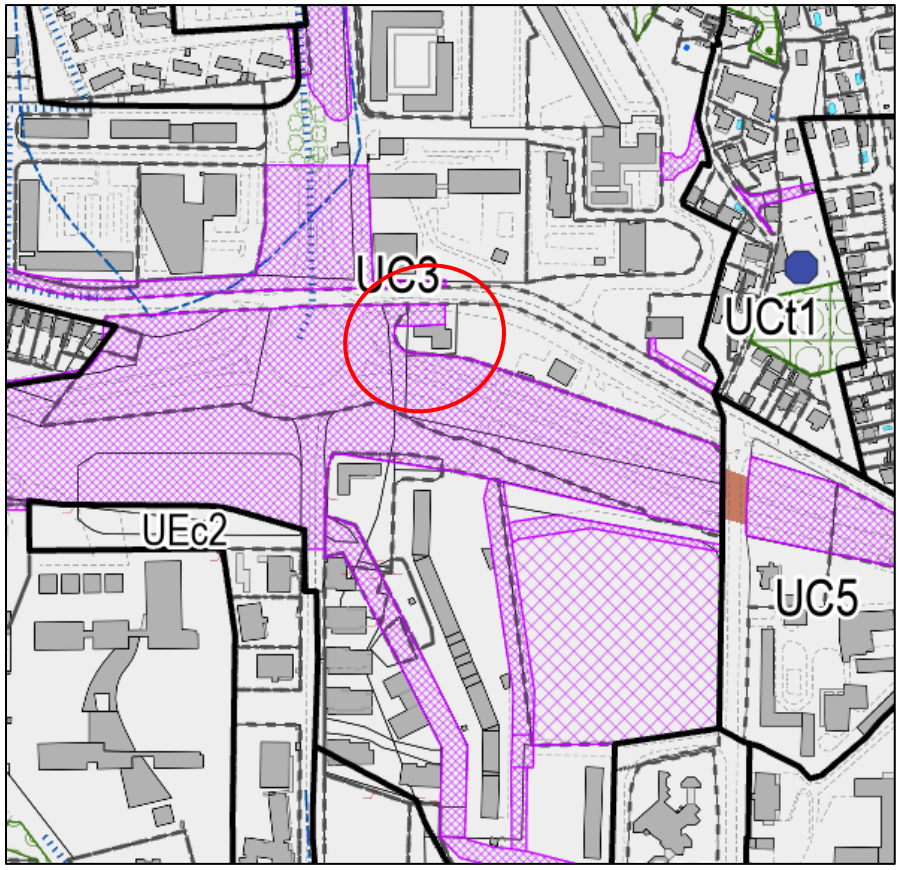
Version PLUi après modification :



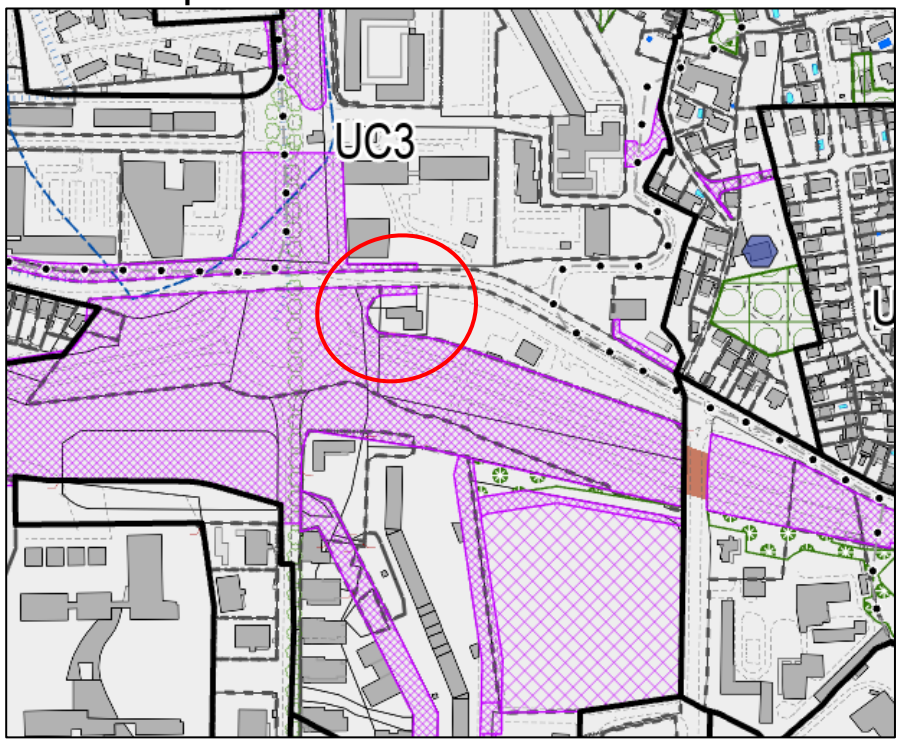
Justification :

Secteur Grand Saint Barthélémy, l'emplacement réservé de la L2 est réduit sur une petite portion (voirie réalisée) afin de permettre un projet de mosquée.

Version PLUi avant modification :



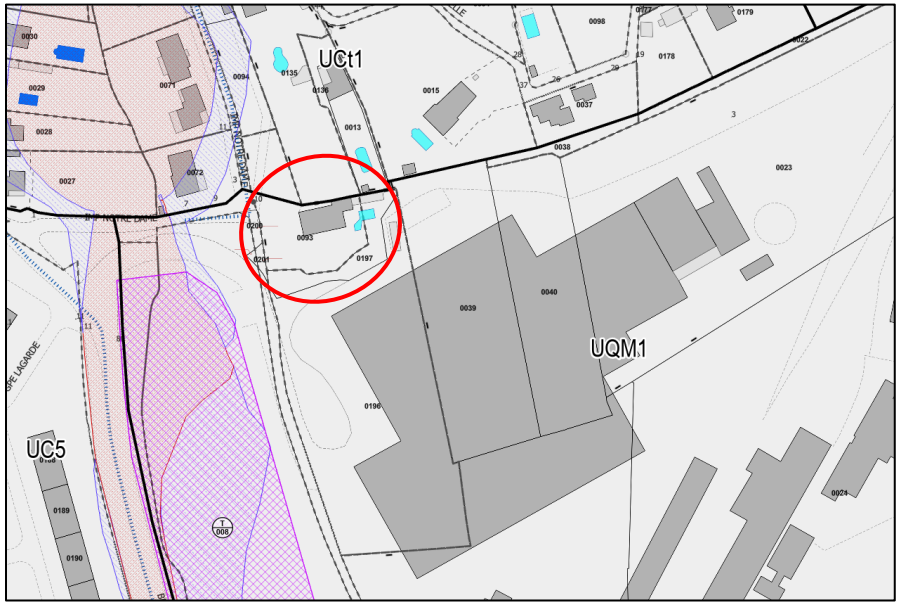
Version PLUi après modification :



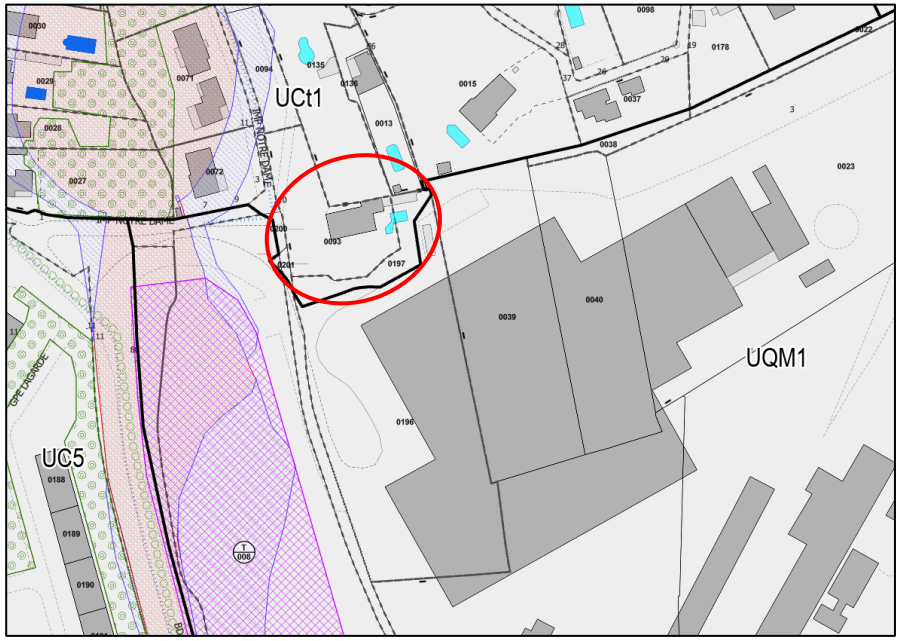
Justification :

Lors de l'élaboration du PLUi, la maison d'un particulier s'est retrouvée dans la zone UQM1 vouée aux équipements d'intérêts métropolitains alors qu'elle aurait dû être dans la zone UCt1 voisine à vocation d'habitat. Il convient de corriger cette erreur.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

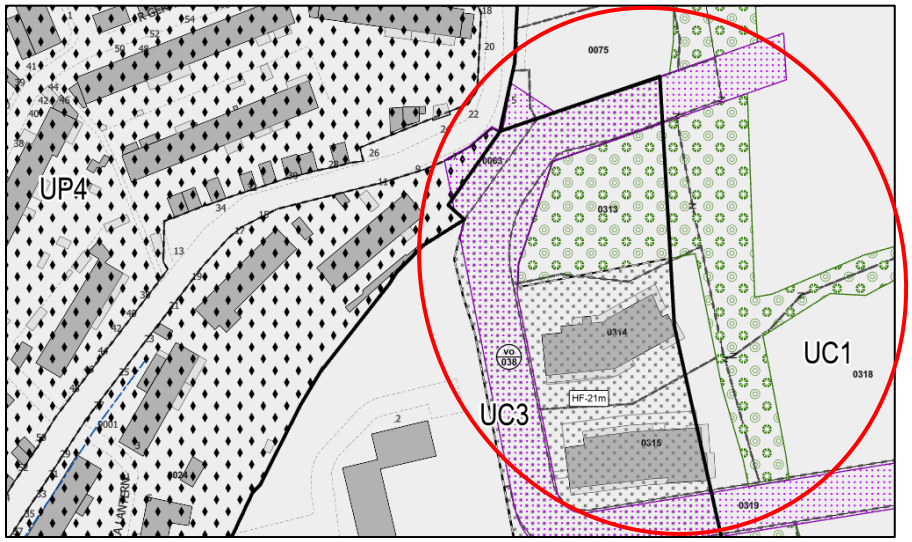


2.3.16 13ème arrondissement – après enquête publique

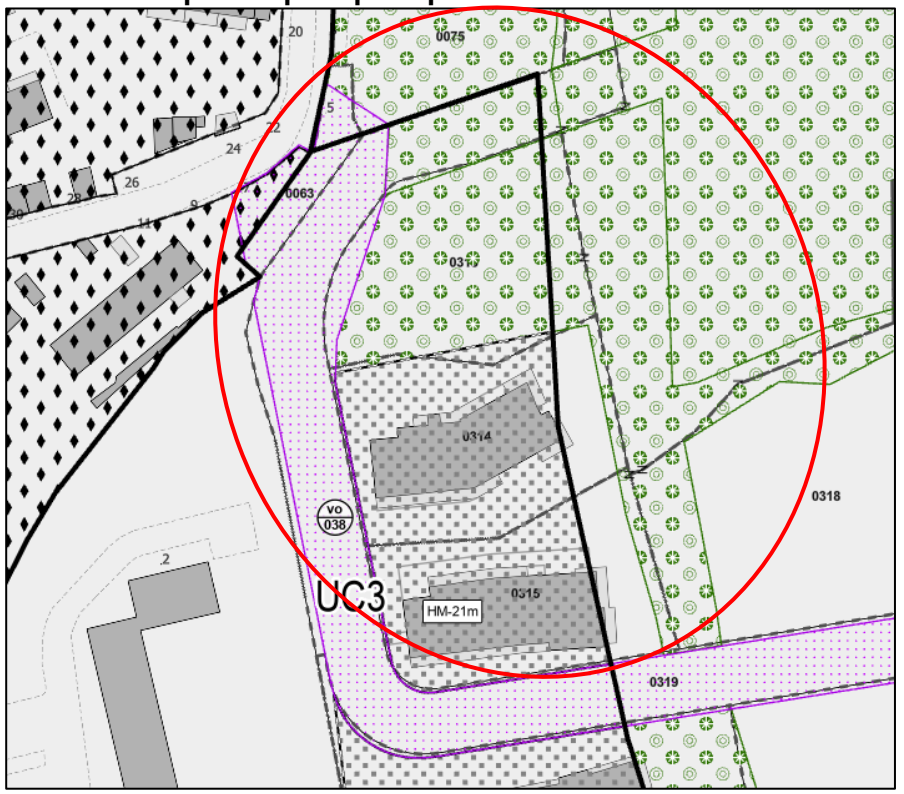
Justification :

Boulevard Fructidor, afin de corriger une erreur matérielle, une partie de l'emplacement réservé VO-038 est supprimée et l'aplat prescription graphique de « HM » est supprimé sous l'emprise de l'emplacement réservé.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après enquête publique :



Justification :
Par ailleurs, suite à une demande lors de l'enquête publique, l'emplacement réservé V087 sur le site « le Jardin Méditerranéen » au chemin des Grives, dédié initialement à des espaces verts/espaces public, est corrigé pour mentionner « espace vert nécessaire aux continuités écologiques » en destination. Il n'y a pas de modification graphique.

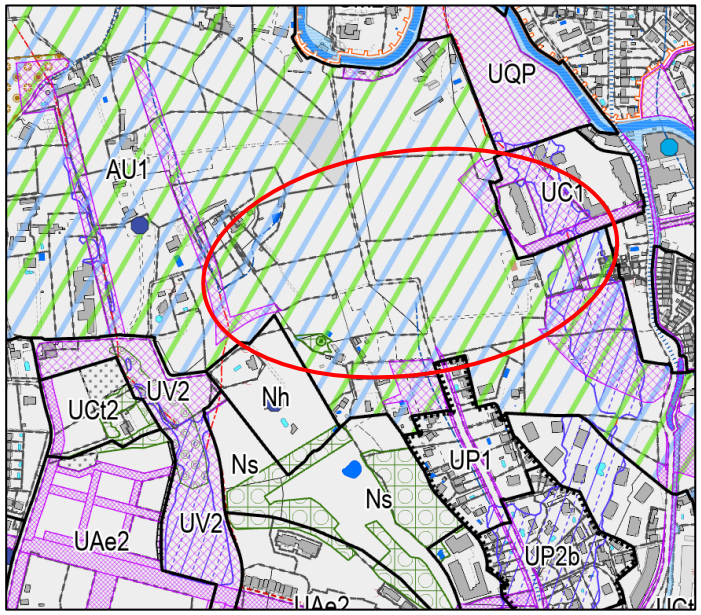
2.3.17 14ème arrondissement

Justification :
Afin de prendre en compte le projet de parc agricole, un changement de zonage est à noter sur le secteur Sainte Marthe, passant une partie de zone AU1 vers une zone A1 et Nh.

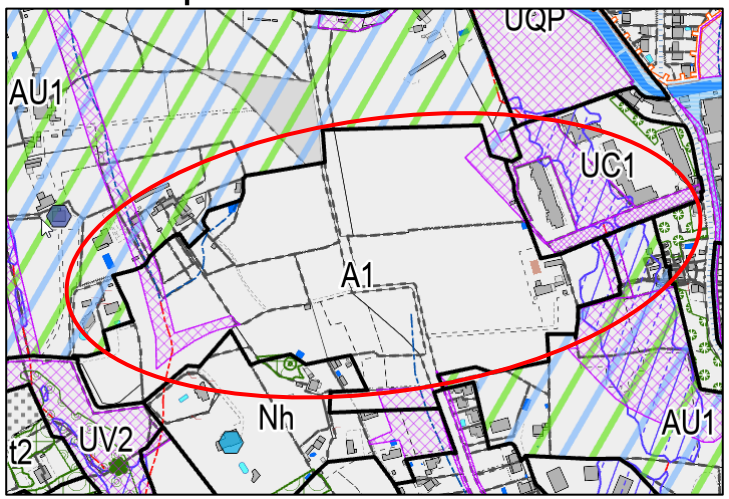
Cette modification fait suite à la signature de 3 baux ruraux en mai 2021 par la SOLEAM, d'une durée de 9 ans renouvelable tacitement et indéfiniment. Ces terrains et les baux correspondants doivent revenir à la Métropole à l'issue de la procédure de réduction du périmètre de ZAC.
La vocation agricole est donc pérennisée sur le long terme. Elle s'inscrit dans le projet plus large du Parc agricole des Piémonts de l'Etoile.

Un zonage A1 inconstructible est souhaitable pour préserver la qualité écologique et paysagère du secteur.
Par ailleurs, les bâtis situés au sud des lots agricoles ne peuvent rester en AU1 car se retrouveraient enclavés entre une zone Nh et la nouvelle zone A1. Leur reclassement en Nh permet de gérer leur évolution, d'autant que la vocation à terme de ces bâtis n'est pas encore connue.
Concernant les bâtis agricoles situés sur les lots mis à bail agricole, le principe est que ces bâtis restent rattachés au zonage couvrant les hameaux dont ils font partie plutôt qu'à la zone agricole A1 (principe de non constructibilité de la zone agricole associée à une évolutivité possible des hameaux existants pour répondre aux besoins des exploitations).
Cela se traduit par un maintien du zonage AU1 pour l'instant sur le bâti de la parcelle OB248 au nord de la zone A1, et le rattachement au zonage Nh des bâtis de la parcelle OC86, avec création d'un polygone d'implantation pour une meilleure évolutivité.

Version PLUi avant modification :



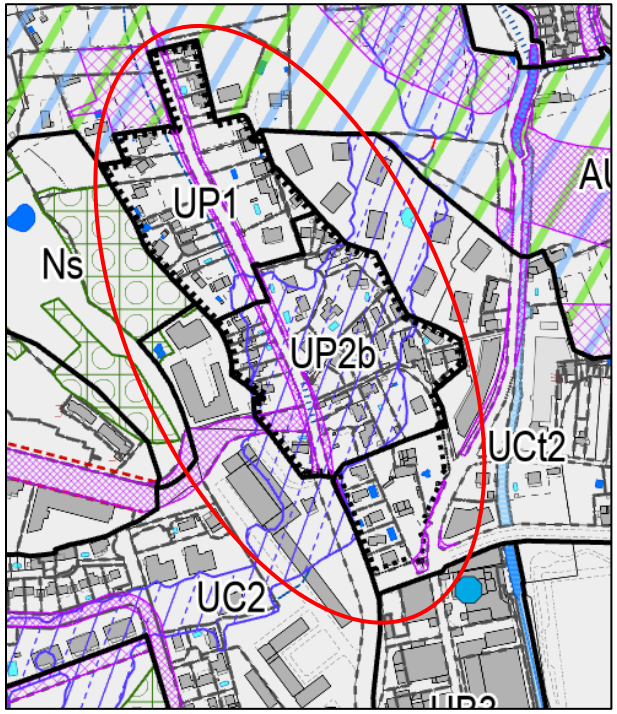
Version PLUi après modification :



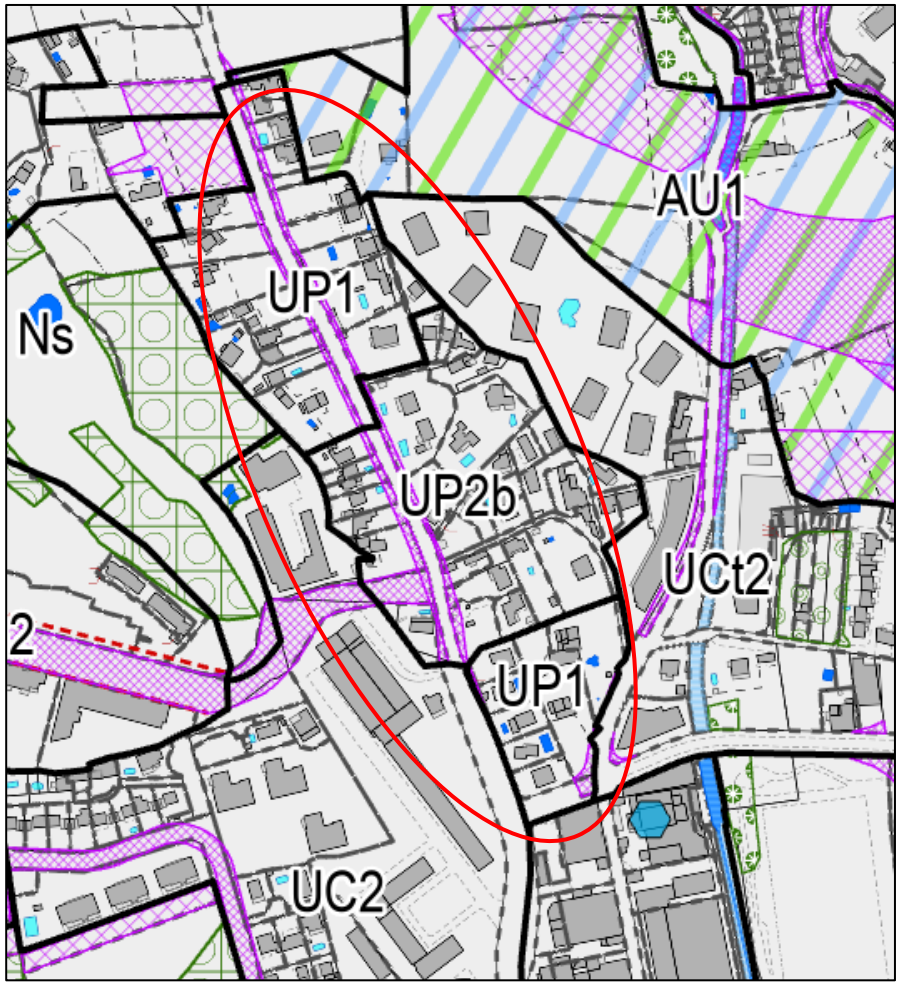
Justification :
Les servitudes d'attente de projet ont une durée de vie de 5 ans après leur instauration. Une partie des servitudes existantes vont donc bientôt devenir caduque. Après étude sur 12 d'entre elles, plusieurs scénarios ont été validés afin d'établir le devenir de ces fonciers en fonction de leurs caractéristiques et du contexte urbain

Ainsi la servitude d'attente sur le secteur Notre Dame de Santa Cruz, le long du boulevard de Santa Cruz, est supprimée et des évolutions règlementaires traduisent les nouvelles attentes : la partie sud du site est basculée en UP1 afin d'éviter une trop forte évolution.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

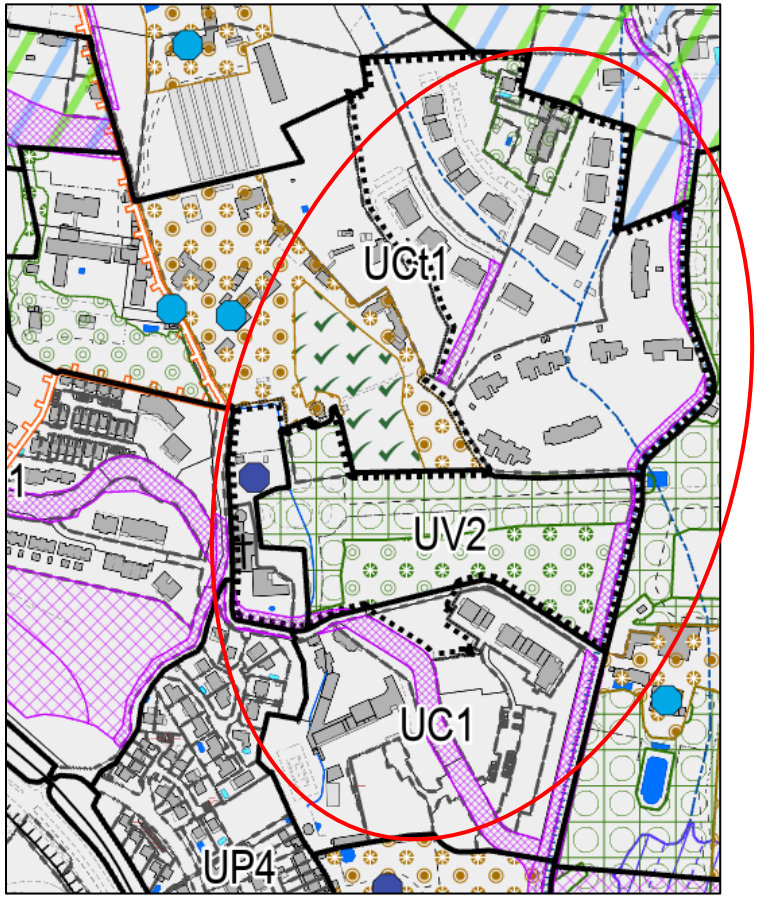


Justification :

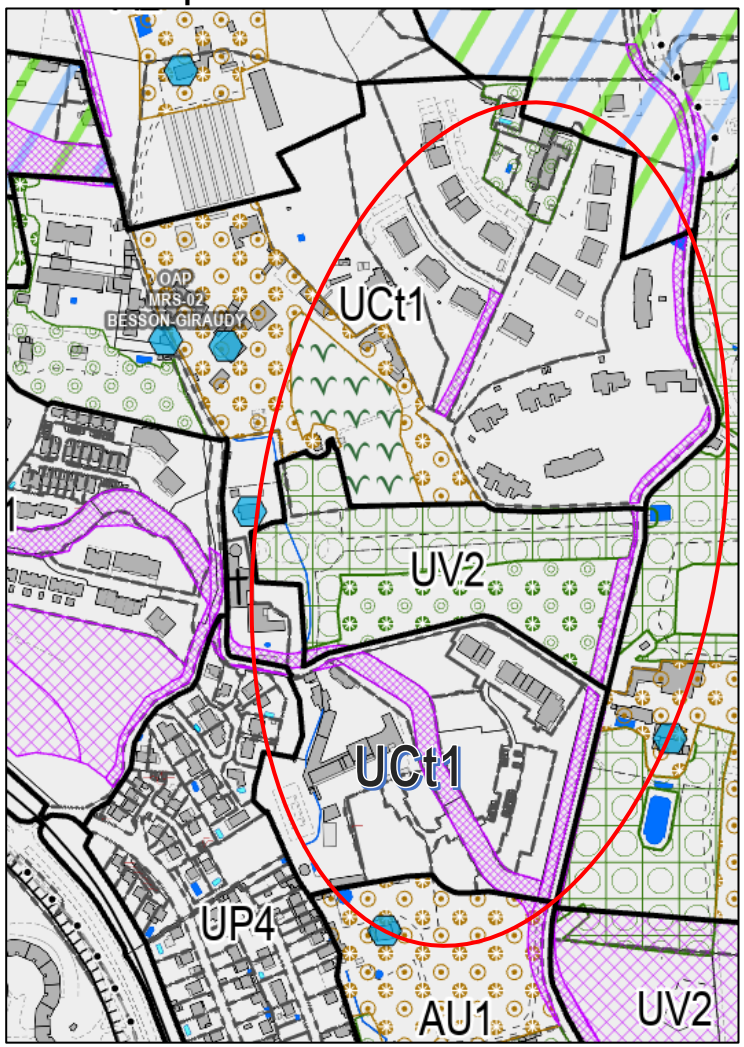
Par ailleurs la servitude d'attente sur le secteur Besson Giraudy, autour de la Bastide Tour sainte, est supprimée.

Par ailleurs, au sud, le zonage est modifié pour une préservation plus raisonnée du site passant de UC1 à UCT1.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

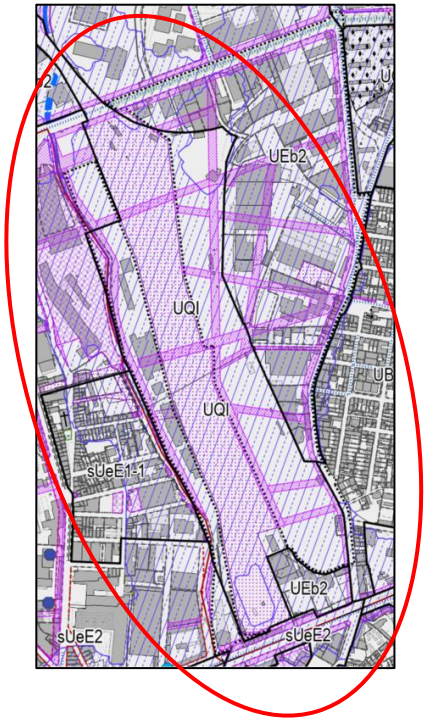


Justification :

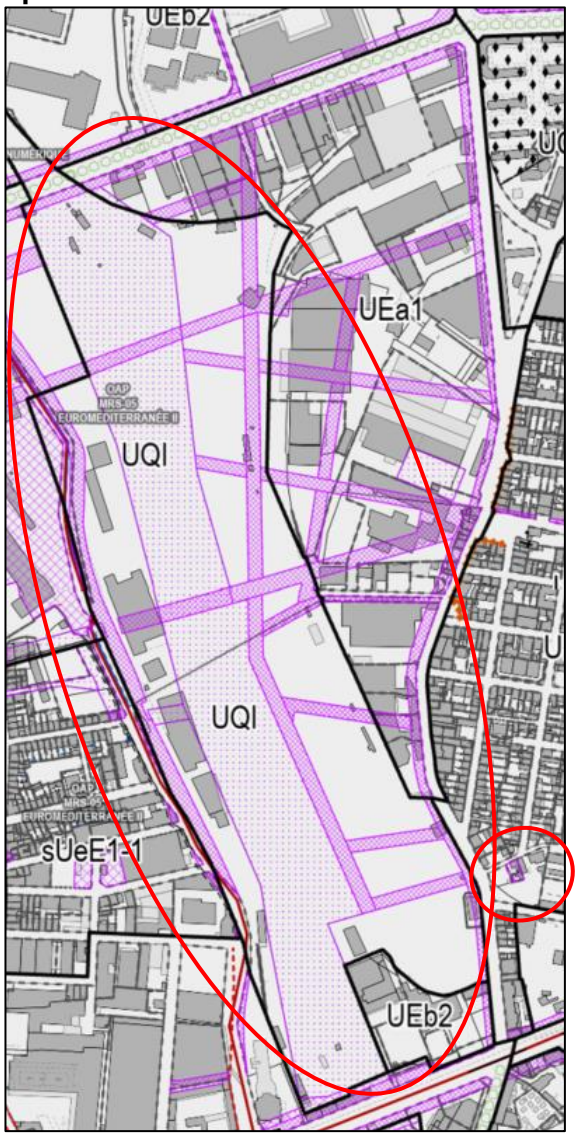
De la même façon, la servitude d'attente sur le secteur EM2(Le Canet), secteur Euromed, est supprimée. Le zonage est modifié : la zone initialement en UEb2 bascule en UEa1 pour correspondre aux formes urbaines attendues et permettre l'accueil d'économie productive.

De plus, au sud du site, dans le cadre du Plan Ecole, un emplacement réservé est ajouté sur les parcelles 892 E0190 et 892 E0191 pour la création d'une école. En effet, l'école actuelle Canet-Barbes présente de nombreux problèmes fonctionnels. C'est pourquoi il a été choisi de la relocaliser. Prévu pour répondre à la même carte scolaire que l'ancienne, ce groupe scolaire pourra accueillir les futurs enfants des constructions à venir autour du nouveau parc des Aygalades prévu par Euromed 2.

Version PLUi avant modification :

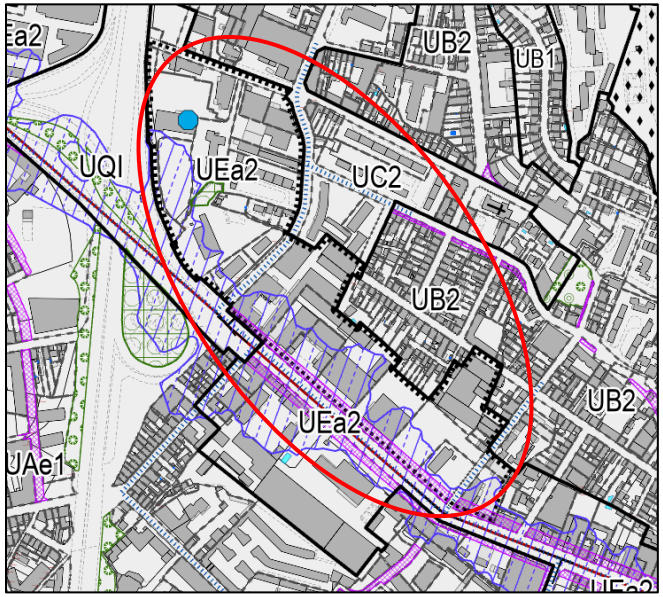


Version PLUi après modification :

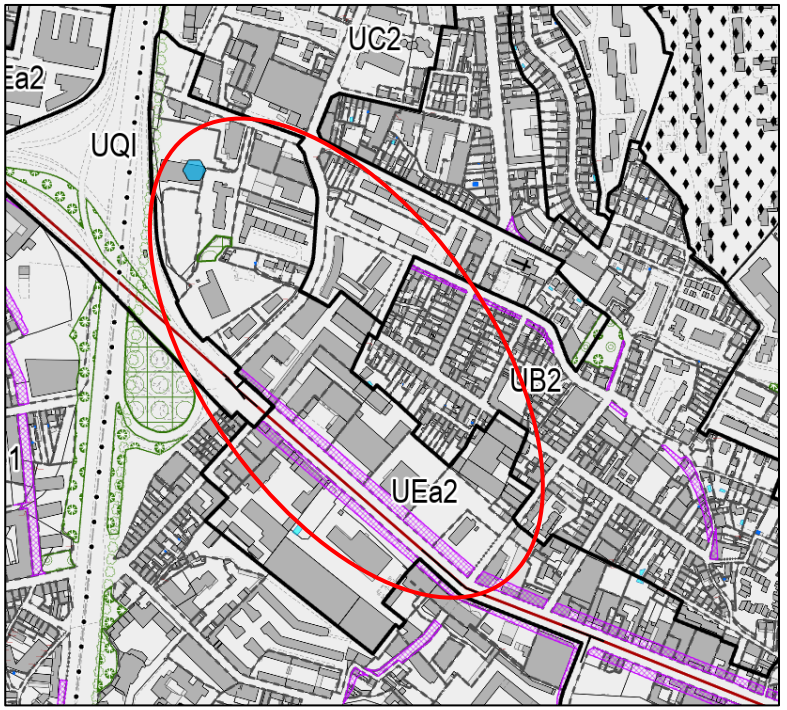


Justification :
De la même façon, la servitude d'attente sur le secteur Plombière est supprimée. Le zonage ne bouge pas, correspondant aux attentes sur le secteur.

Version PLUi avant modification :



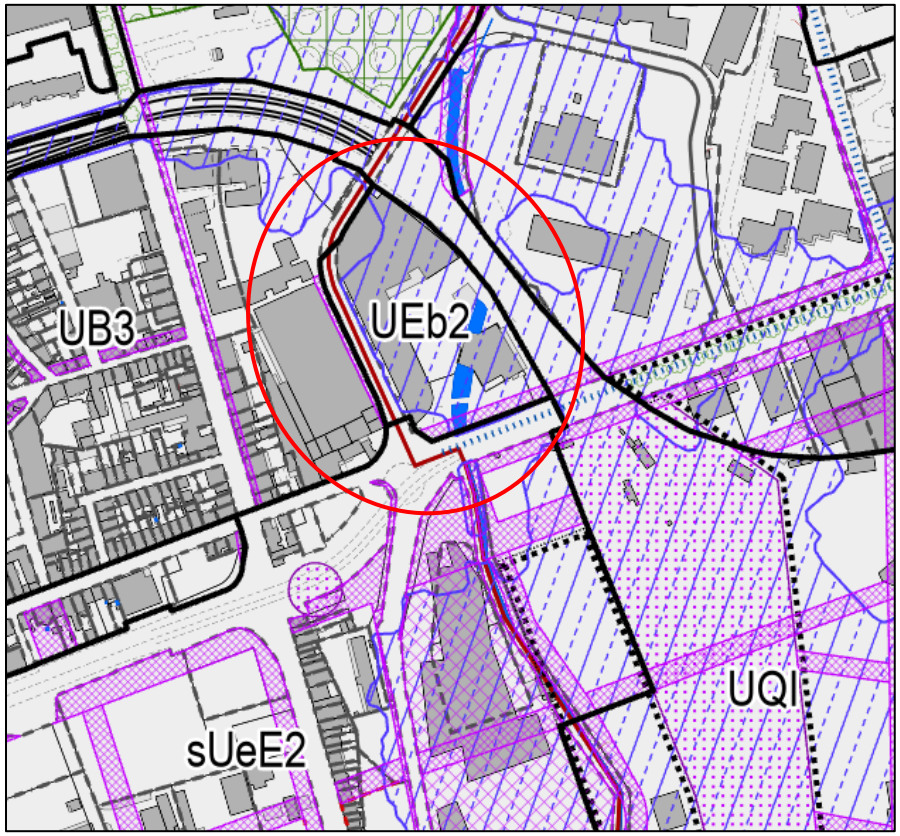
Version PLUi après modification :



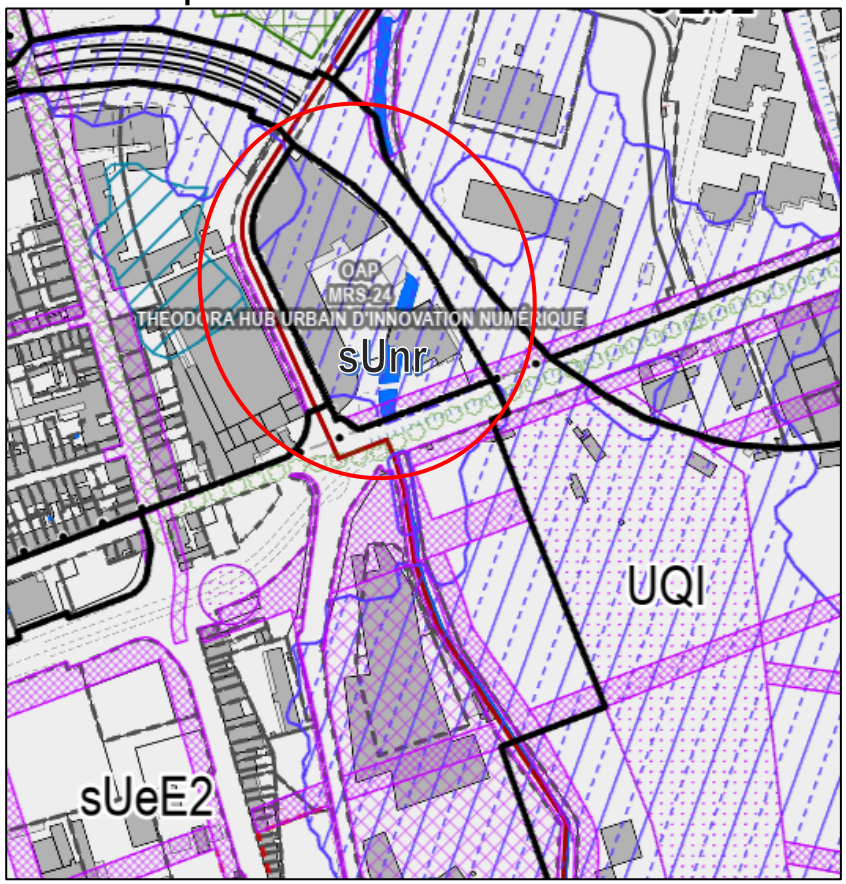
Justification :

Dans le cadre du projet Théodora, l'îlot Théodora bascule du zonage UEb2 vers sUnr, nouvelle zone ajoutée en modification 3 du PLUi, et est entièrement concernée par une nouvelle OAP. Cette zone a la particularité de ne pas disposer de règlement, l'OAP faisant foi comme le permet le Code de l'urbanisme.

Version PLUi avant modification :



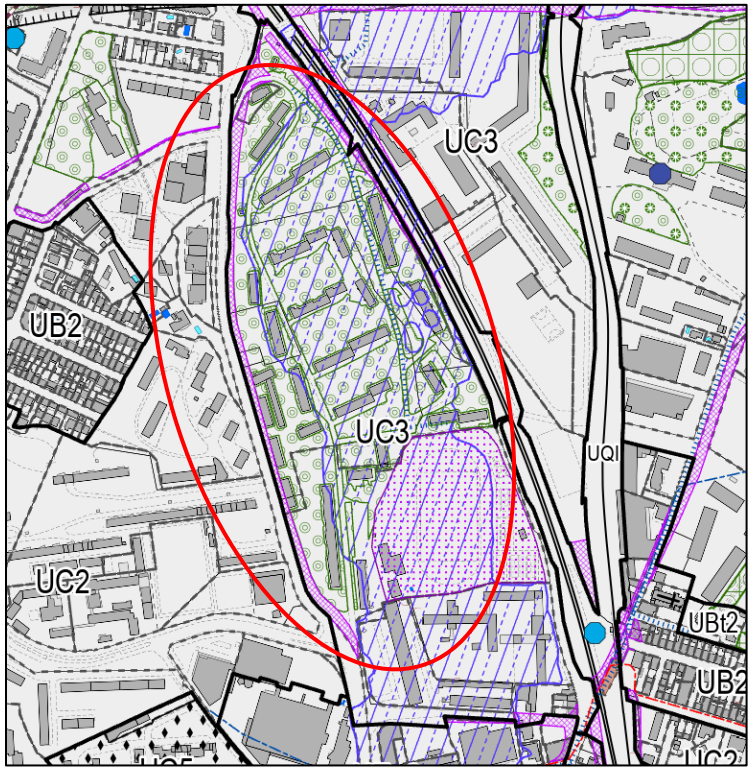
Version PLUi après modification :



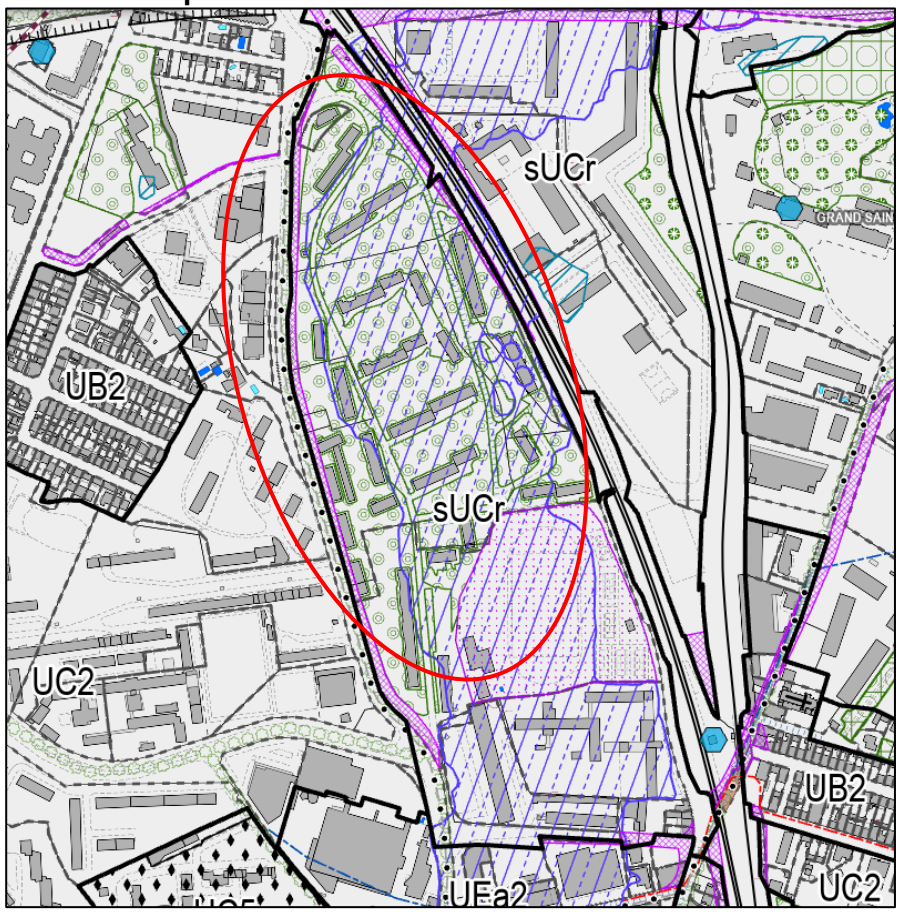
Justification :

Secteur Font-Vert, pour les besoins du projet porté par MRU, une modification de zonage est à noter passant de UC3 à sUCr permettant plus de souplesse règlementaire. Par ailleurs, les emplacements réservés voirie, à l'Est du site sont modifiés afin dessiner un front de rue sur le nord du chemin de Sainte Marthe

Version PLUi avant modification :



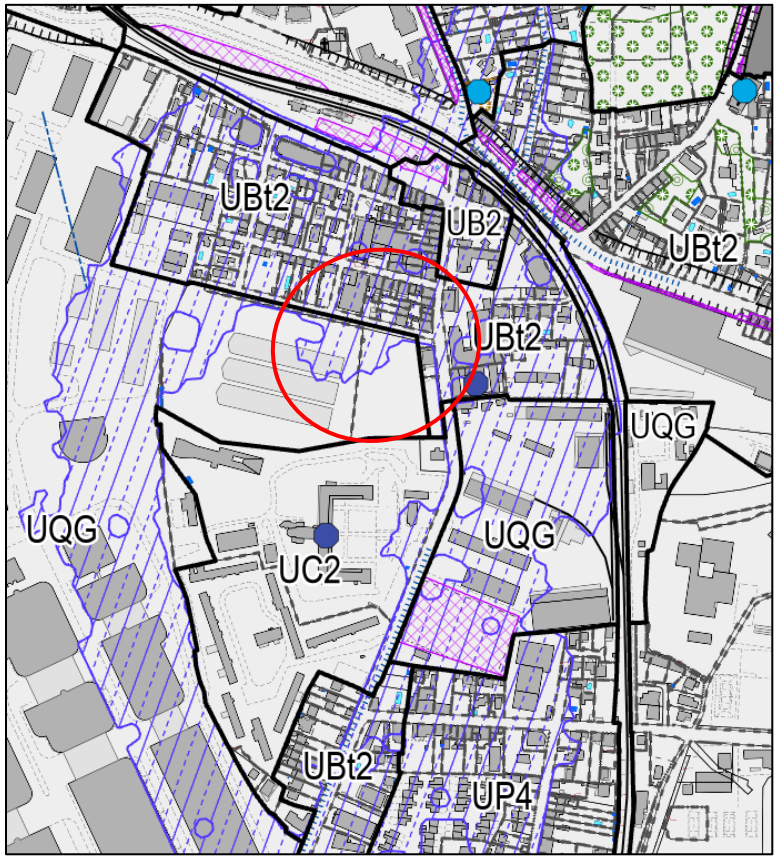
Version PLUi après modification :



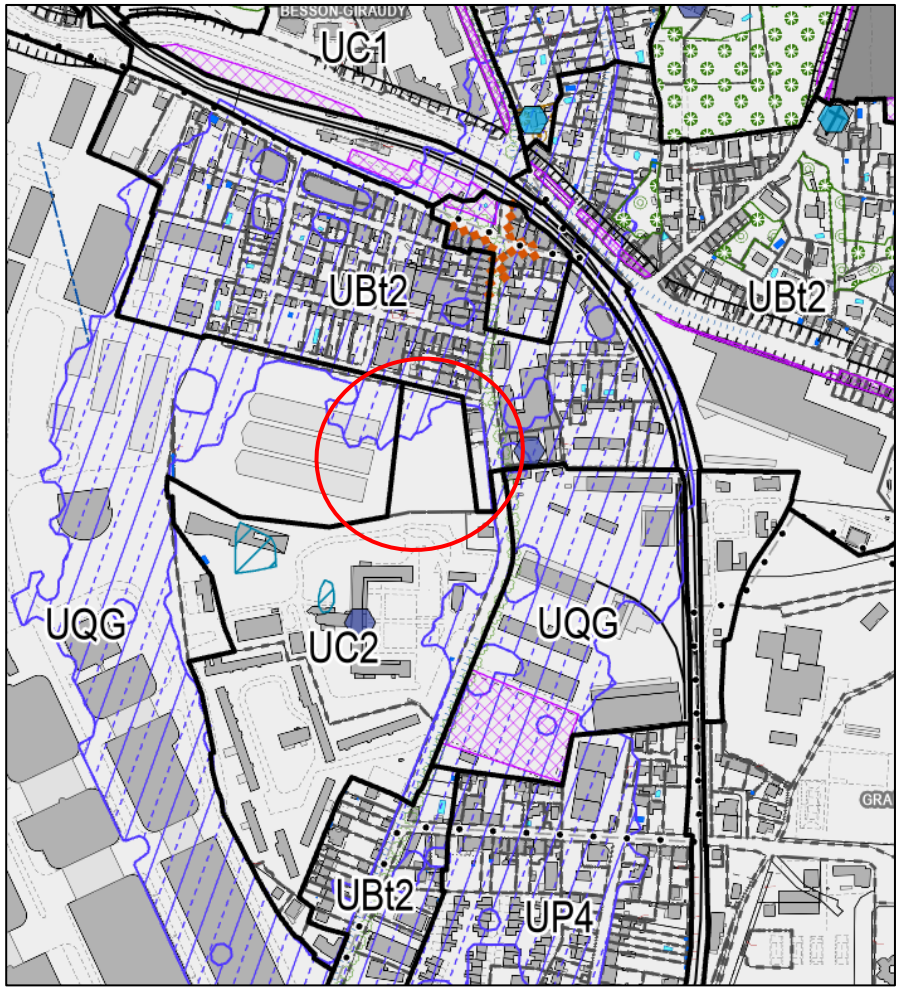
Justification :

Afin de corriger une erreur matérielle secteur Sainte Marthe, la parcelle 896 K0075 n'étant pas des terrains militaires (actuellement parking), elle bascule du zonage UQG vers UC2.

Version PLUi avant modification :

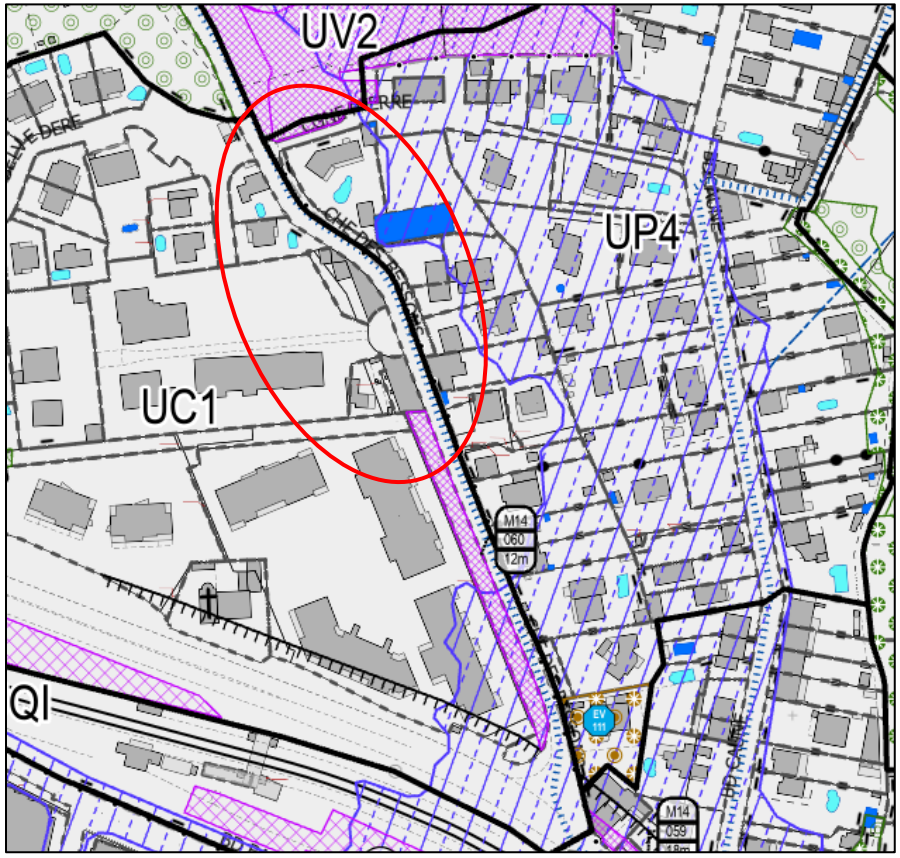


Version PLUi après modification :

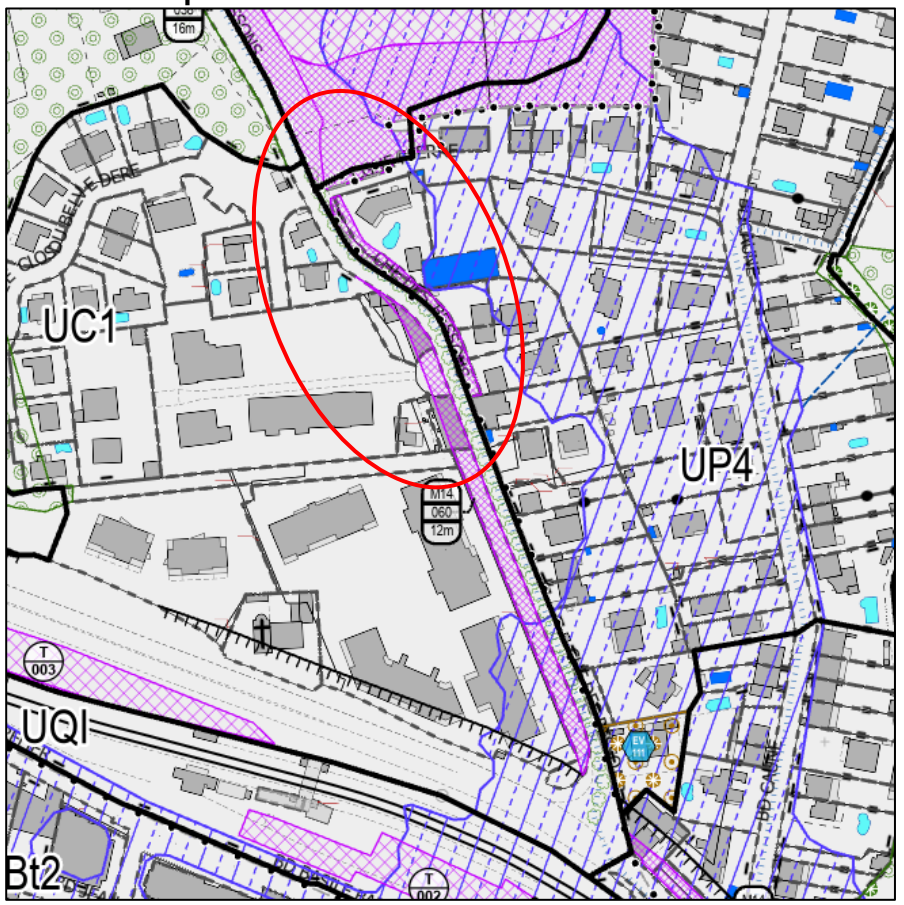


Justification :
Chemin des Besson, une extension d'emplacement réservé (M14-060) est à noter permettant une amélioration de la voirie sur le secteur.

Version PLUi avant modification :

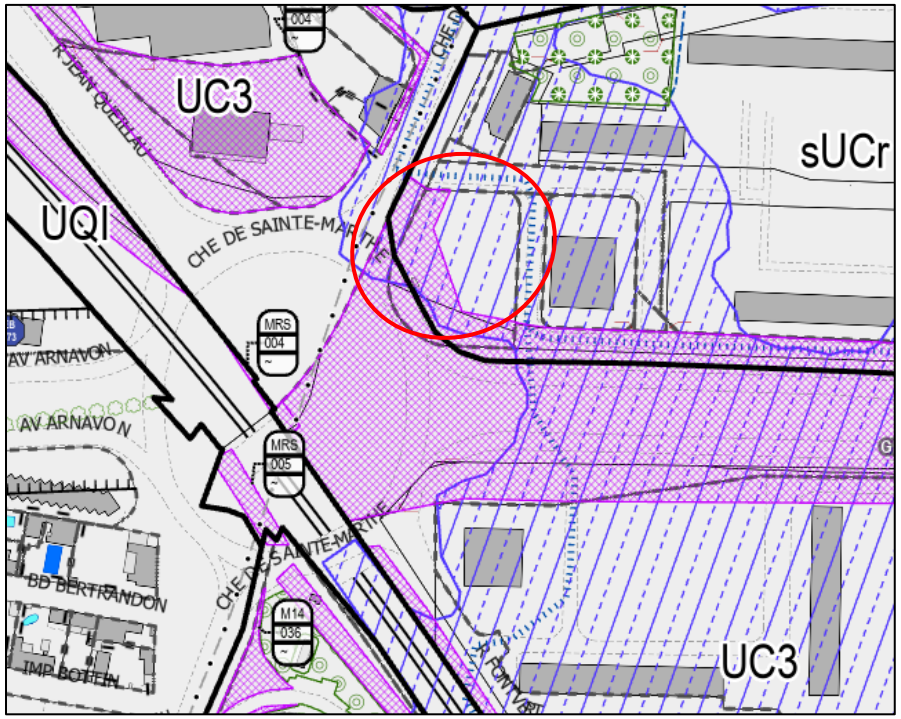


Version PLUi après modification :

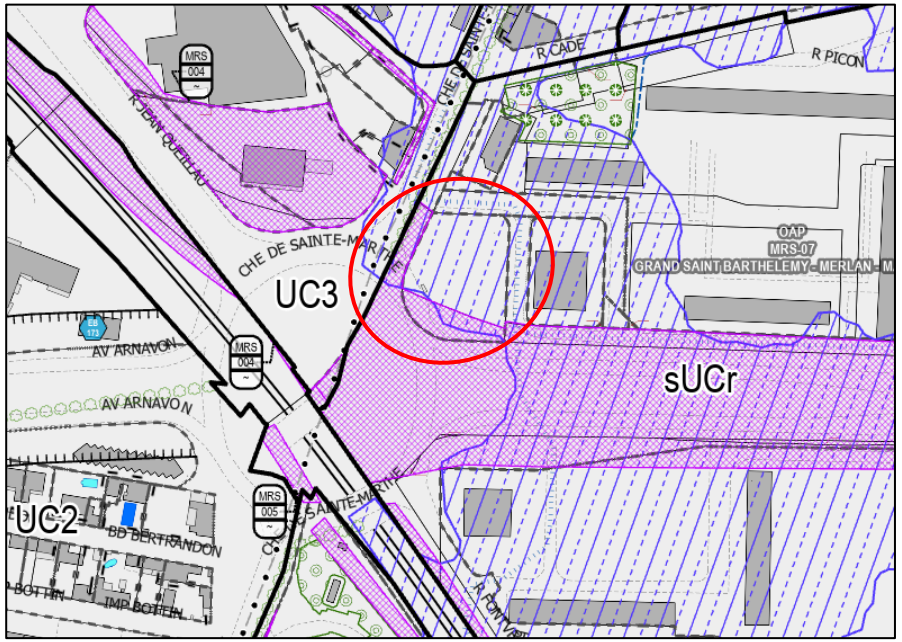


Justification :
213 Chemin de Sainte Marthe, une réduction de l'emplacement réservé (M14-002-0) est observée sur une parcelle, car les travaux ont été réalisés et l'état n'a pas besoin de conserver l'ER dans sa version initiale.

Version PLUi avant modification :



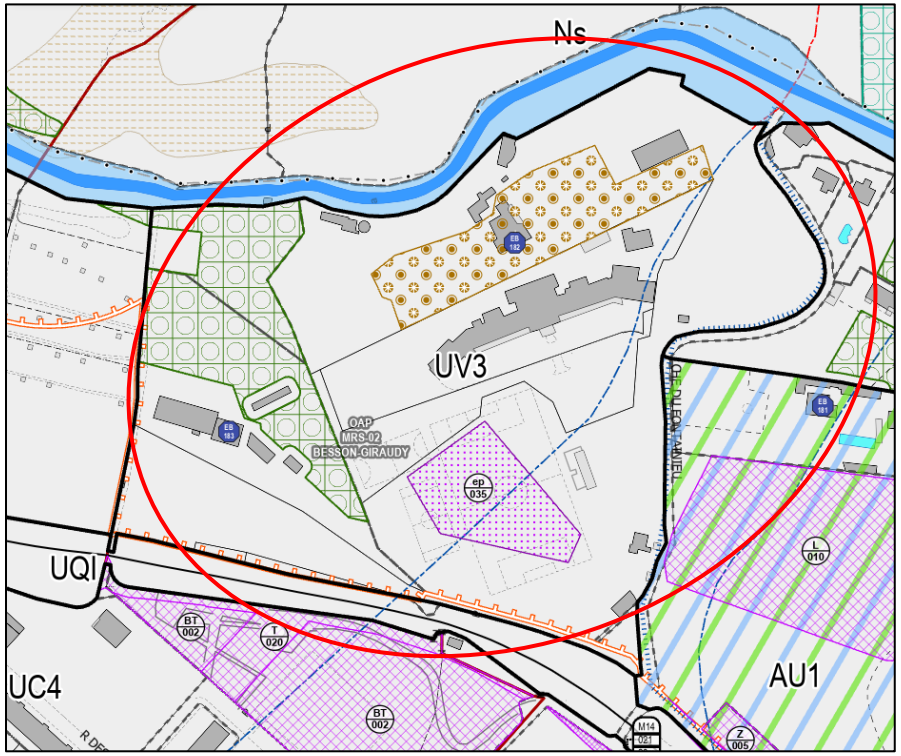
Version PLUi après modification :



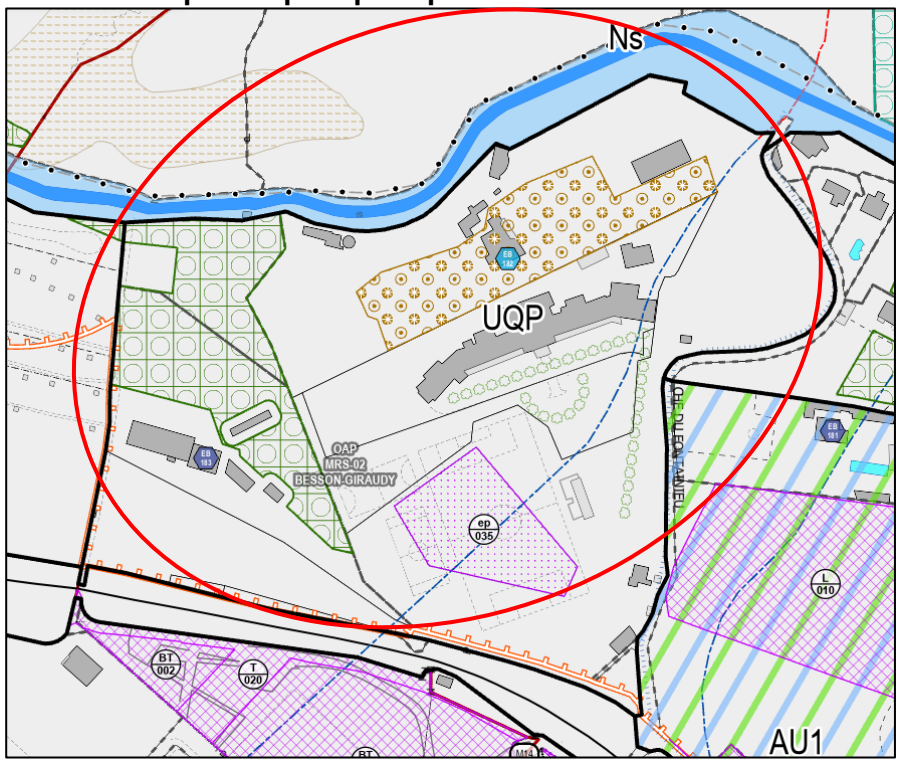
2.3.18 14ème arrondissement – après enquête publique

Justification :
Chemin de Fontainieu, une modification de zonage UV vers UQP est inscrite afin de permettre un projet de pouponnière et/ou Maisons d'Enfants à Caractère Social (MECS) porté par le Département. Par ailleurs, des prescriptions pour la préservation de la nature en ville (alignements d'arbres) ont été ajoutées afin d'assurer la protection des espaces verts sur le site.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après enquête publique :

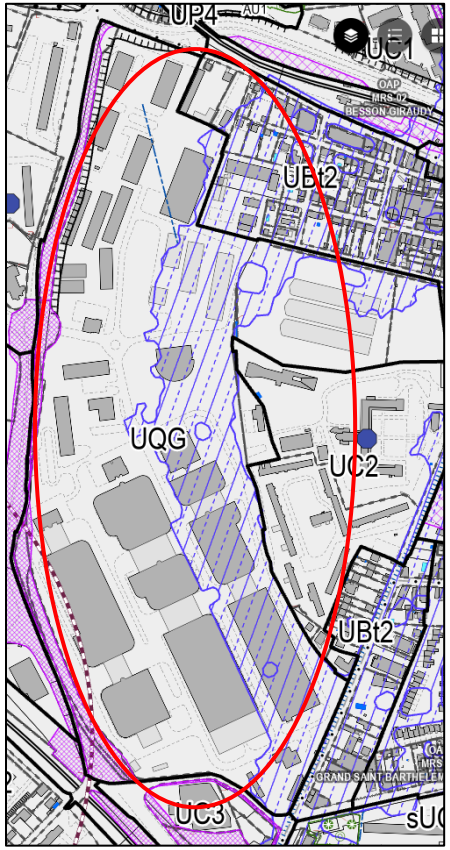


Justification :

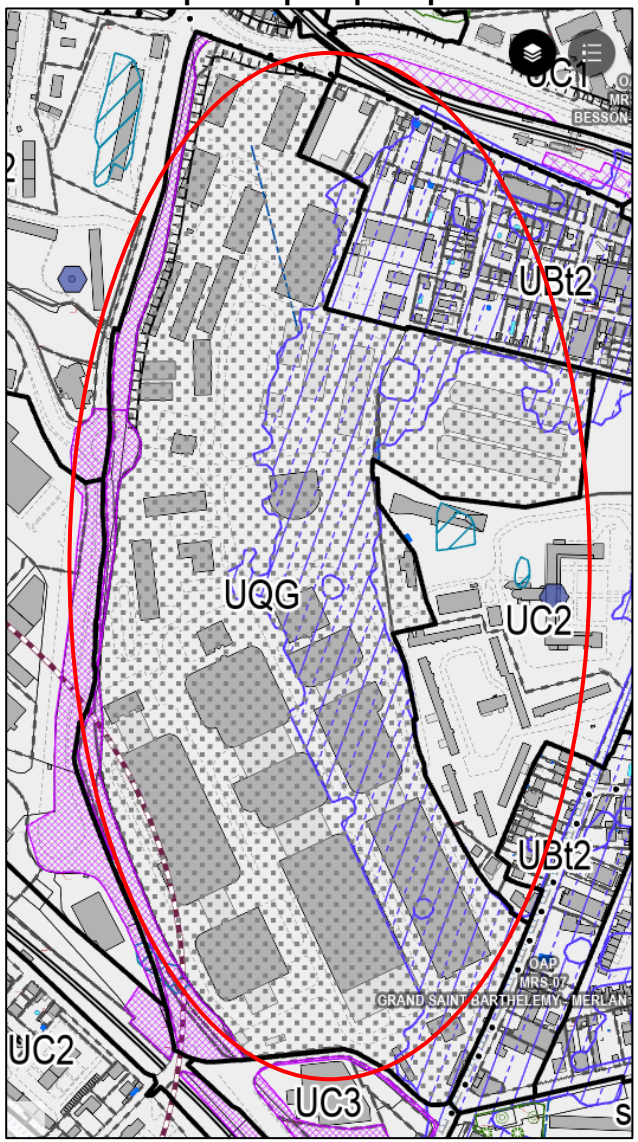
Sur le site militaire de la caserne de Sainte Marthe, rue Jean Queillau, pour les besoins du futur hôpital militaire, il est nécessaire d'augmenter les hauteurs à 28m. Une prescription de hauteur est ajoutée dans ce sens dans le règlement graphique.

Par ailleurs, l'emplacement réservé voirie rue Jean Queillau est complété dans sa destination par la « création d'un ou plusieurs accès pour le futur hôpital militaire ».

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après enquête publique :

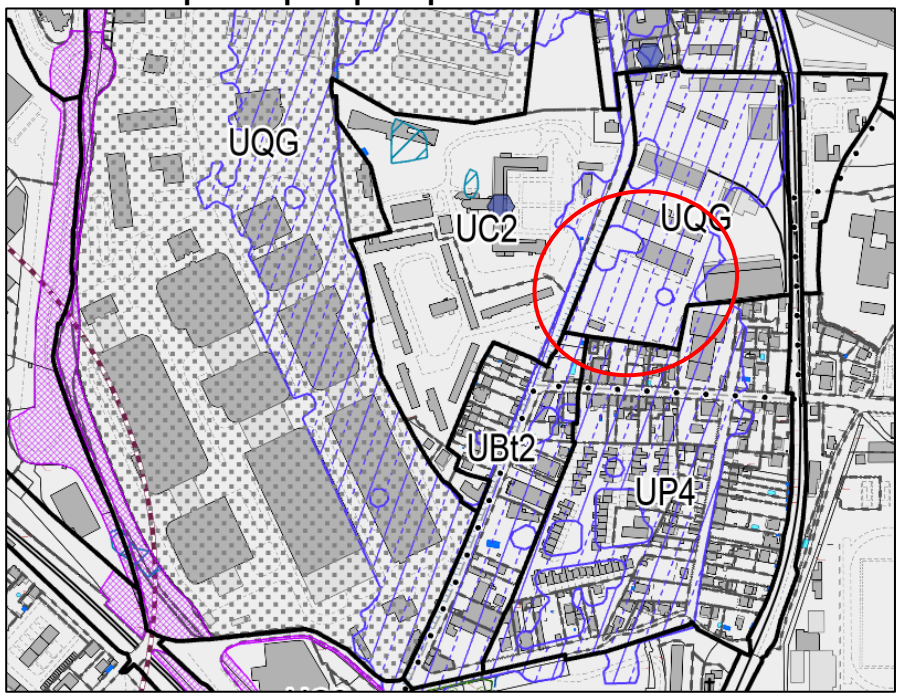


Justification :
La réalisation d'un bassin de rétention sur le site de Sainte-Marthe s'est avérée techniquement très complexe, voire impossible. L'emplacement réservé est donc supprimé.

Version PLUi avant modification :

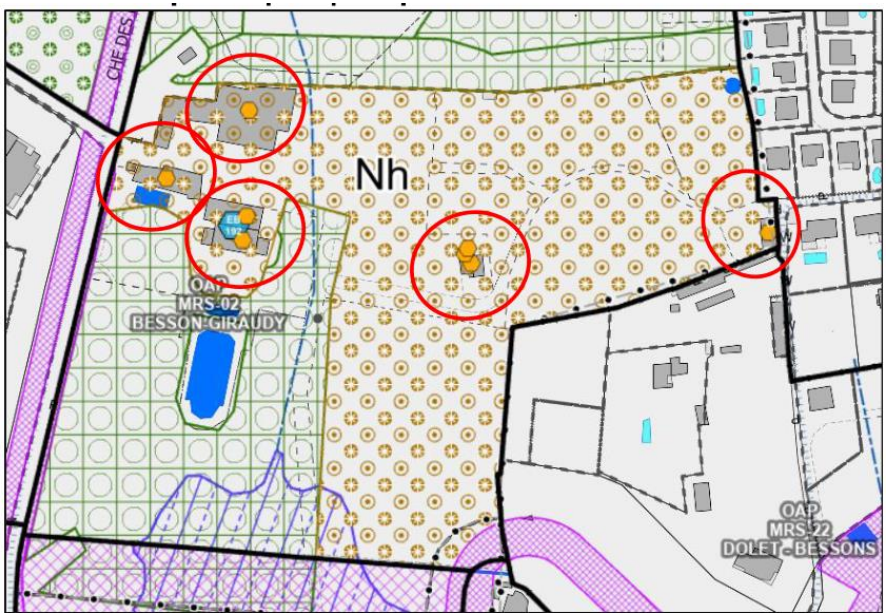


Version PLUi après enquête publique :



Justification :
Chemin des Besson, afin de permettre l'accueil de public et la création d'hébergement au sein du Château Ricard et de ses annexes, certains bâtiments sont identifiés par une étoile pour permettre un éventuel changement de destination, sous réserve de l'aval de la CDNSP et/ou CDPENAF.

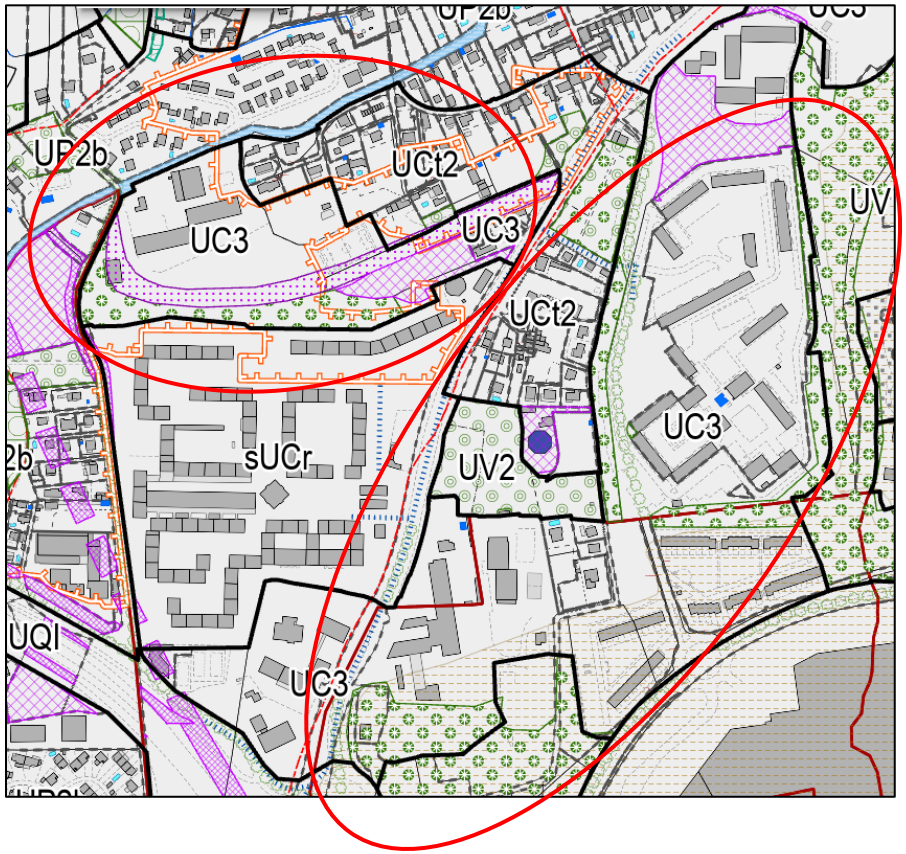
Version PLUi après enquête publique :



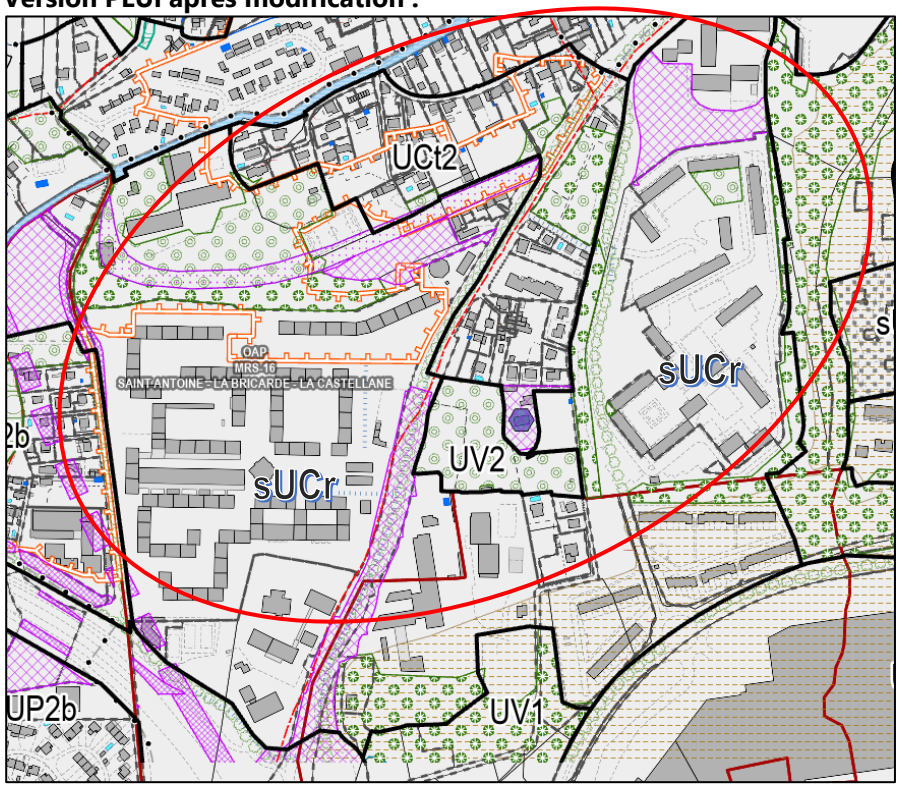
2.3.20 15ème arrondissement

Justification :
Secteur Saint Antoine, pour les besoins du projet NPNRU certaines zones classées en zonage UC3 basculent en zonage sUCr pour correspondre au projet urbain.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

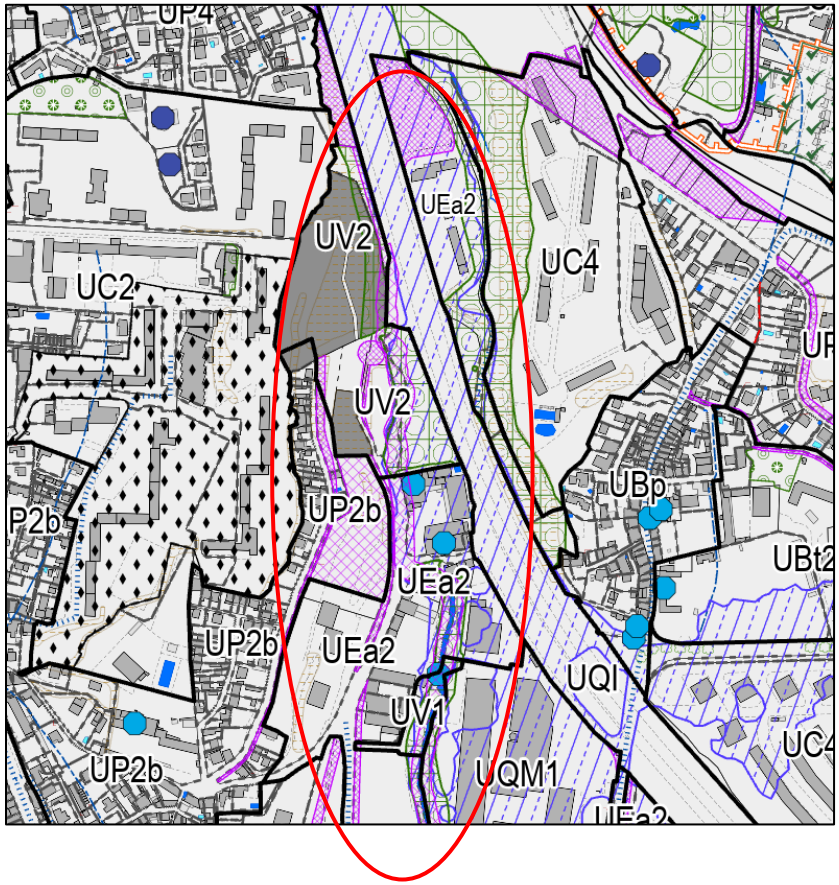


Justification :

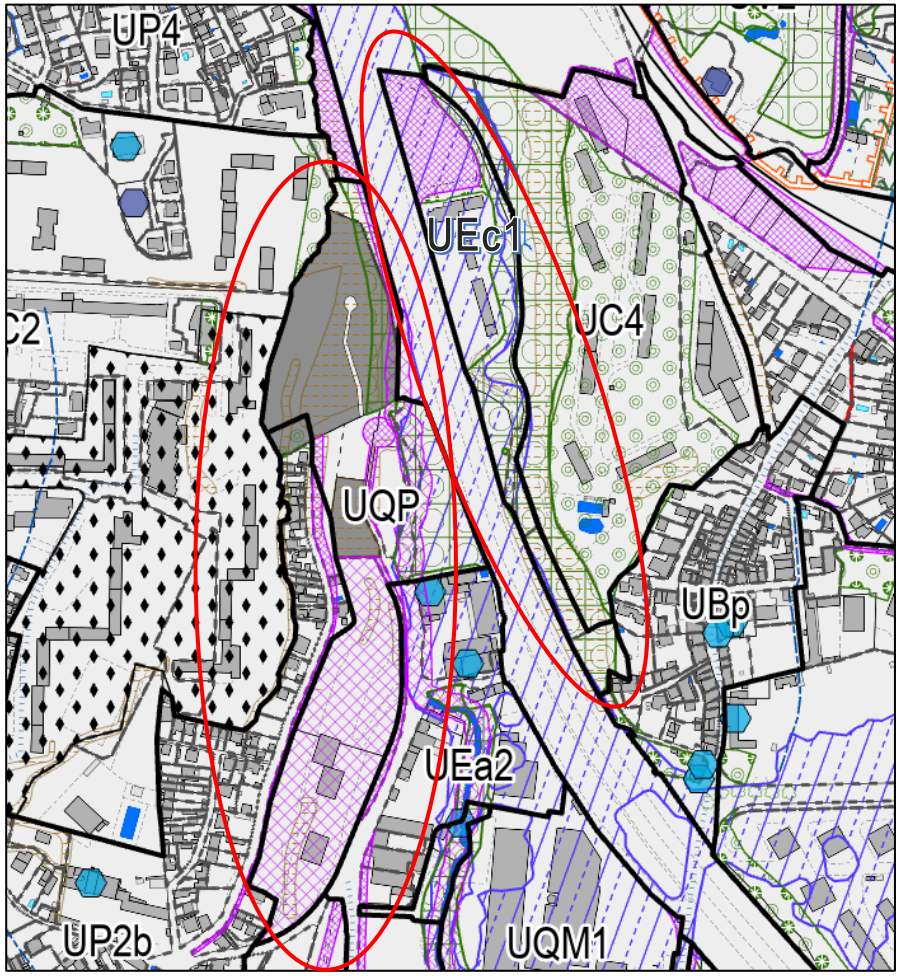
Le long de l'Autoroute du Soleil, afin de permettre la rénovation de la Bastide de la Guillermy, le zonage UEa2 (activité économique de type productive) est basculé en zonage UEc1.

Par ailleurs, en face du secteur, un changement de zonage est à noter, une zone classée en UV2 bascule vers UQp pour permettre l'extension du cimetière. De plus, l'emplacement réservé (C001) pour cimetière est étendu sur les parcelles 904 A0101 et 905 A 0100.

Version PLUi avant modification :

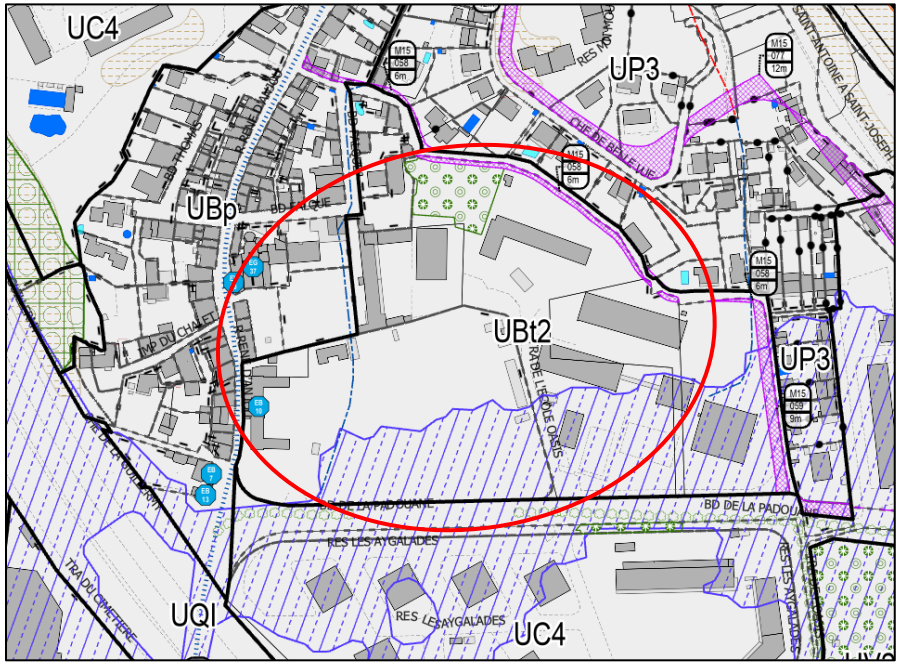


Version PLUi après modification :

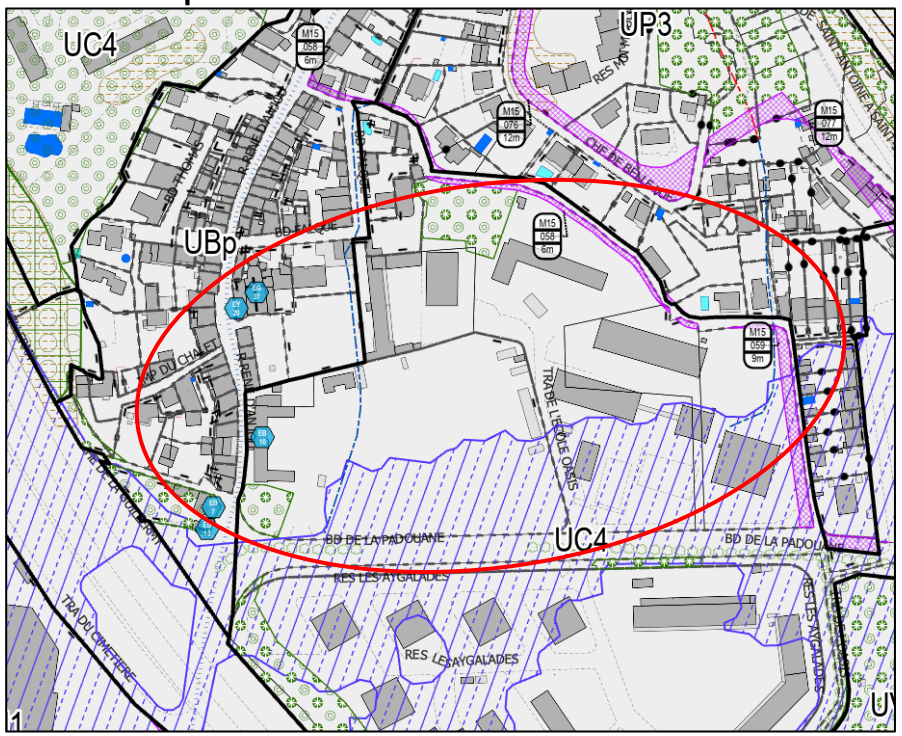


Justification :
Boulevard de la Padouane, suite à une étude urbaine, les droits à bâtir d'un secteur sont augmentés par le changement de zonage de UBt2 vers UC4.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

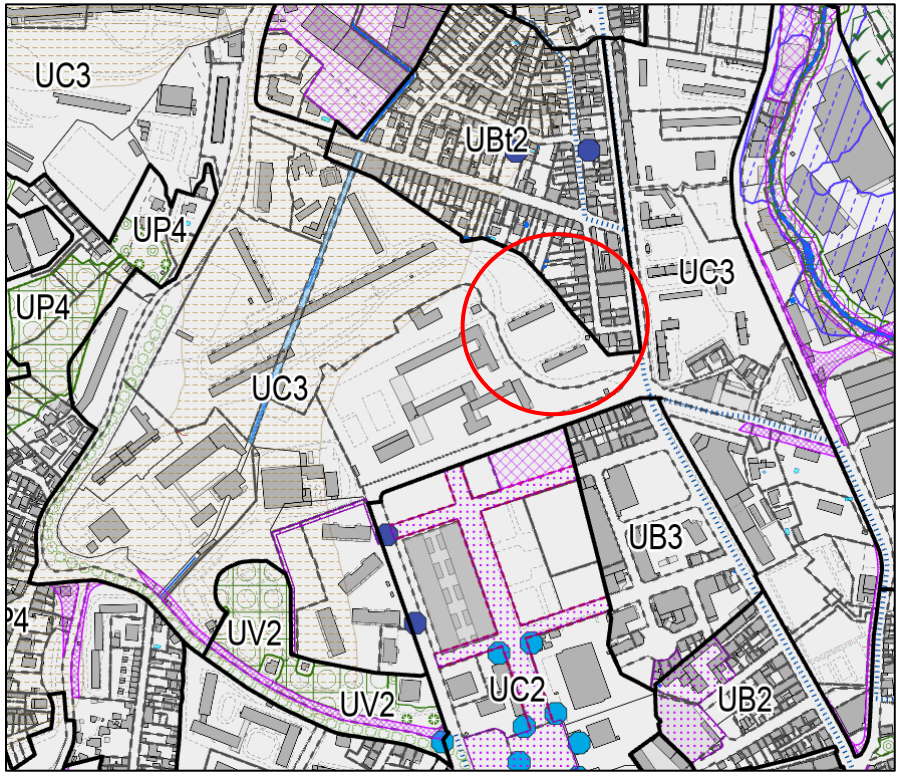


Justification :

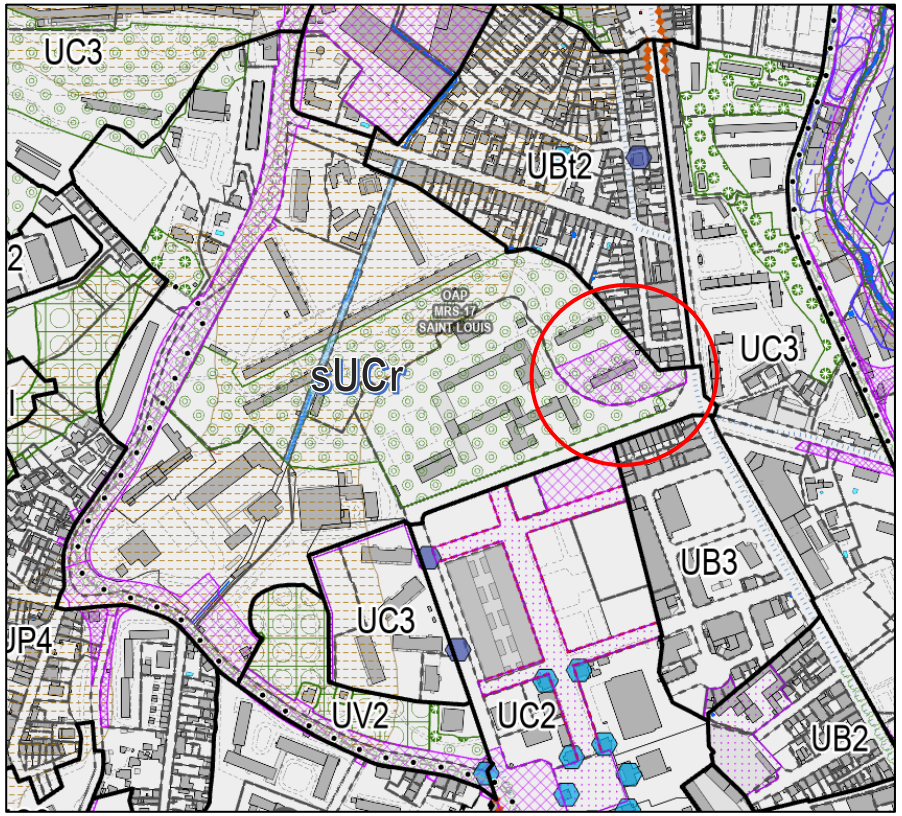
Secteur Campagne Lévêque afin de prendre en compte les nouveaux besoins du NPNRU le zonage UC3 devient sUCr.

Par ailleurs, en lien avec le plan école, un emplacement réservé est créé (E018) pour l'extension de la cour de l'école primaire Saint-Louis Lévêque.

Version PLUi avant modification :

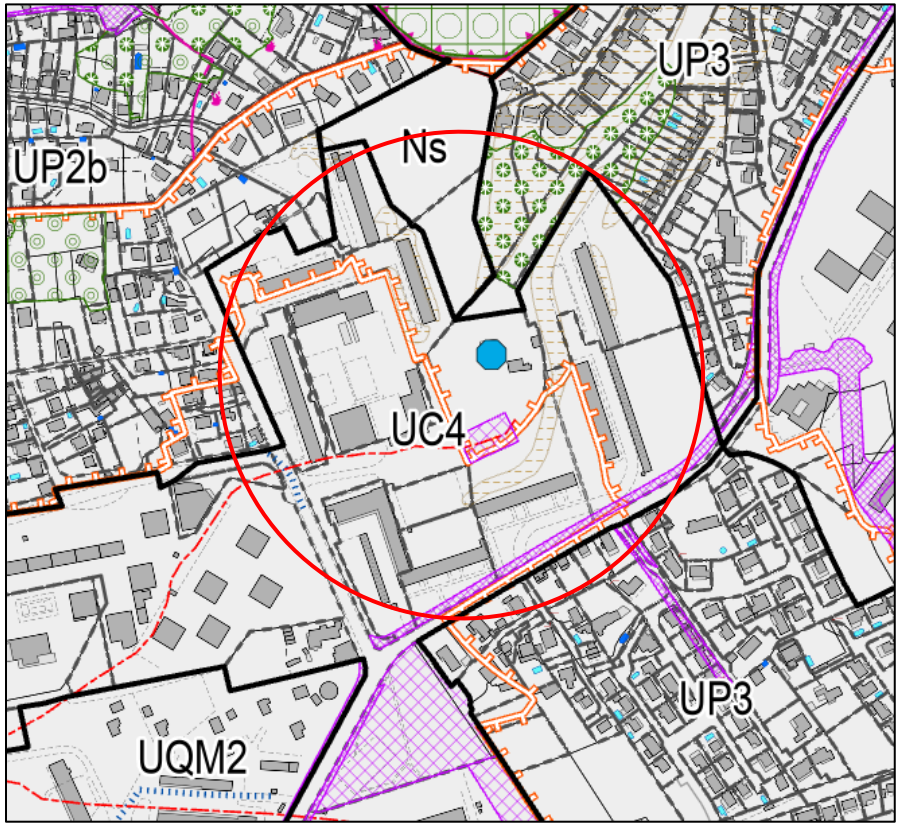


Version PLUi après modification :

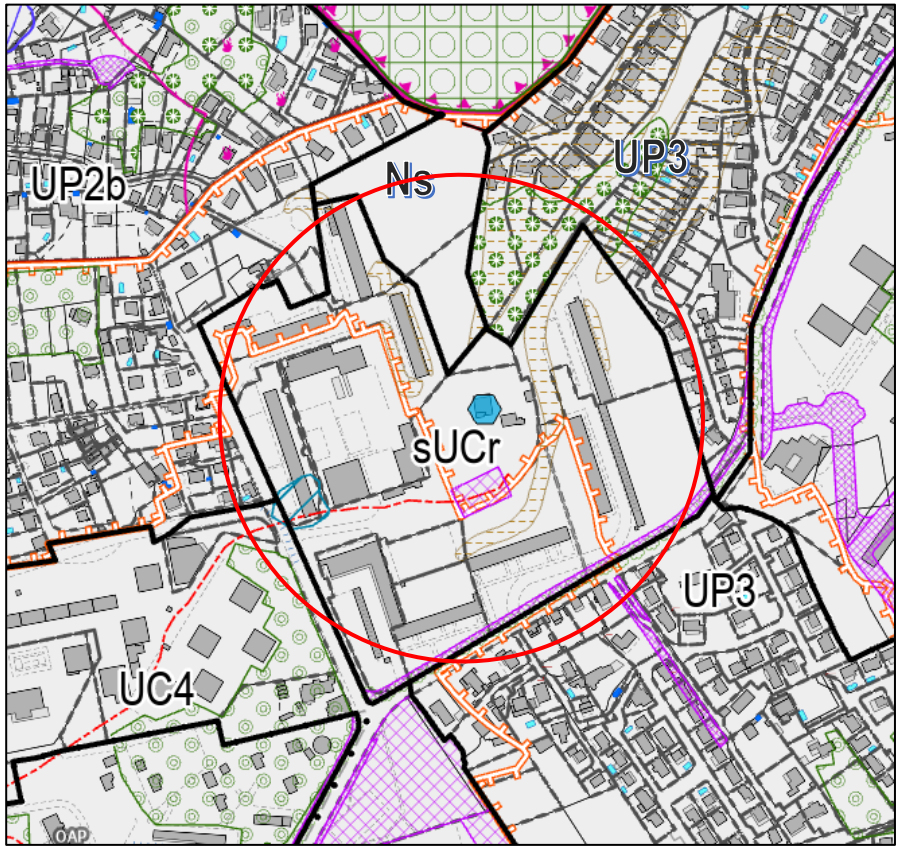


Justification :
Secteur Kalliste afin de prendre en compte les nouveaux besoins du NPNRU le zonage UC3 devient sUCr.

Version PLUi avant modification :

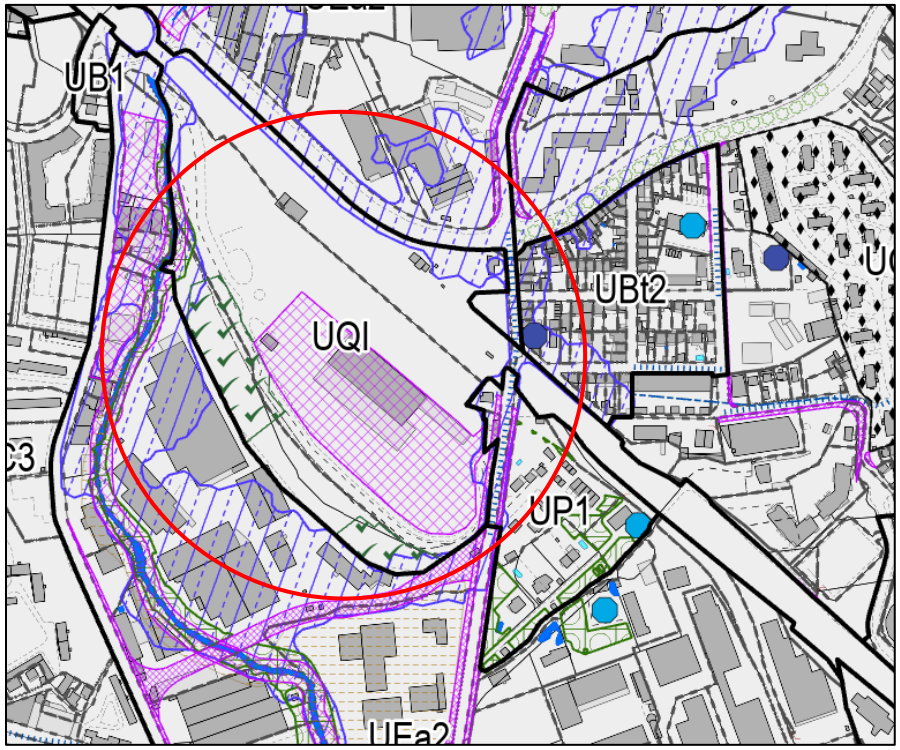


Version PLUi après modification :

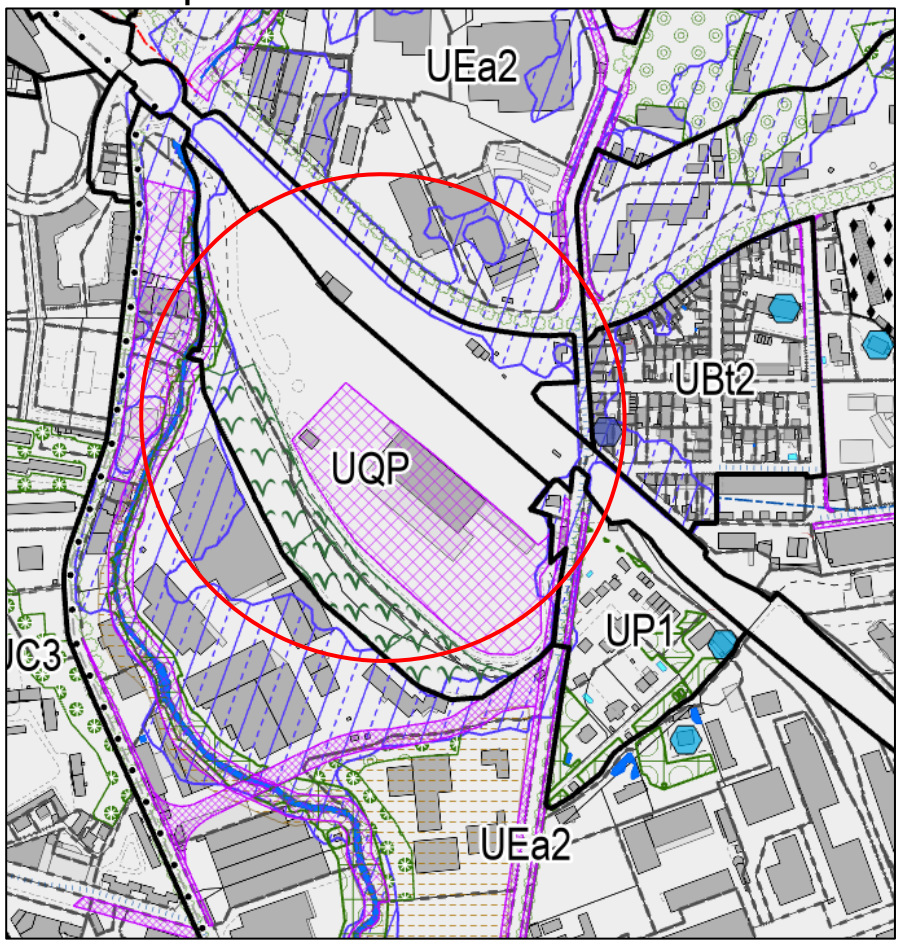


Justification :
Une correction de zonage est apportée secteur Saint Louis, le long de la voie ferrée, passant une parcelle de UQi vers UQP. En effet, le terrain n'est plus de propriété SNCF mais métropole, il permet la gestion des déchets.

Version PLUi avant modification :



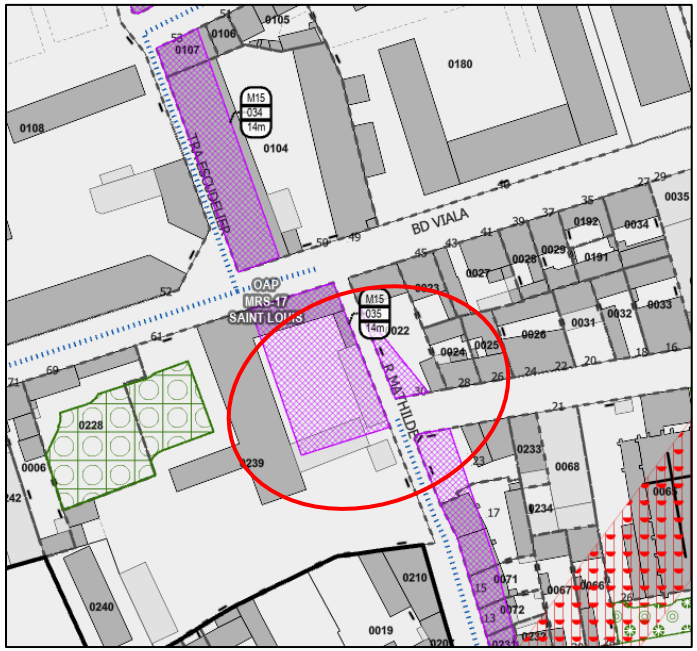
Version PLUi après modification :



Justification :

Secteur Saint Louis, le long de la voie ferrée, un emplacement réservé est modifié (M15 035) pour permettre le projet de construction de nouvelle classe pour le collège.

Version PLUi avant modification :

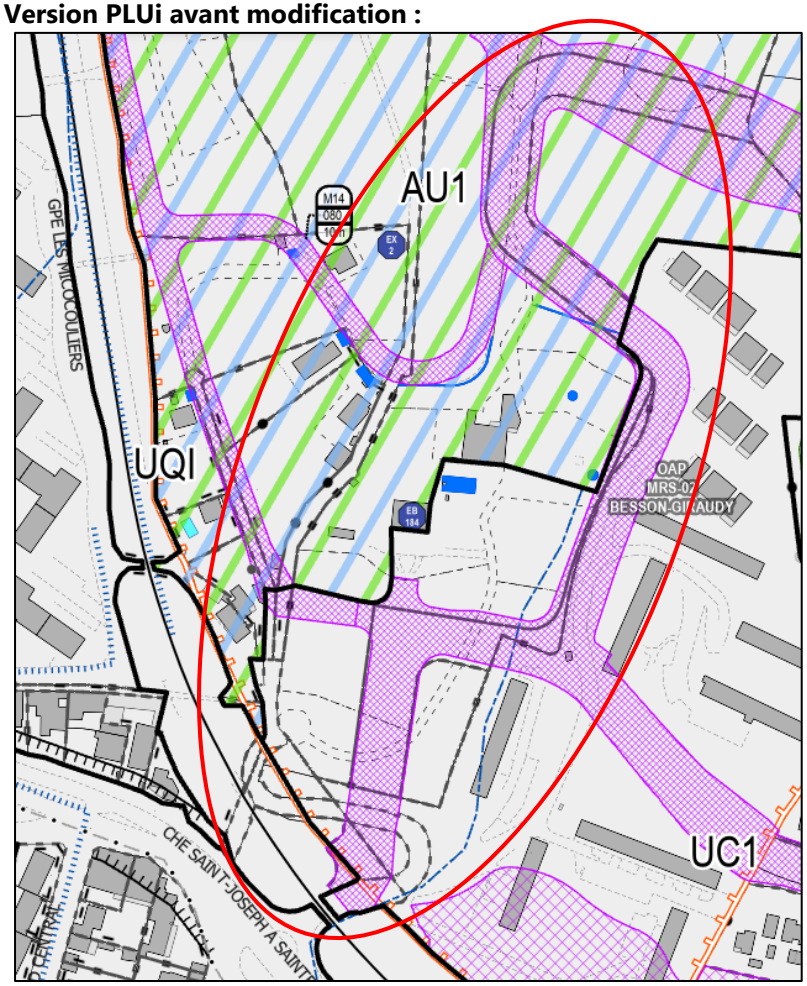


Version PLUi après modification :

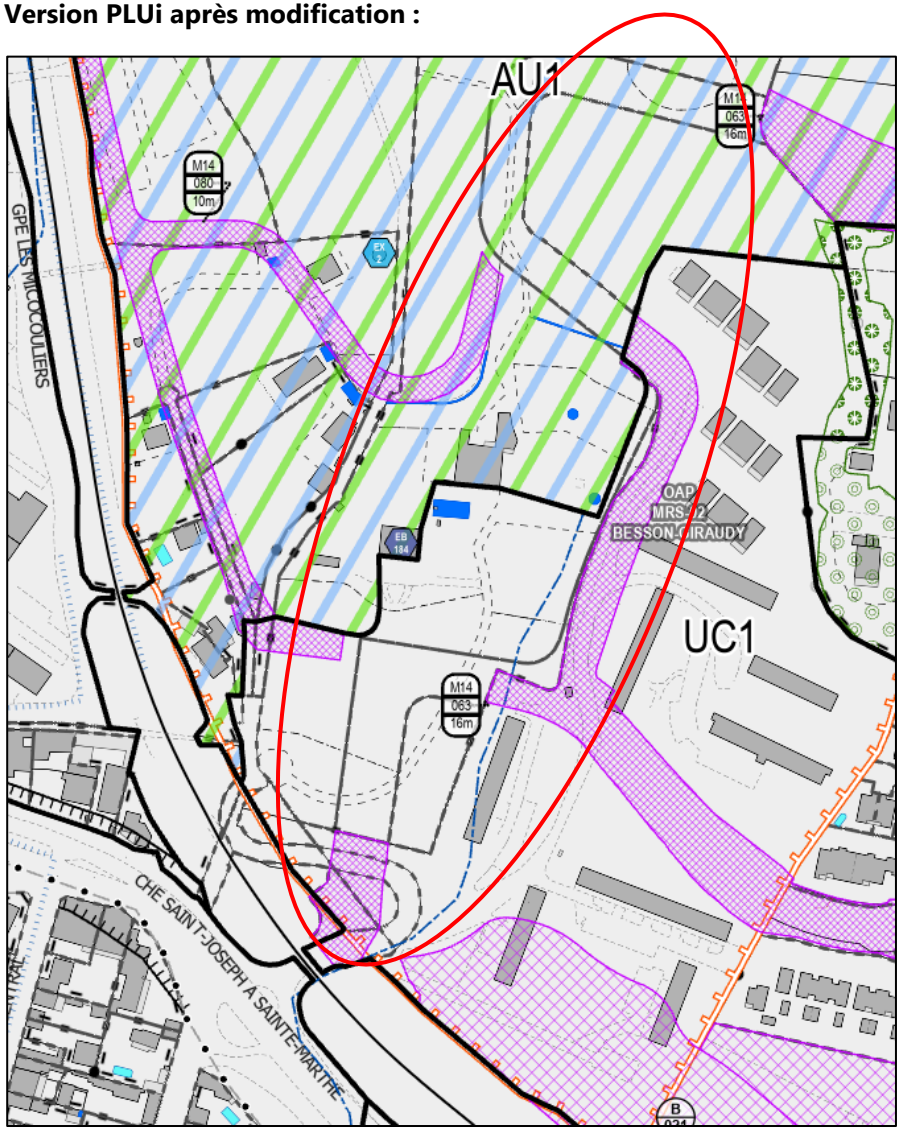


Justification :
Secteur Château Faguest (Besson Giraudy), suite à la réalisation de la voirie et aux acquisitions foncières réalisées par la Métropole, l'ER M14-063-16 est réduit en conséquence.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



Justification :

Sur le secteur Euroméditerranée, un ensemble de prescriptions graphiques ont été modifiées afin de correspondre au projet. Des emplacements réservés, des linéaires d'implantation, et des prescriptions de hauteur en rez-de-chaussée ont été modifiés. Des emplacements réservés ont été supprimés.

Les éléments de modifications étant très peu visibles à cette échelle, seules les zones de modifications ont été entourées, sans avant/après en raison de l'illisibilité.

Apres enquête publique, de nouveaux ajustements à la marge d'emplacements réservés ont été inscrits aux documents graphiques.

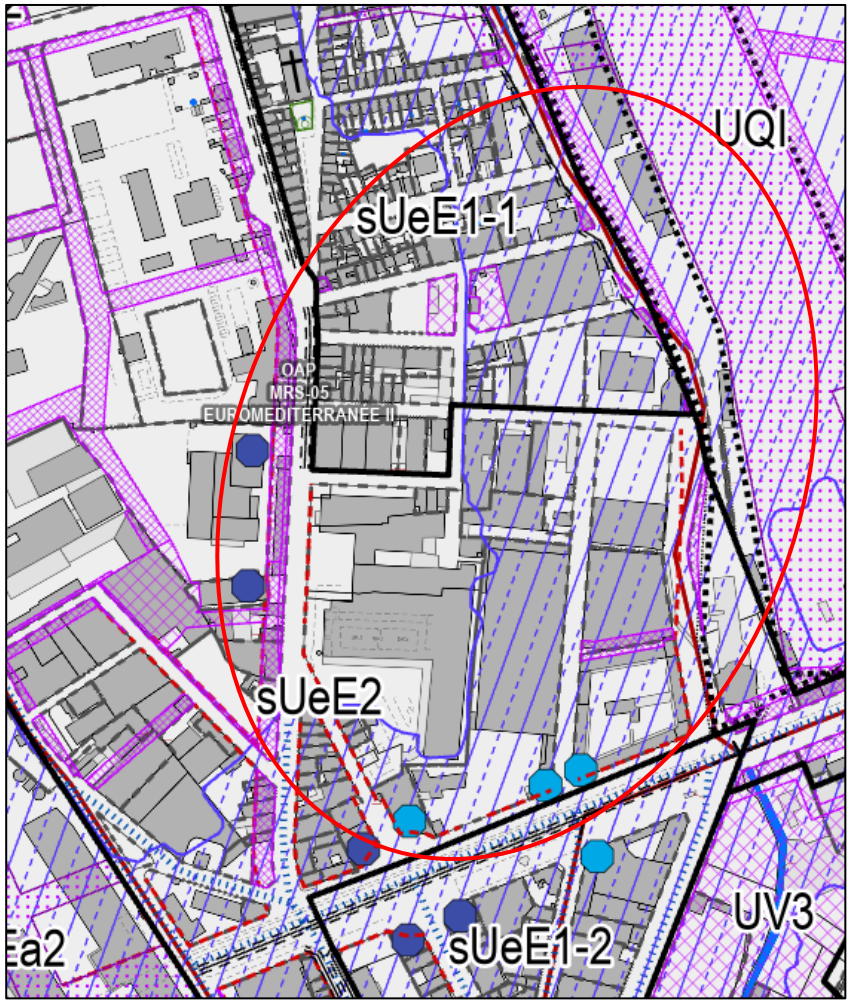
2.3.21 15ème arrondissement – après enquête publique

Justification :

Suite à l'enquête publique, des modifications ont été apportées au règlement et aux OAP afin de permettre la réalisation du projet « Provence – RTM » :

- l'OAP Euroméditerranée a été modifiée,
- la zone sUeE3 a été créée et l'OAP Provence a été créée en accompagnement de la zone sUeE3.
- Les prescriptions graphiques ont été mises en cohérence afin de compléter les outils réglementaires cités ci-dessus.
  - Plusieurs prescriptions d'implantation ont été supprimées : sur le côté est de la rue du marché, sur le côté nord du boulevard Ferdinand de Lesseps.
  - Deux prescriptions graphiques d'implantation ont été ajoutées : au sud des sous-secteurs sUeE3-2.

Version PLUi avant modification :



Version après enquête publique :

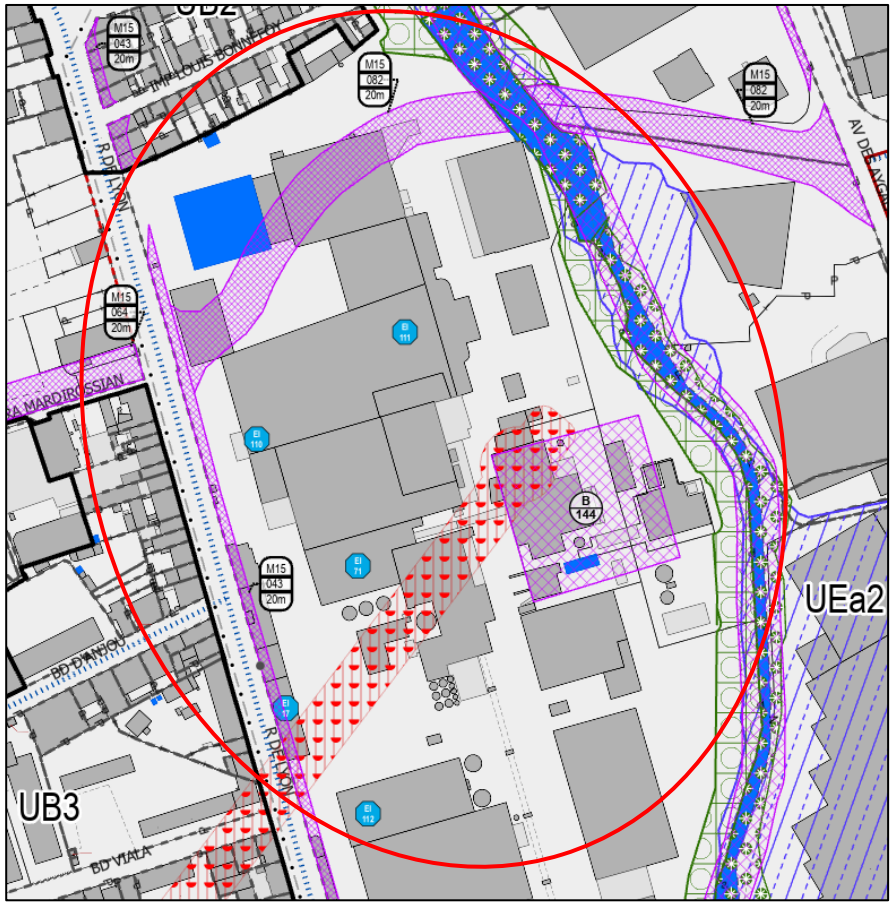


Justification :

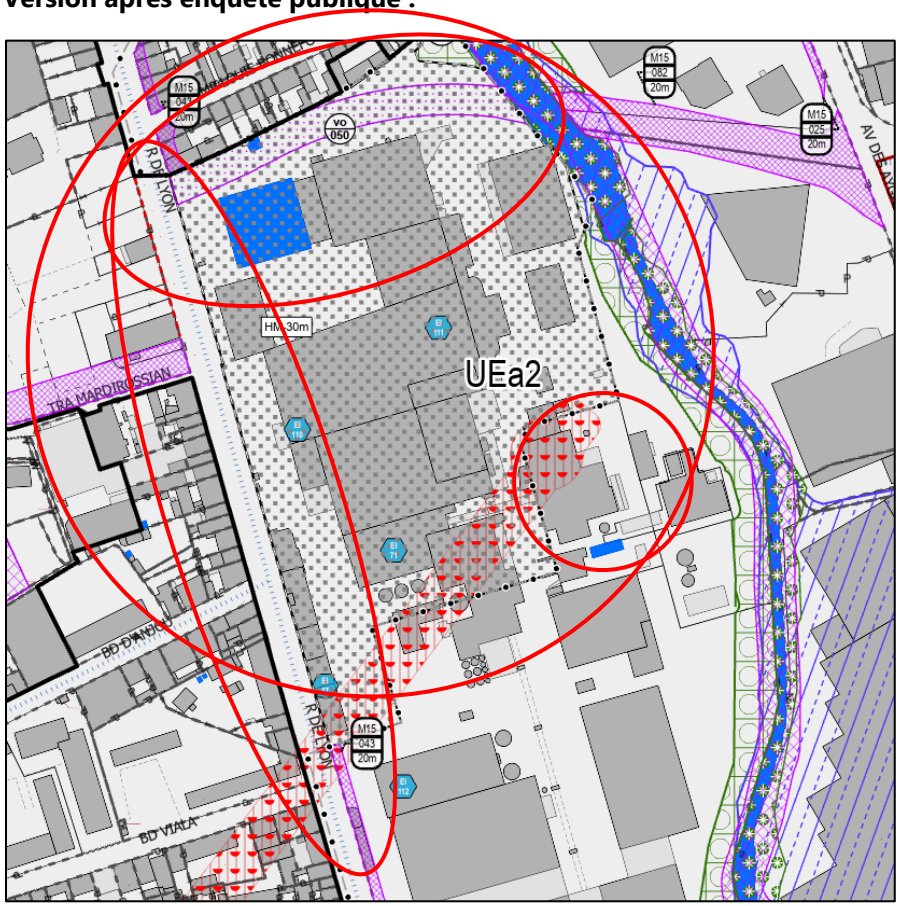
Suite à l'enquête publique, afin de faciliter le projet sur l'usine Saint Louis Sucre (projet du hub cinématographique inclusif : intégrant notamment une programmation de commerces et activités de service, des modifications ont été apportées au règlement graphique :

- L'emplacement réservé M15-043 est supprimé et l'emplacement M15082 est modifié pour ne pas gêner le projet. Ce dernier est transformé en Pré-ER de 15m de large et non plus 20m.
- L'emplacement réservé pour bassin de rétention est supprimé. La réalisation du bassin de rétention unitaire Capitaine Gèze, plus en aval, permet de se dispenser de cet ouvrage.
- Le périmètre de l'OAP St Louis MRS 17 est étendu pour inclure le projet, et un « pôle de vie » y est ajouté
- Un vélum de hauteur à 30m est ajouté sur l'ensemble du site de projet

Version PLUi avant modification :



Version après enquête publique :

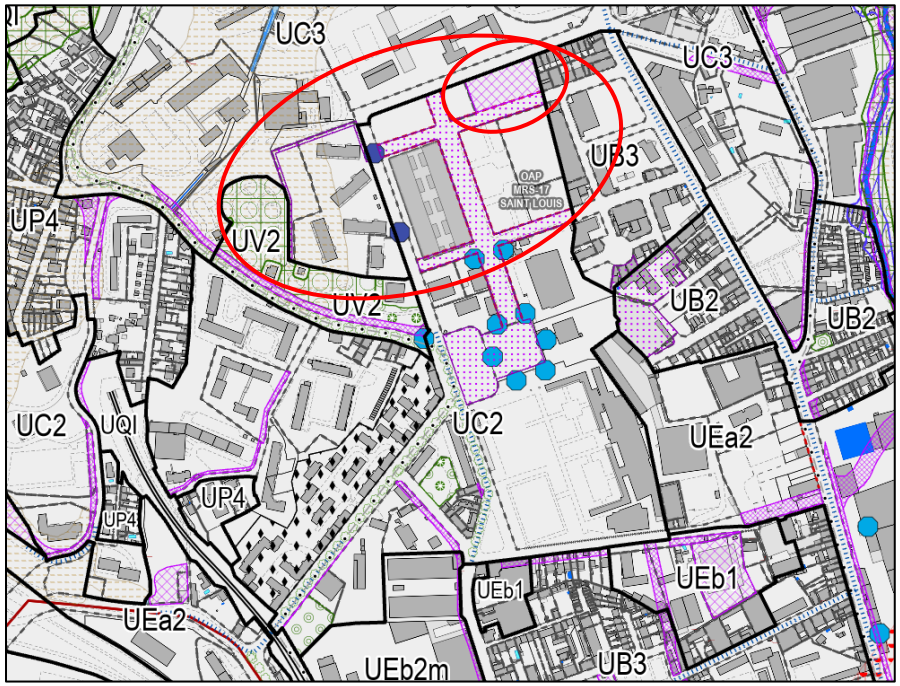


Justification :

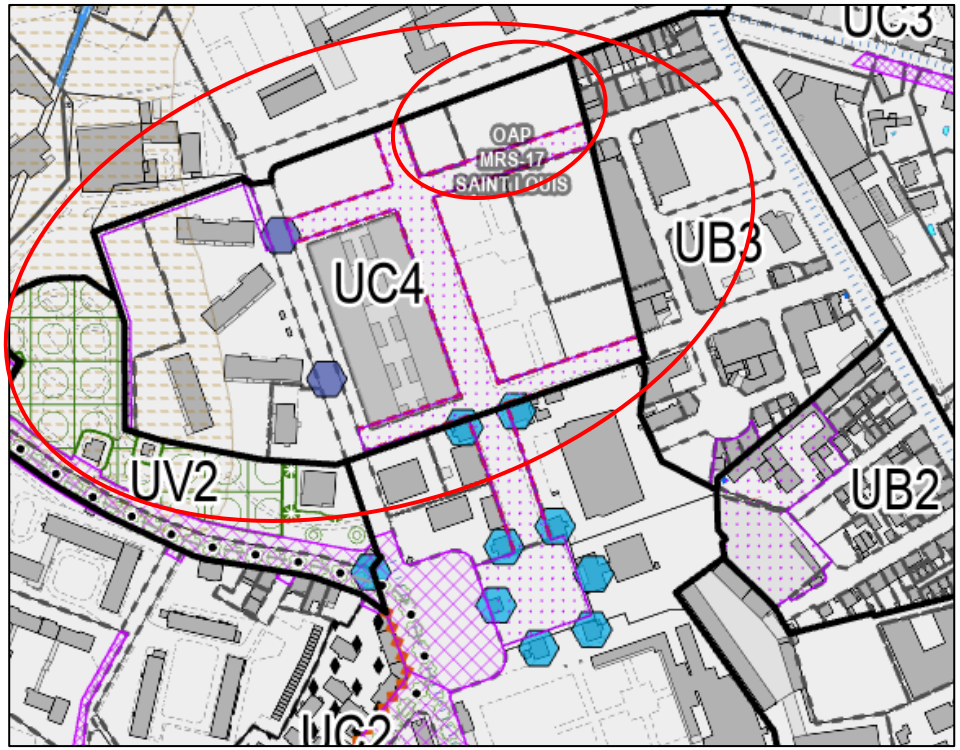
Afin de permettre l'intensification urbaine le long des axes de bonne desserte, la ZAC Saint Louis, devant se clôturer en 2024, bascule d'un zonage UC2/UC3 vers UC4.

Par ailleurs, l'emplacement réservé BP001 prévu pour un bassin de rétention est supprimé car plus nécessaire du fait des aménagements déjà réalisés.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après enquête publique :



3. PLAN-DE-CUQUES

3.1 Modification de l'OAP n° PDC-01 Les Plaines Ouest

Suite à l'avancement des études urbaines et à la démarche de concertation menée en 2022, l'OAP d'intention PDC-01 est modifiée et complétée par une partie avec des prescriptions de composition urbaine.

La partie 1 « intentions urbaines » de l'OAP présentant l'évolution globale attendue sur le secteur des Plaines Ouest a été mise à jour ponctuellement pour tenir compte de l'avancement des études.

La partie 2 « principes de composition urbaines sur le secteur n°2, un habitat intégré sur la frange est du site » est créée dans la cadre de la procédure de modification n°3. Cette partie précise le projet attendu sur la zone AUH inscrite sur le règlement graphique qui prévoit la construction de 150 logements dont 50% de logements locatifs sociaux.
L'OAP définit notamment les points suivants :

- La programmation ;
- Les prescriptions architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux ;
- Les formes urbaines (petits collectifs, immeubles plots et habitat individuel groupé)

Version PLUi après modification (extrait uniquement de la partie 2, ajoutée au document modifié) :

PARTIE 2 - PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE SUR LE SECTEUR N°2 « UN HABITAT INTÉGRÉ SUR LA FRANGE EST DU SITE »

PROGRAMMATION

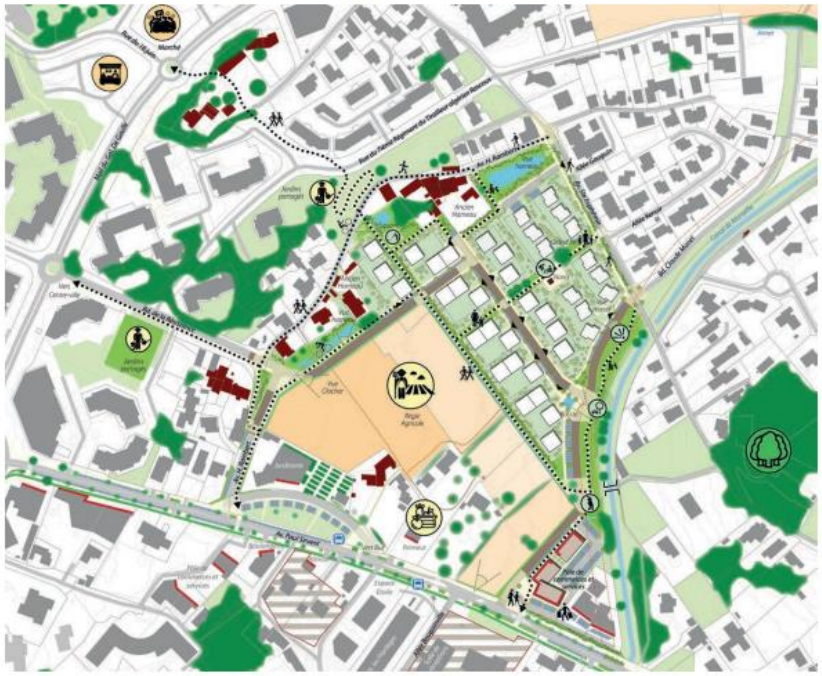
Les principes de composition urbaine définit dans cette partie de l'OAP s'applique sur un périmètre de projet correspondant à la zone AUH délimitée au règlement graphique. D'autre part, la présente OAP ne définit pas de secteurs de projets au titre de l'article 1 du règlement de la zone AU.

Le projet prévoit environ 150 logements qui seront réalisés suivants plusieurs formes urbaines : petits collectifs, immeubles plots et habitat individuel groupé.
L'habitat ancien situé au nord le long de l'avenue Henri Rambert sera préservé en conservant la forme urbaine actuelle de hameau.

LA QUALITÉ URBAINE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La volonté municipale est de développer un éco-quartier qui permette un équilibre entre un développement urbain raisonné et une préservation des éléments paysagers marqueurs de l'histoire du site. En particulier, il s'agit d'urbaniser une partie du secteur des Plaines Ouest tout en garantissant un cadre de vie agréable, paysagé et confortable.
La préservation d'espaces verts généreux, dont une grande partie en pleine terre, doit permettre de limiter la hausse des températures urbaines et ainsi de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur. Pour maximiser la part des espaces verts, les parkings seront souterrains et s'inscriront le plus possible sous l'emprise des bâtis pour préserver la pleine terre.
Ce nouveau quartier résidentiel marqué par des ambiances paysagères et des gabarits villageois aura une écriture architecturale simple et contemporaine. Seront notamment recherché une variété de façades et des jeux volumétriques pour permettre à chaque loge-

Extrait de l'étude urbaine, proposition de plan d'ensemble • Illustration de principe



HABITAT : FORMES URBAINES

PETITS COLLECTIFS

- **Emprise bâti : 35% maximum.**
- **Pleine terre : 40% minimum.**
- **Hauteur : R+1 à R+3 (avec un épannelage varié des constructions).**

PRINCIPES DE COMPOSITION

- **Une alternance de formes bâties « plots » et « petites barres » :**
  - aérer le tissu urbain avec des constructions espacées les uns des autres ;
  - alterner constructions implantées à l'alignement et constructions en retrait par rapport à la voie ;
  - le long de la venelle piétonne, l'implantation des constructions devra respecter un prospect de L ≥ H ;
  - créer un épannelage varié (« effet de pianotage ») en alternant la hauteur des constructions entre R+1 et R+3 ;
  - programmer une diversité de typologie de logements dans chaque construction ;
  - maîtriser les épaisseurs et les emprises bâties (profondeur des constructions maximum : 15m) ;
  - favoriser les logements traversant ou « bi-orientés » et limiter les logements « mono-orientés ».
- **Un espacement entre les constructions :**
  - créer des césures entre les constructions ;
  - maintenir des perméabilités visuelles depuis la voie et le sentier agricole ;
  - éviter les effets de masque produits par de longues façades.
- **Des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement :**
  - aménager des jardinets en rez-de-chaussée ;
  - prévoir de larges balcons ;
  - rendre accessible les toits terrasses dans les niveaux supérieurs.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

- **Des espaces libres à usages collectifs généreux : jardin, espace vert, jeux d'enfants…**
- **Des retraits paysagers en pleine terre le long des voies et limites séparatives :**
  - créer des espaces plantés et végétalisés ;
  - favoriser une mise à distance par le végétal ;
  - prévoir un accompagnement paysager des clôtures le long des espaces publics.
- **Une maitrise de l'imperméabilisation des sols :**
  - regrouper et superposer les emprises bâties et les niveaux de stationnement souterrain ;
  - assurer les espaces de pleine terre à l'endroit des retraits d'implantation ;
  - favoriser la végétalisation des lots avec des arbres de haute tige ;
  - permettre l'infiltration des eaux pluviales propres ;
  - optimiser le dimensionnement des réseaux et dispositifs de gestion pluviale.
- **Des systèmes de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux de pluie propres pour :**
  - les usages domestiques, après un traitement approprié ;
  - l'arrosage des espaces extérieurs.
- **Un traitement soigné des clôtures :**
  - privilégier les grilles usinées assurant les transparences visuelles ;
  - rechercher une cohérence du dessin et des teintes de clôtures sur l'ensemble du secteur ;
  - proscrire les grillage simples et murs pleins ;
  - prévoir un accompagnement végétal des clôtures.

STATIONNEMENT

- **Les places de stationnement pour les résidents et visiteurs en souterrain.**

IMMEUBLES PLOTS

- **Emprise bâti : 30% maximum.**
- **Pleine terre : 50% minimum.**
- **Hauteur : R+1 à R+3 (avec un épannelage varié des constructions).**

PRINCIPES DE COMPOSITION

- **Une urbanisation sous forme de petits « plots » bâtis :**
  - aérer le tissu urbain avec des constructions espacées les uns des autres ;
  - implanter les constructions en retrait des voies et limites séparatives ;
  - le long de la venelle piétonne, l'implantation des constructions devra respecter un prospect de L ≥ H ;
  - créer un épannelage varié (« effet de pianotage ») en alternant la hauteur des constructions entre R+1 et R+3 ;
  - programmer une diversité de typologie de logements dans chaque plot ;
  - simplifier les volumes et l'écriture architecturale ;
  - maîtriser les épaisseurs et les emprises bâties ;
  - favoriser les logements traversant ou « bi-orientés » et limiter les logements « mono-orientés ».
- **Un espacement entre les plots :**
  - assurer une perméabilité visuelle depuis la voie du quartier ;
  - éviter les effets de masque produits par de longues façades.
- **Des extérieurs privatifs pour chaque logement :**
  - aménager des jardins en rez-de-chaussée ;
  - prévoir de larges balcons.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

- **Des espaces libres à usages collectifs généreux : jardin, espace vert, jeux d'enfants…**
- **Des retraits paysagers en pleine terre le long des voies et limites arrières :**
  - créer des espaces plantés et végétalisés ;
  - favoriser une mise à distance par le végétal ;
  - prévoir un accompagnement paysager des clôtures le long des espaces publics.
- **Une maitrise de l'imperméabilisation des sols :**
  - regrouper et superposer les emprises bâties et les niveaux de stationnement souterrain ;
  - préserver des espaces de pleine terre sur la périphérie des lots ;
  - permettre la végétalisation des lots avec des arbres de haute tige ;
  - permettre l'infiltration des eaux pluviales propres ;
  - optimiser le dimensionnement des réseaux et dispositifs de gestion pluviale.

ment de bénéficier d'un extérieur privatif et de limiter les vis à vis. Les accès individuels aux logements seront privilégiés par l'extérieur.

Un soin particulier sera porté à l'aménagement des espaces publics de proximité et des espaces collectifs extérieurs des opérations, avec l'utilisation de matériaux simples et pérennes. La qualité d'aménagement des cheminements et itinéraires modes actifs (piétons et vélos) internes et externes devra être renforcée par un accompagnement paysager et par l'utilisation de matériaux perméables tels que des pavés drainants, des dalles alvéolées ou de tous autres matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le projet comprend environ 150 logements dont à minima 50% de logements locatifs sociaux.
Il s'inscrit dans le secteur des Plaines Ouest qui prévoit la création d'une régie agricole ainsi qu'une promenade et des aires de loisirs le long du canal.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

Le site est caractérisé par la présence de boisements significatifs qui seront préservé afin de valoriser le cadre de vie du site et de préserver la biodiversité. A ce titre, le grand pin situé à proximité de l'avenue de Sainte-Euphémie constitue un symbole fort du site qui devra être mise en valeur dans la composition du projet.
Les boisements accompagnant l'habitat ancien, au nord le long de l'avenue Henri Rambert, seront en grande partie préservés pour assurer une interface entre les habitations existantes et les îlots du projet.

La topographie naturelle du site entraîne un écoulement et une accumulation des eaux sur la partie Nord du site. L'urbanisation nécessitera la mise en place de plusieurs bassins de rétention au regard de l'écoulement des eaux, la déclivité du site sera mise à profit pour acheminer naturellement les eaux pluviales depuis la partie Sud vers la partie Nord.
L'ensemble de ces bassins pourra être paysagé et aménagé en espaces verts afin de créer une interface de qualité entre l'opération et le tissu urbain voisin.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Mobilités

Le projet prévoit la création de 2 nouvelles voies :

- à l'Est du site, une voie reliant l'avenue Paul Sirvent au carrefour entre l'avenue de Sainte-Euphémie et le boulevard Claude Monet ;
- au centre du site, une voie reliant la 1ère nouvelle voie au carrefour entre l'avenue Henri Rambert et le boulevard de la Résistance.

De plus, il est également prévu d'élargir :

- l'avenue Henri Rambert entre l'avenue Paul Sirvent et le boulevard de la Résistance ;
- l'avenue de Sainte-Euphémie entre le boulevard Claude Monet et l'avenue Henri Rambert.

Ainsi, deux carrefours, dont un nouveau, devront être aménagés sur l'avenue Paul Sirvent particulièrement fréquentée.

Une fois le nouveau maillage réalisé, la 2e partie de l'avenue Henri Rambert, entre le boulevard de la Résistance et l'avenue de Sainte-Euphémie, sera apaisée avec une circulation qui pourrait être réservée aux riverains et aux modes actifs.

Modes actifs

Le projet s'organise autour de 3 principaux cheminements modes actifs :

- **Le sentier agricole**
  Ce cheminement permet de relier l'avenue Henri Rambert au canal en longeant la régie agricole. Au-delà du périmètre du projet, ce cheminement permettra de rejoindre le centre-ville de la commune au nord-ouest.
- **Une venelle piétonne**
  Ce cheminement permet de relier l'avenue de Sainte-Euphémie et le sentier agricole en traversant le secteur dédié au développement résidentiel.
- **Une promenade le long du canal**
  Ce cheminement relie l'avenue Paul Sirvent à l'avenue de Sainte-Euphémie en longeant la nouvelle voie créée à l'Est du site. Il permet la desserte des aires de loisirs le long du canal et pourra être prolongé au nord le long du boulevard Claude Monet.

Stationnement

Des places de stationnement public seront créées sur plusieurs sections des 2 nouvelles voies. Une poche de stationnement plus importante sera positionnée à proximité de la promenade et des aires de loisirs le long du canal. Ces espaces de stationnement seront ponctués d'arbres ou de végétaux afin de limiter leur impact visuel et de créer un ombrage.
Concernant le stationnement privé, celui-ci sera situé très majoritairement en sous-sol des bâtis pour les logements collectifs.

Réseaux

L'aménagement de la zone nécessite une desserte suffisante par les différents réseaux (gaz, électricité,…) et le renforcement de certains pourra être nécessaire.

- **Des systèmes de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux de pluie propres pour :**
  - les usages domestiques, après un traitement approprié ;
  - l'arrosage des espaces extérieurs.
- **Un traitement soigné des clôtures**
  - privilégier les grilles usinées assurant les transparences visuelles ;
  - rechercher une cohérence du dessin et des teintes de clôtures sur l'ensemble du secteur ;
  - proscrire les grillage simples et murs pleins ;
  - prévoir un accompagnement végétal des clôtures.

STATIONNEMENT

- **Les places de stationnement pour les résidents et visiteurs en souterrain.**

HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ

- **Emprise bâti : 30% maximum**
- **Pleine terre : 35% minimum**
- **Hauteur : R+1 à R+2**

PRINCIPES DE COMPOSITION

- **Un emboitement de volumétries et de typologies de logements :**
  - exprimer la diversité programmatique en façade ;
  - jouer avec les volumes et les superpositions ;
  - éviter les modénatures répétitives.
- **Des césures entre plots :**
  - organiser les circulations verticales par l'extérieures (escaliers et coursives) ;
  - assurer une perméabilité visuelle (escaliers à claire-voie, gardes corps non opaques) ;
  - éviter les effets de masque produits par de longues façades ;
  - le long de la venelle piétonne, l'implantation des constructions devra respecter un prospect de L ≥ H.
- **Des accès aux logements par l'extérieur :**
  - créer des accès individualisés et de plain-pied au rez-de-chaussée ;
  - desservir les niveaux supérieurs par des escaliers et coursives extérieures.
- **Des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement :**
  - aménager des jardinets en rez-de-chaussée ;
  - prévoir de larges balcons ;
  - rendre accessible les toits terrasses dans les niveaux supérieurs.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

- **Des espaces libres à usages collectifs généreux : jardins partagés, espace verts, jeux d'enfants en dehors des voies d'accès…**
- **Des retraits paysagers en pleine terre le long des voies et limites séparatives :**
  - créer des espaces plantés et végétalisés ;
  - favoriser une mise à distance par le végétal ;
  - prévoir un accompagnement paysager des clôtures le long des espaces publics.
- **Un traitement soigné des clôtures :**
  - privilégier les grilles usinées assurant les transparences visuelles
  - rechercher une cohérence du dessin et des teintes de clôtures sur l'ensemble du secteur ;
  - proscrire les grillage simples et murs pleins ;
  - prévoir un accompagnement végétal des clôtures.
- **Une maîtrise de l'imperméabilisation des sols :**
  - limiter les emprises bâties et des niveaux de stationnement sou terrain ;
  - préserver des espaces de pleine terre ;
  - permettre la végétalisation des lots avec des arbres de haute tige
  - permettre l'infiltration des eaux pluviales propres ;
  - optimiser le dimensionnement des réseaux et dispositifs de gestion pluviale.
- **Prévoir des systèmes de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux de pluie propres pour :**
  - les usages domestiques, après un traitement approprié ;
  - l'arrosage des espaces extérieurs.

STATIONNEMENT

- **Les places de stationnement pour les résidents en souterrain.**
- **Les places de stationnement pour les visiteurs en surface à condition qu'elles soient :**
  - Regroupées en poche et au plus près de la voie d'accès ;
  - éco-aménagées (revêtements perméables permettant l'infiltration pluviale) ;
  - ombragés (plantations d'arbres de haute tige ou dispositifs végétalisés de type treilles ou pergolas).

Périmètre d'application des principes de composition urbaine zone AUH du règlement graphique

Parcellaire (source cadastre 2020)

A/ Composition urbaine

- Principe d'alignement avec possibilité d'interruption
- Prospect le long de la venelle piétonne (L ≥ H)
- Principe de percée visuelle à travers les îlots
- Espace de pleine terre paysager
- Mise en valeur d'élément bâti de composition urbaine
- Mise en valeur d'élément paysager de composition urbaine
- Axe d'écoulement des eaux à préserver

B/ Espace public et accessibilité

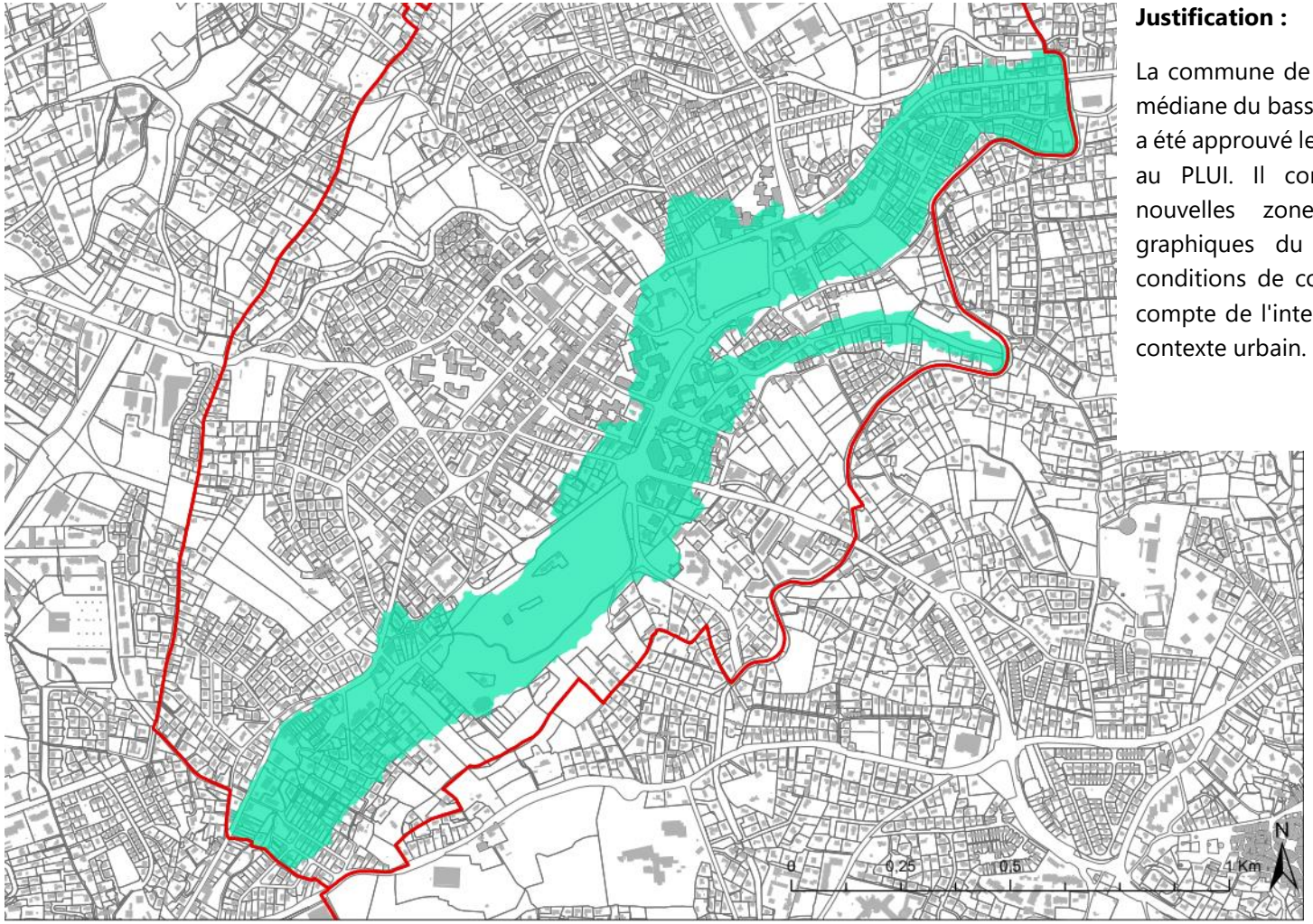
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de raccordement (tracé à préciser)
- Dispositif de retournement à créer
- Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
- Espace public à créer / requalifier (emprise à préciser)
- Sentiers publics
- Espace de loisir à créer, conserver ou améliorer pouvant accueillir des bassins de rétention
- Parking public paysager

C/ Formes urbaines et implantation

- Petits collectifs
- Immeubles Plots
- Habitat individuel groupé
- Hameau préservé
- Régie agricole
- 12 Hauteur (en m)
- 30 Emprise bâtie (%)
- 50 Pleine terre (%)
- 50 Logements sociaux (% à minima)

3.2 Modification des planches graphiques

Périmètre des zones inondables du PPRI reportées au plan de zonage



Justification :

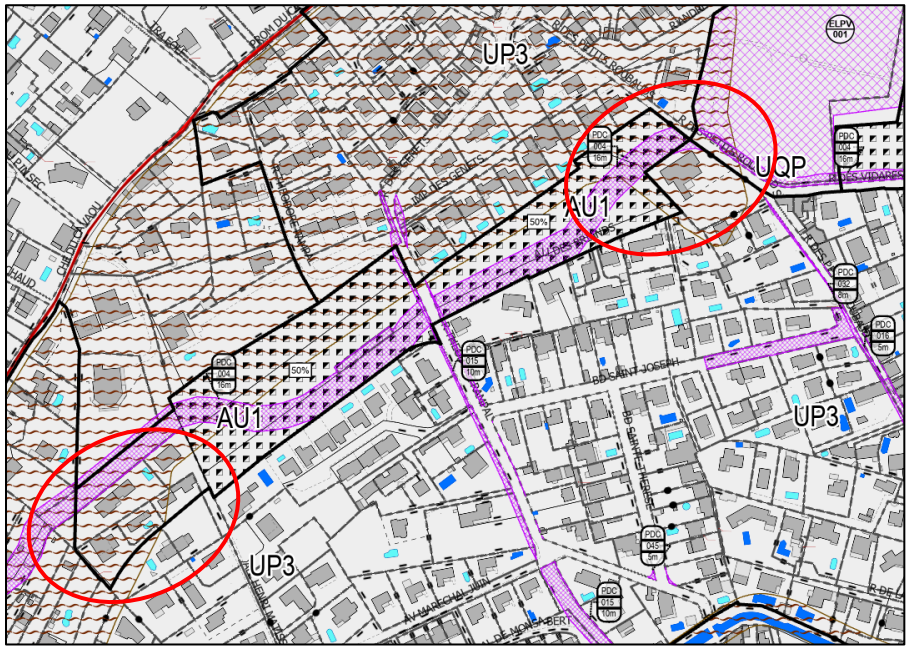
La commune de Plan de Cuques est située en partie médiane du bassin versant du Jarret. Un nouveau PPRi a été approuvé le 25 juillet 2022. Ce dossier est annexé au PLUI. Il convient cependant de reporter les nouvelles zones inondables sur les planches graphiques du PLUi. Le zonage définissant les conditions de constructibilité des terrains en tenant compte de l'intensité de l'aléa et de l'importance du contexte urbain.

Justification :

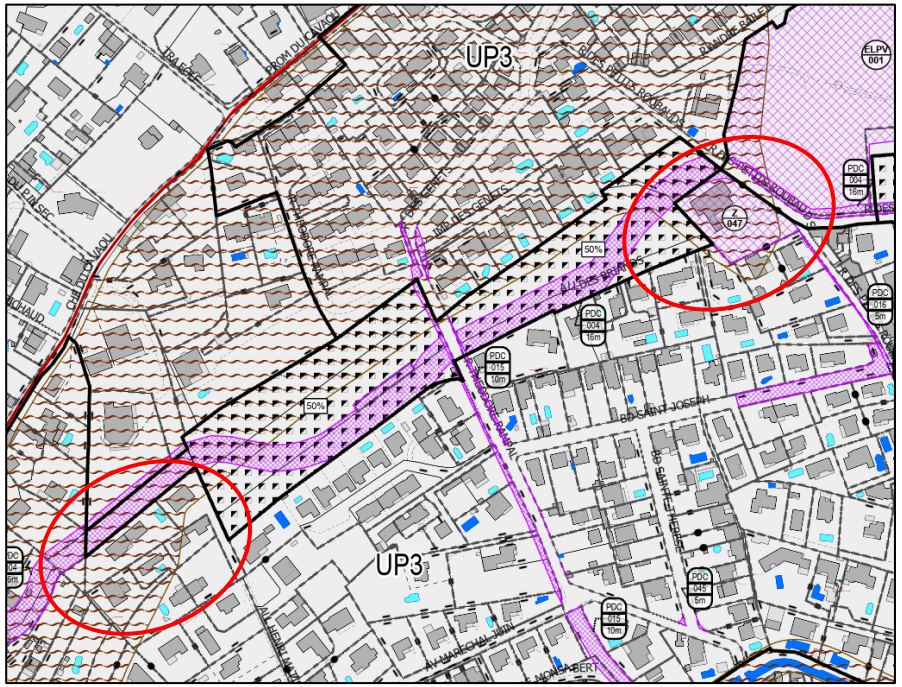
Deux autres modifications concernent le centre de Plan-de-Cuques :

- Une correction de zonage : La zone AU1 des Briands inclut à tort 5 parcelles bâties par des pavillons situés 16 allée Matisse; il convient d'intégrer ces parcelles à la zone UP3 mitoyenne ;
- Un emplacement réservé est créé rue des Petits Roubauds pour « Equipement public annexe service administratif et pôle sécurité », au bénéfice de la commune.

Version PLUi avant modification :



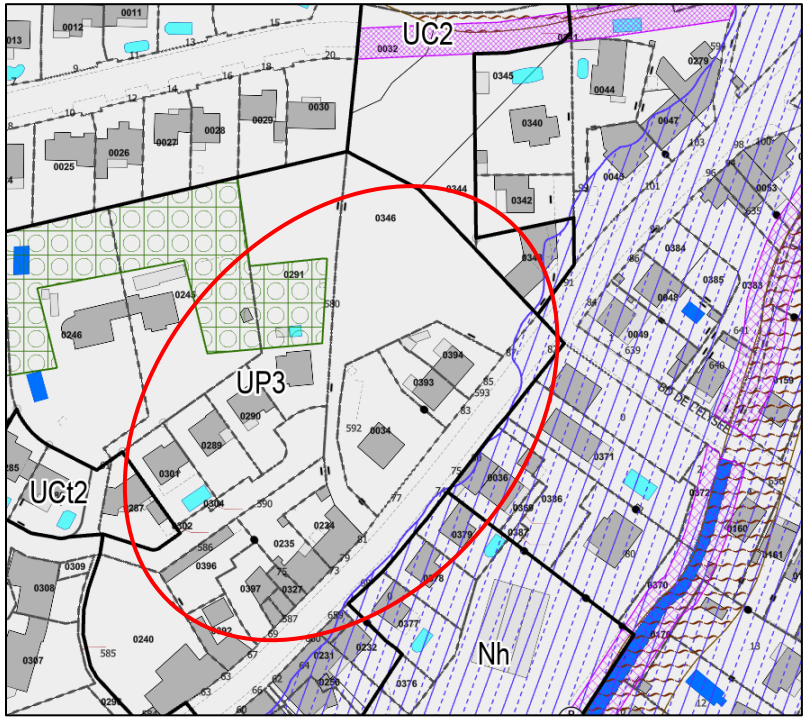
Version PLUi après modification :



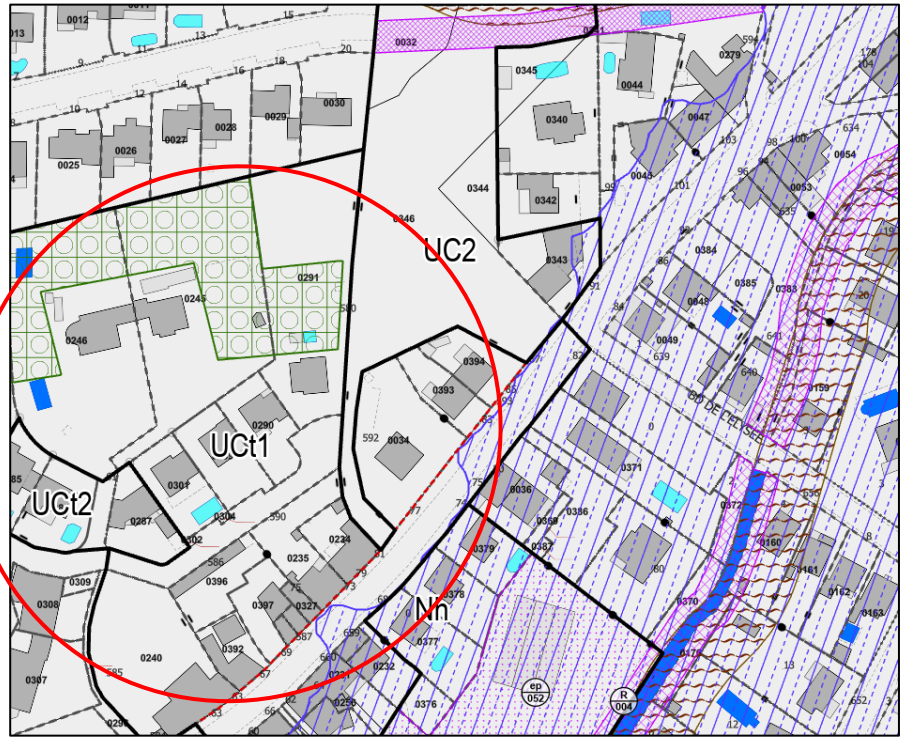
Justification :

- Afin de respecter l'alignement existant des parcelles bâties le long de l'avenue Frédéric Mistral (côté Nord), il convient de rajouter une obligation d'implantation des constructions sur la planche graphique, le long de l'Avenue.
- Secteur Les Roubauds La zone UP3 a fait l'objet d'un recours gracieux de l'Etat. La commune décide de remplacer la zone UP3 par une zone UCt1 plus conforme au tissu existant. La parcelle communale non bâtie est quant à elle rattachée à la zone UC2 mitoyenne.

Version PLUi avant modification :



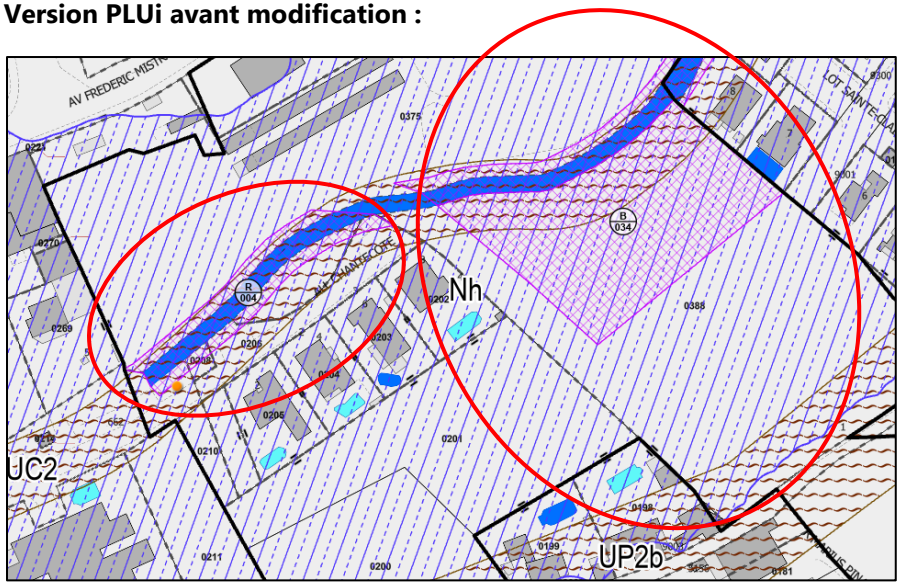
Version PLUi après modification :



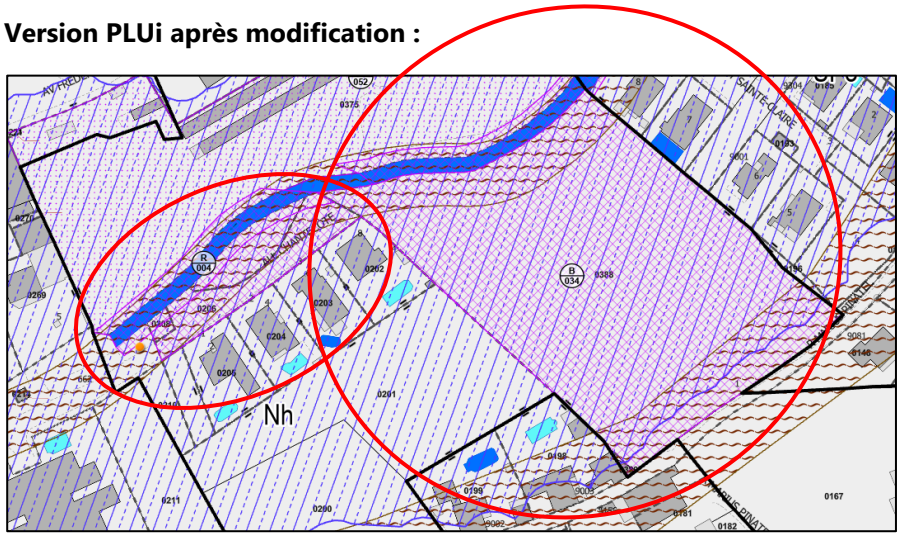
Justification :

Afin de lutter contre le risque d'inondation le long du Jarret, il convient d'étendre l'emplacement réservé B034 (espace réservé pour la rétention) en rive droite du Jarret. Mais aussi inscrire un pré-emplacement réservé « zone d'écrêtement et de ralentissement des crues – le Jarret » en rive droite en face du B 034 sur toutes les parcelles disponibles (allée Chantecôte).

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

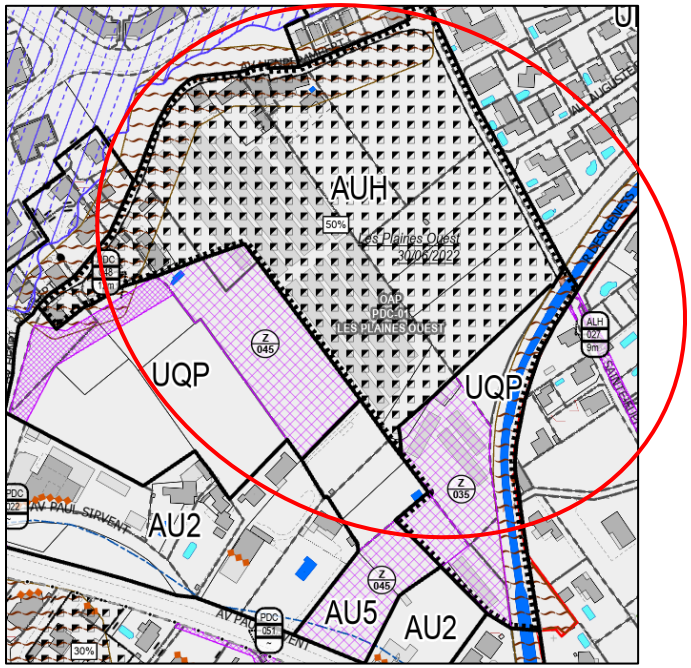


Justification :

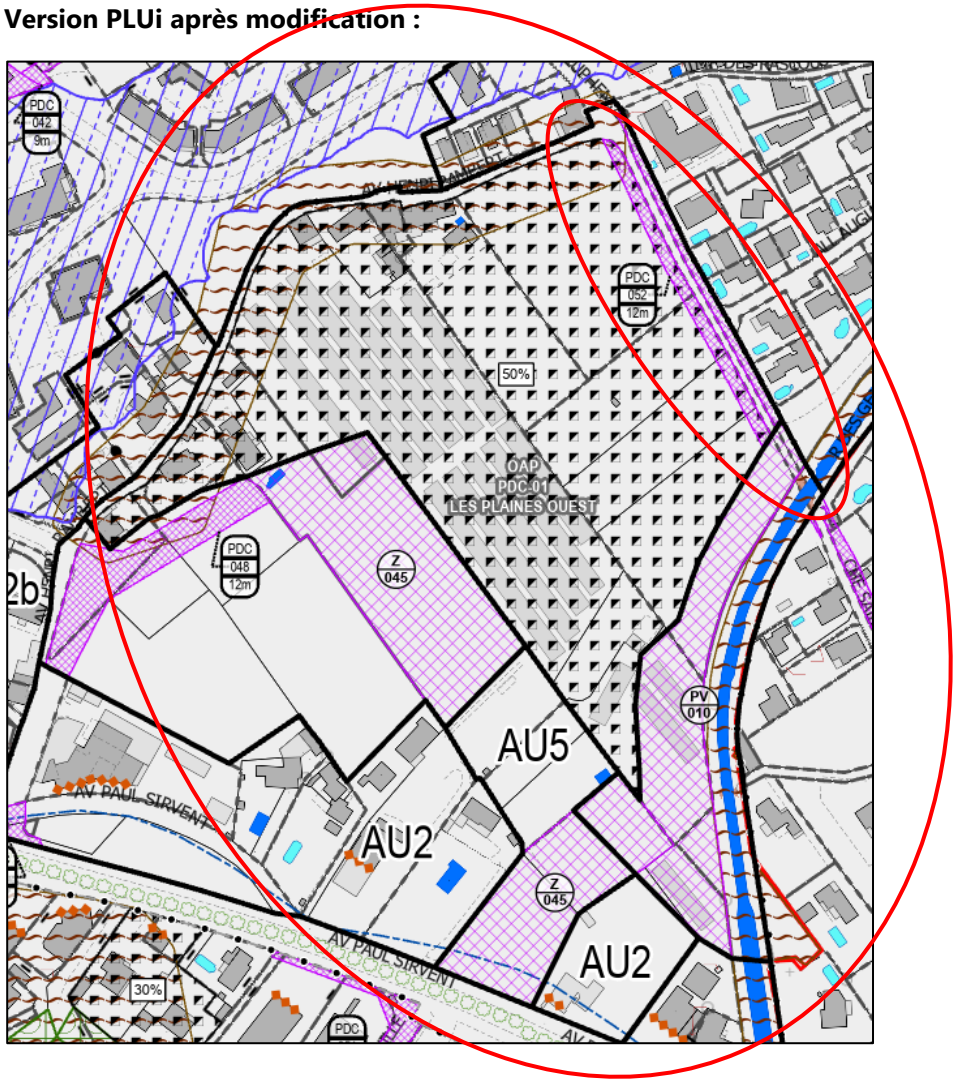
En lien avec l'évolution du projet sur les Plaines Ouest, la servitude d'attente de projet est supprimée de la planche graphique car elle n'est plus nécessaire. En effet, l'OAP sectorielle Les Plaines Ouest, mise à jour à travers la modification n°3 du PLUi, permet d'encadrer la constructibilité sur ce secteur.

Par ailleurs, le zonage UQP en bordure du canal est recalé en lien avec l'OAP de composition et l'ER Z 35 est supprimé au profit de l'ER PV10 pour la réalisation d'un parking et d'un parc en bordure du canal de Marseille (au profit AMP et commune). Enfin, un ER voirie de 12m est ajouté sur l'avenue Sainte Euphémie afin d'anticiper les futurs besoins liés au projet.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



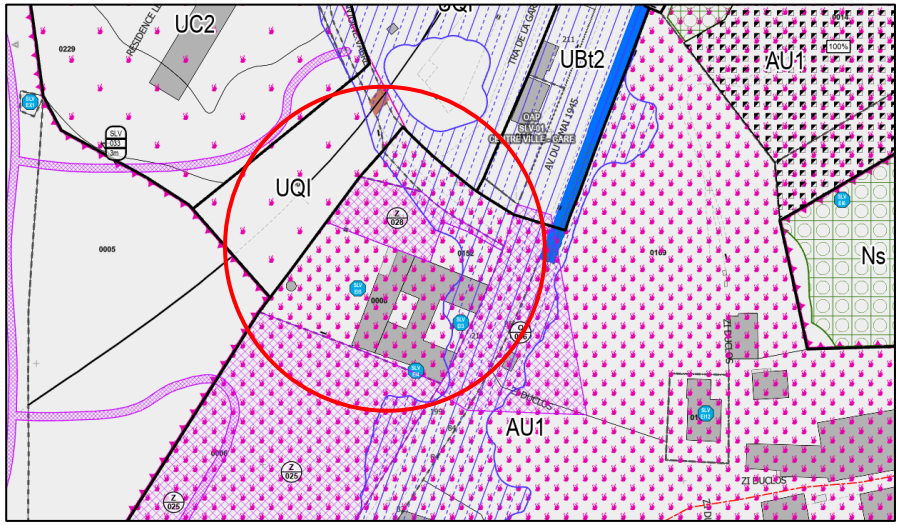
4. SEPTEMES-LES-VALLONS

Justification :

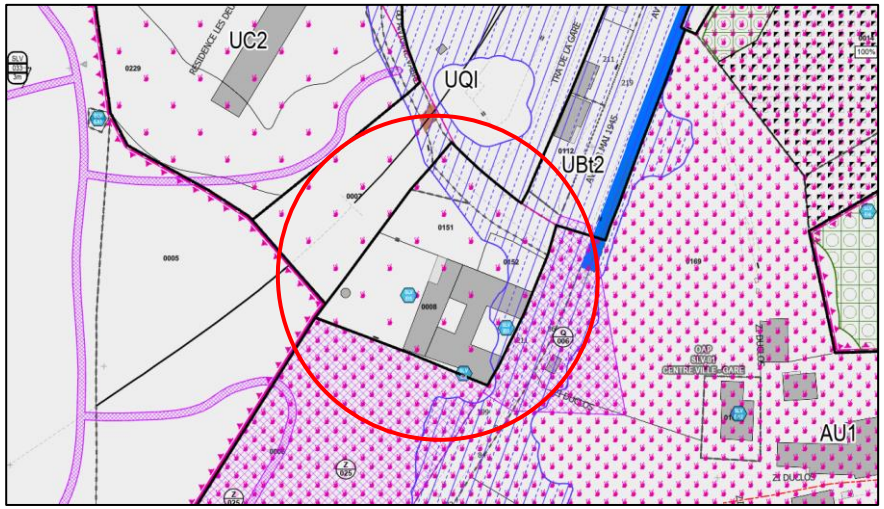
Secteur centre-ville de Septèmes-les-Vallons, au sud de la gare deux modifications sont apportées au plan de zonage :

- La correction d'une erreur matérielle en intégrant un équipement public existant à la zone UBt2 mitoyenne. La médiathèque, zonée en AU1 (Parcelles AP 0008, 0151 et 0152) est rattachée à la zone UBt2 mitoyenne.
- En lien avec cette modification de zonage de la médiathèque AU1 vers UBt2, il convient de mettre également à jour le risque feux (prescriptions renforcées à simples). En effet, la nature des prescriptions, sur les zones urbaines, ne dépend pas de l'intensité du risque mais du type d'urbanisation attendu. Les prescriptions renforcées sont rédigées de manière à s'appliquer à des opérations d'ensemble. Ici, l'opération urbaine est finie; il ne reste qu'une dent creuse dans un tissu urbain constitué qui ne partirait que par une opération individuelle sur laquelle seules les prescriptions simples sont mobilisables.
- Le projet d'équipement public (ER Z28) initialement positionné sur ce site a finalement été relocalisé ailleurs (sur la parcelle AP0151).

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

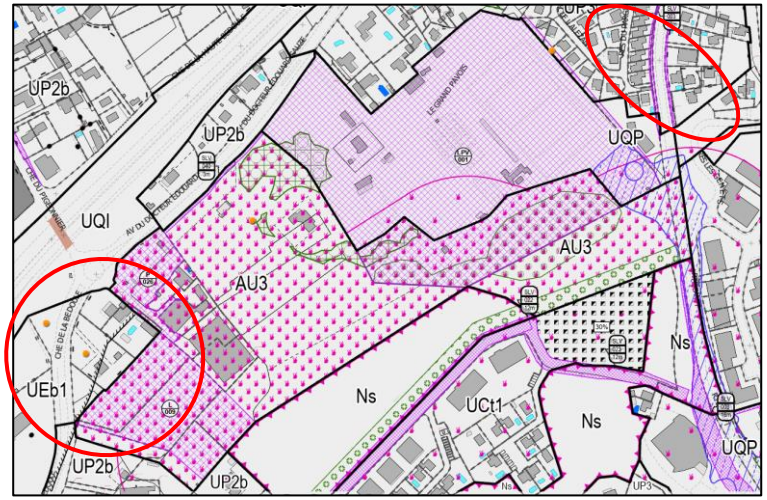


Justification :

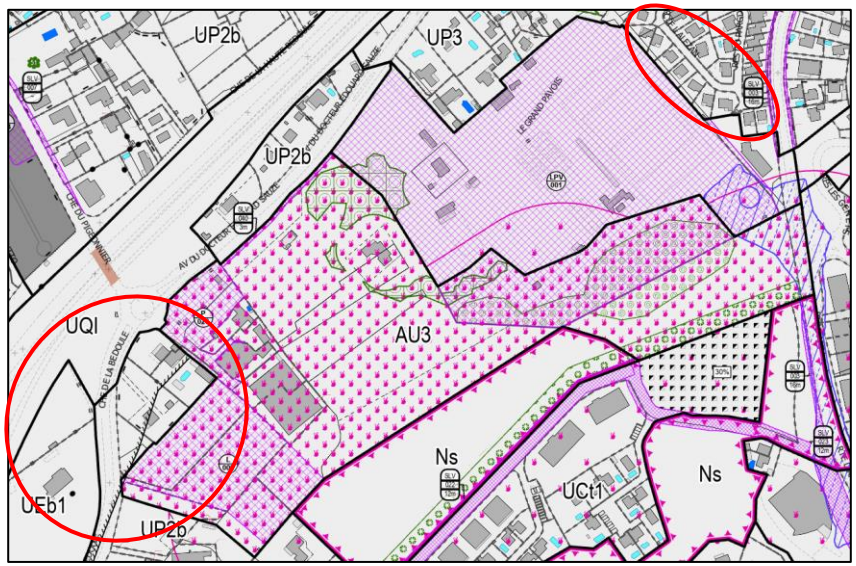
Autour du secteur de la zone AU3 du Grand Pavois plusieurs modifications sont apportées :

- L'ER LPV-001 Grand Pavois, prévu pour un équipement sportif, un parking et un espace vert est réduit pour ne plus déborder sur les parcelles des propriétés habitées riveraines cadastrées AI 0085, 0083, 0081, 0079, 0077, 0075 (Résidence La Grande Vigne) ;
- Chemin de la Bédoule : Rattachement de parcelles occupées par des pavillons à la zone UP2b mitoyenne (Parcelles : 141-140-40-41-42-43 soit 6 000 m² environ). En effet, il convient d'éviter la mutation de parcelles à destination d'habitation en activité commerciale consommatrice d'espace pour du dépôt et du stockage. L'objectif est de limiter l'extension d'activités de casse automobile déjà très présentes dans ce secteur ;
- Correction d'une erreur matérielle par le réajustement de limite du domaine public : un secteur classé en zone UEb1 est ainsi basculé en zone UQI.

Version PLUi avant modification :



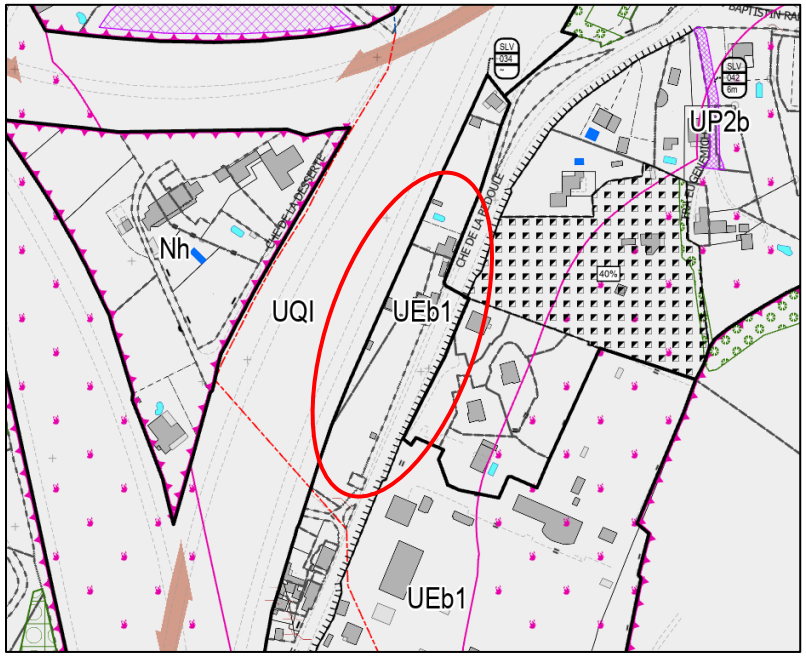
Version PLUi après modification :



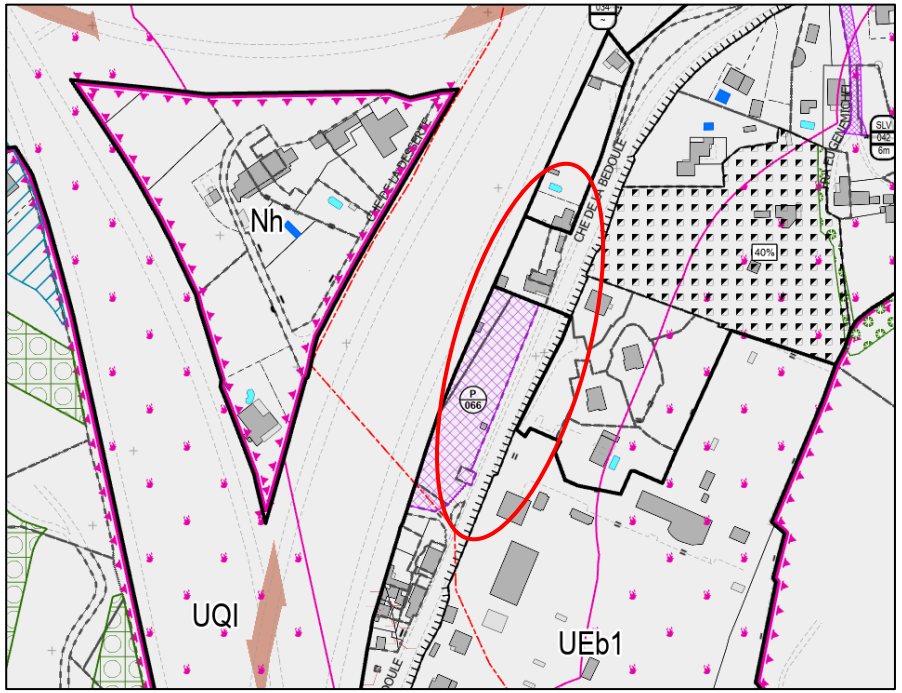
Justification :

- Passage d'une zone UEb1 en UP2b (Parcelles : N° 0078 – 0109). Il convient de régulariser le zonage en rattachant les parcelles cadastrées BH 78 et 109 (soit 1700 m²) supportant une habitation à la zone UP2b mitoyenne. L'objectif est de permettre les aménagements de l'existant mais pas de créer de nouveaux logements. Par ailleurs, la marge de recul interdit toute construction nouvelle à usage d'habitation.
- 23 chemin de la Bédoule, inscription d'un ER Parking sur parcelles Section BH Numéro 0079 0080 0081 0083 au profit de la commune.

Version PLUi avant modification :



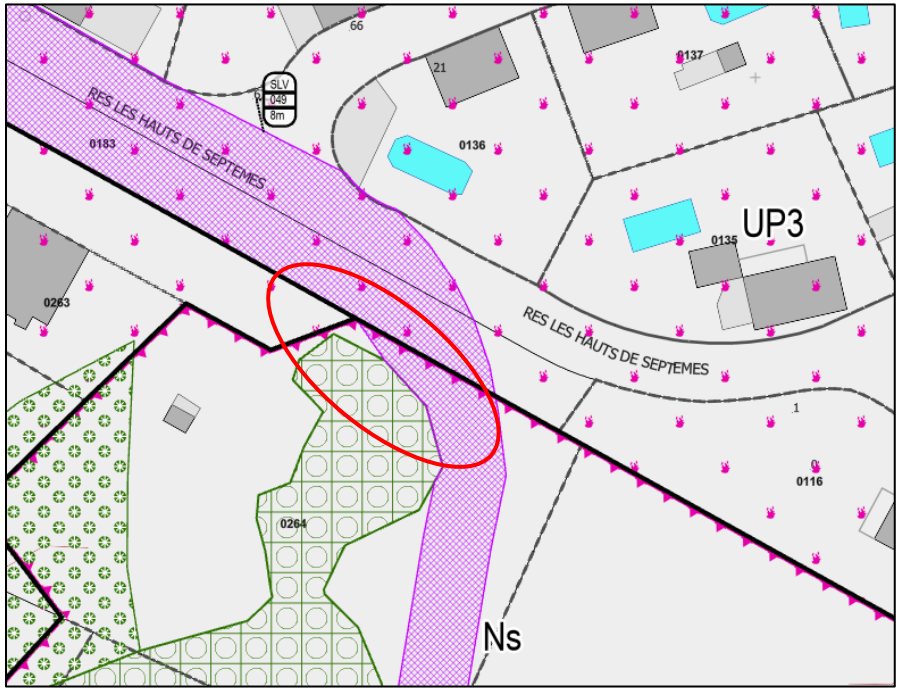
Version PLUi après modification :



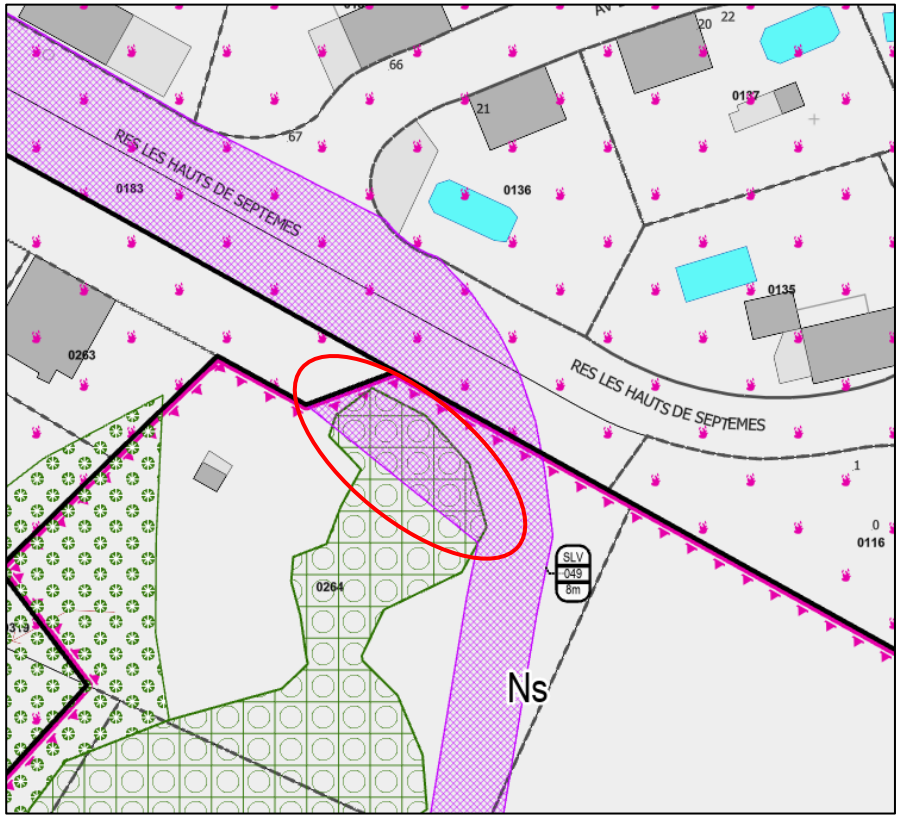
Justification :

Avenue Baptistin Raphael, l'ER SLV49 (pour la réalisation d'un accès DFCI) est modifié afin d'ajouter un petit un triangle manquant en connexion avec le foncier métropolitain.

Version PLUi avant modification :

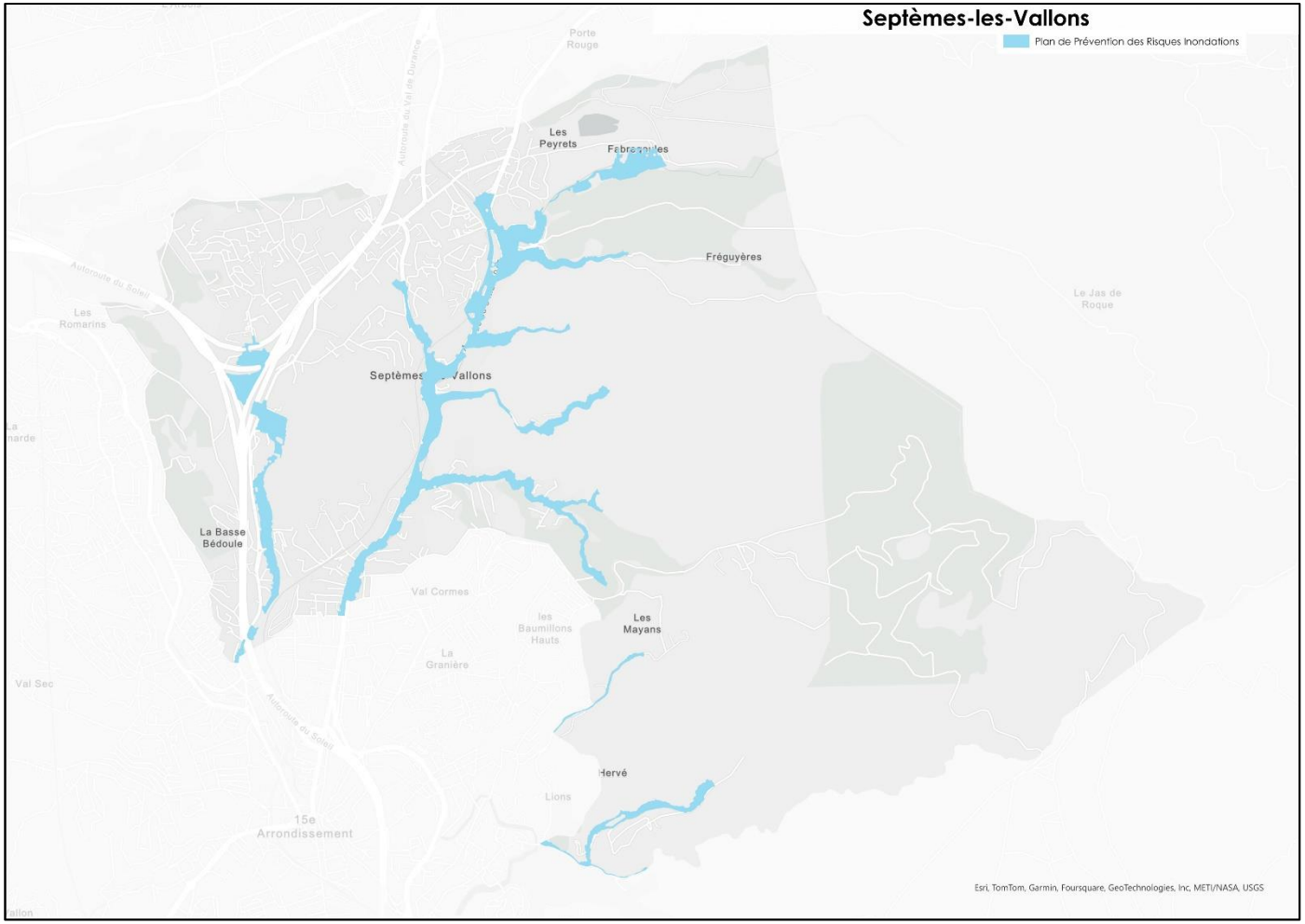


Version PLUi après modification :



Justification :

Suite à l'approbation du nouveau document, le périmètre global d'application du PPR Inondation sur Septèmes-les-Vallons est mis à jour sur la planche graphique du PLUi.



BASSIN EST

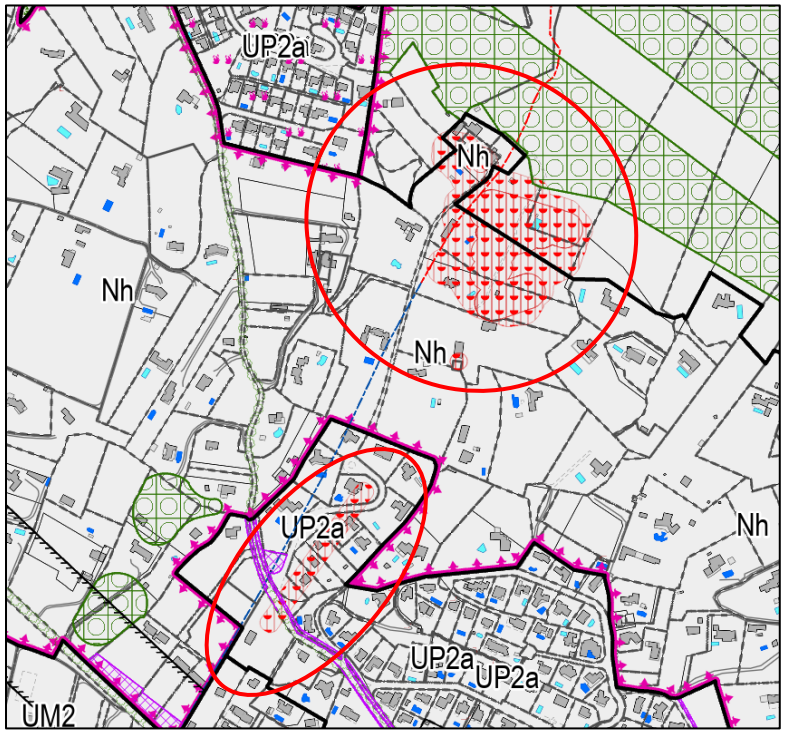
1. GEMENOS

1.1 Modifications après enquête publique

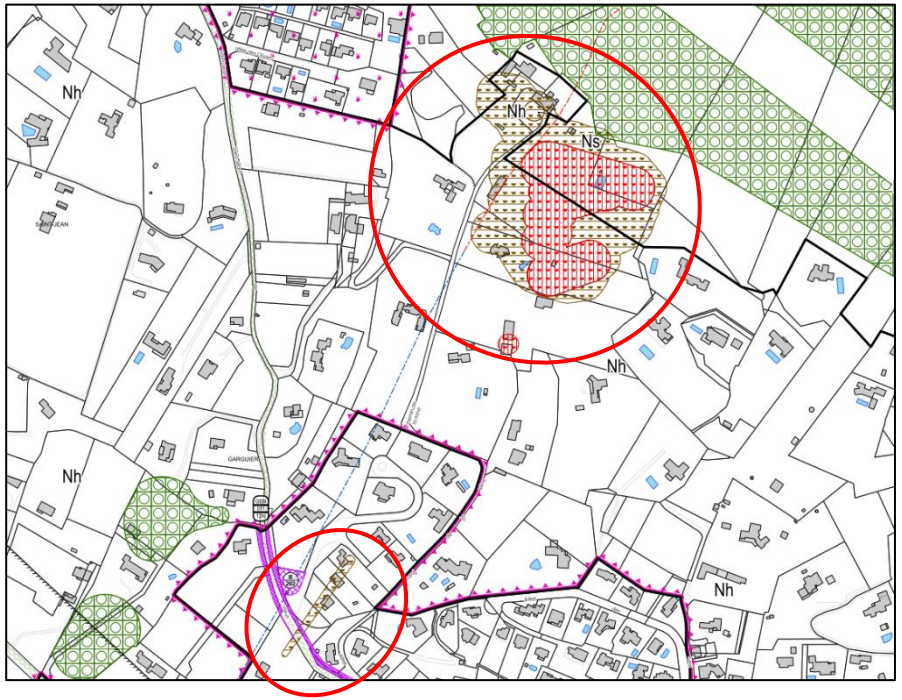
Justification :

Suite à une étude d'approfondissement, L'Etat a fournie nu nouveau porté à connaissance sur le risque minier qui modifie la réalité du risque minier et qui propose une modification de l'aléa et de la traduction règlementaire.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après enquête publique :



2. CARNOUX-EN-PROVENCE

Pas de modification

3. CASSIS

3.1 Création de l'OAP n° CAS-02 - Brégadan

Justification :

A l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 située au quartier du Brégadan, celle-ci est reclassée en zone AUE, et une nouvelle OAP de composition est créée sur le secteur, numérotée CAS-02.

Il s'agit d'un secteur dédié à l'accueil d'activités économiques avec pour objectif de maintenir et valoriser la zone d'activité existante en s'appuyant sur la diversification économique et en offrant des possibilités d'implantation pour des établissements de taille importante qui ne peuvent être accueillis en centre-ville. Le développement de ce secteur contribuera à la dynamique de création d'emplois du bassin Est, pour lequel le PADD fixe l'objectif de 4 300 emplois supplémentaires à l'horizon 2030.

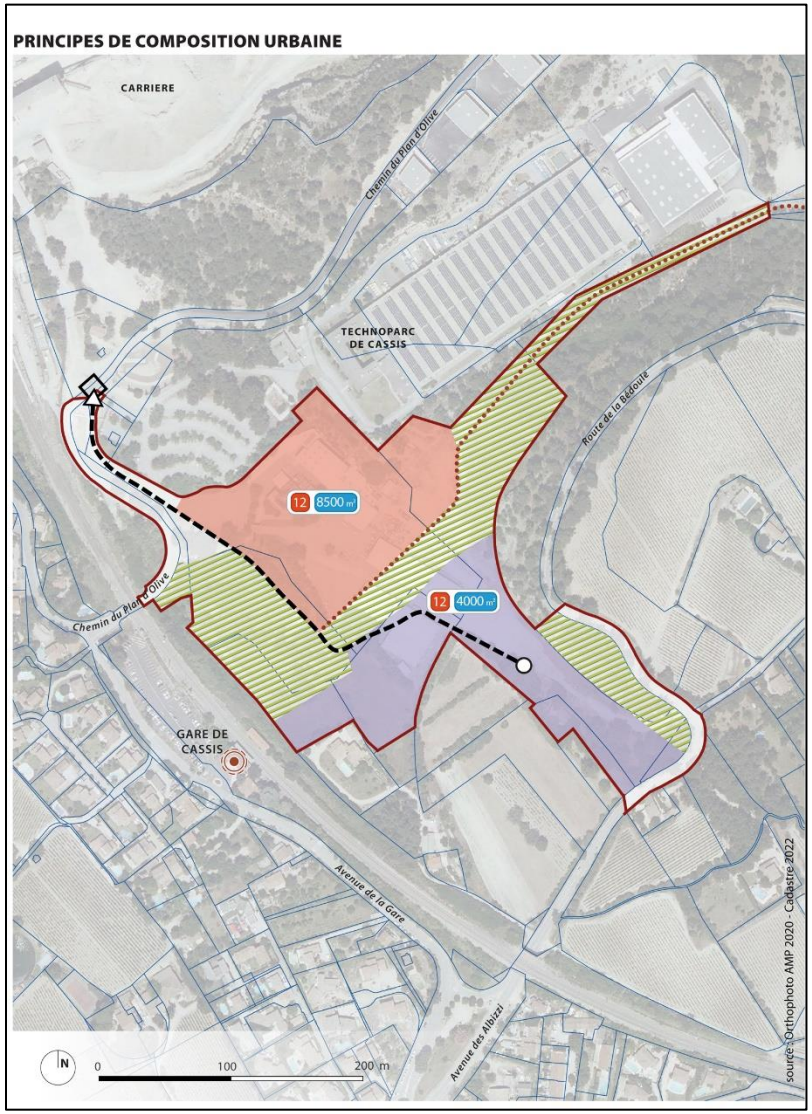
Cette OAP a le même périmètre que la zone AUE sur le règlement graphique et comprend 2 secteurs de projet destinés à :

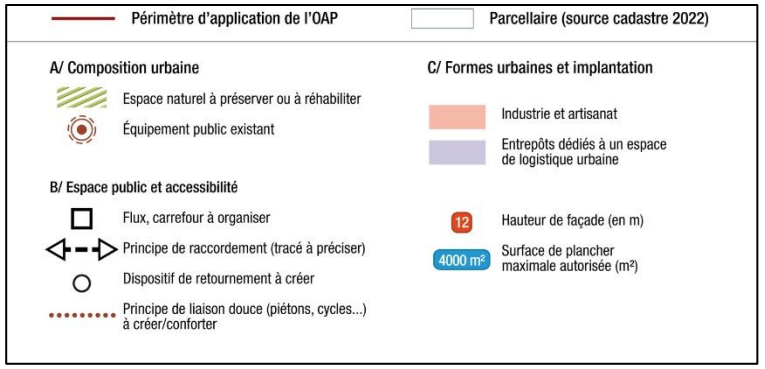
- Industrie et artisanat
- Entrepôts et espace de logistique urbaine

Elle définit notamment les points suivants :

- La surface de plancher (SDP) maximale autorisée pour chaque secteur de projet ;
- Les caractéristiques des constructions autorisées (hauteur, destinations…) ;
- Les aménagements paysagers d'un site en interface ville-nature
- Les accès (routier et modes doux) au site ;
- La prise en compte du risque d'inondation dans les projets.

Version PLUi après modification :





Suite à une remarque du Conseil Départemental 13 dans le cadre des avis PPA, une évolution du projet est inscrite à l'OAP afin de permettre la création d'un nouvel accès sur la RD1. Ce changement permet de privilégier la desserte de la zone par la RD1 afin de ne pas accroitre le trafic routier par l'avenue de la gare, le tunnel sous la voie ferrée et le chemin du Plan d'Olive. Ce nouvel accès fera l'objet d'une étude pour a mise en sécurité en accord avec le Conseil Départemental, gestionnaire de la voie.

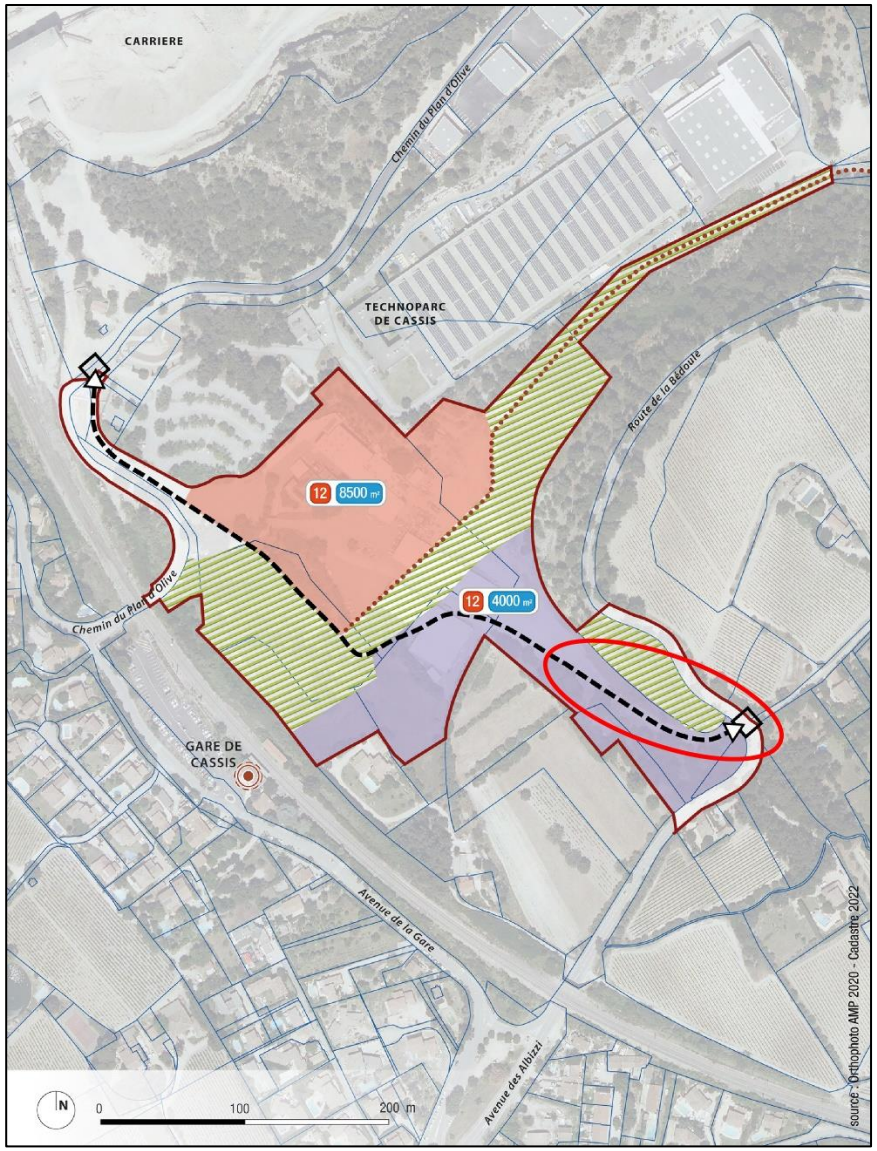
Modifications après enquête publique :

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

MOBILITÉS

L'accès principal à la zone sera prioritairement établi à partir de la route départementale n°1 (route de Roquefort-la-Bédoule). Son aménagement fera l'objet d'une étude pour sa fonctionnalité en toute sécurité, qui devra être validée par la Direction des Routes du Conseil Départemental. Toutefois, l'accès existant par le Chemin du Plan d'Olive est maintenu pour permette une liaison interne transversale du site par le nord de la voie ferrée, ce qui permettra en outre de réduire le trafic sur le chemin du Plan d'Olive et l'avenue de la Gare (passant devant la gare SNCF).

Un cheminement piéton traversant la zone du nord au sud devra également être aménagé pour rejoindre le chemin du Mont Gibaou.

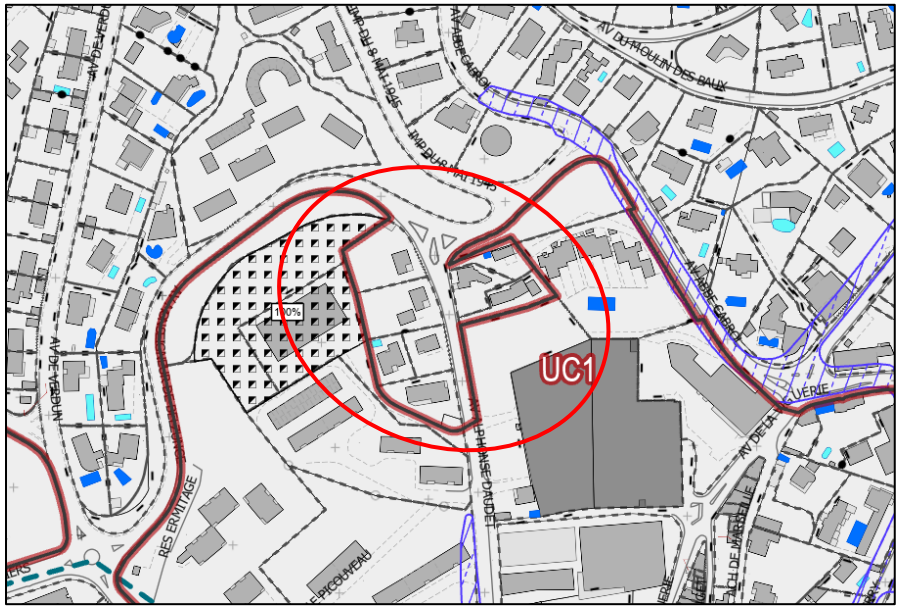


3.2 Modification des planches graphiques

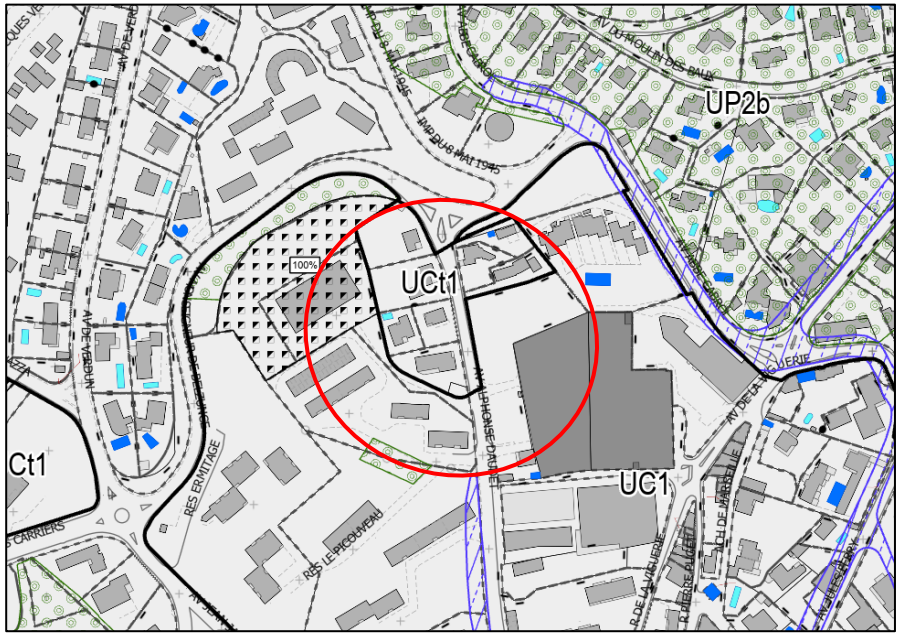
Justification :

La poche d'habitat avenue Alphonse Daudet, zonée en UP2b lors de la modification n°2, a fait l'objet d'un recours gracieux de la part de l'état, en vue de revenir au zonage UC1 du PLUi de 2019, ceci afin de permettre la réalisation de plus de logements sous forme collective. Compte tenu des hauteurs avoisinantes, il est préférable de zoner cette poche en UCt1, ce qui favorise des logements sous forme de petits collectifs mais de hauteur plafonnée à 10 mètres au lieu de 13, donc mieux intégrés dans le voisinage.

Version PLUi avant modification :



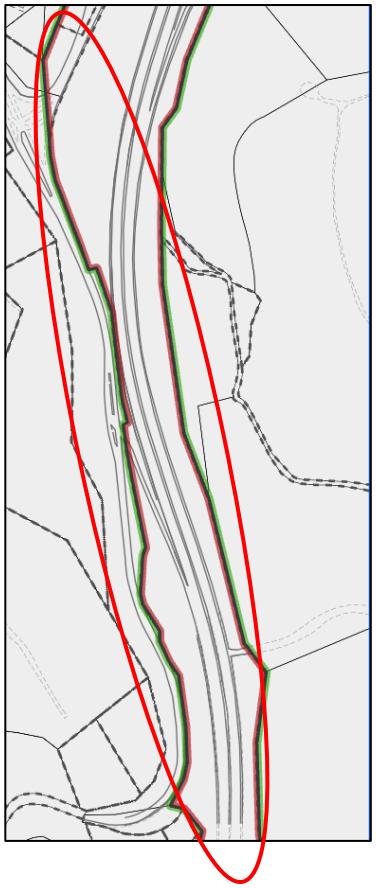
Version PLUi après modification :



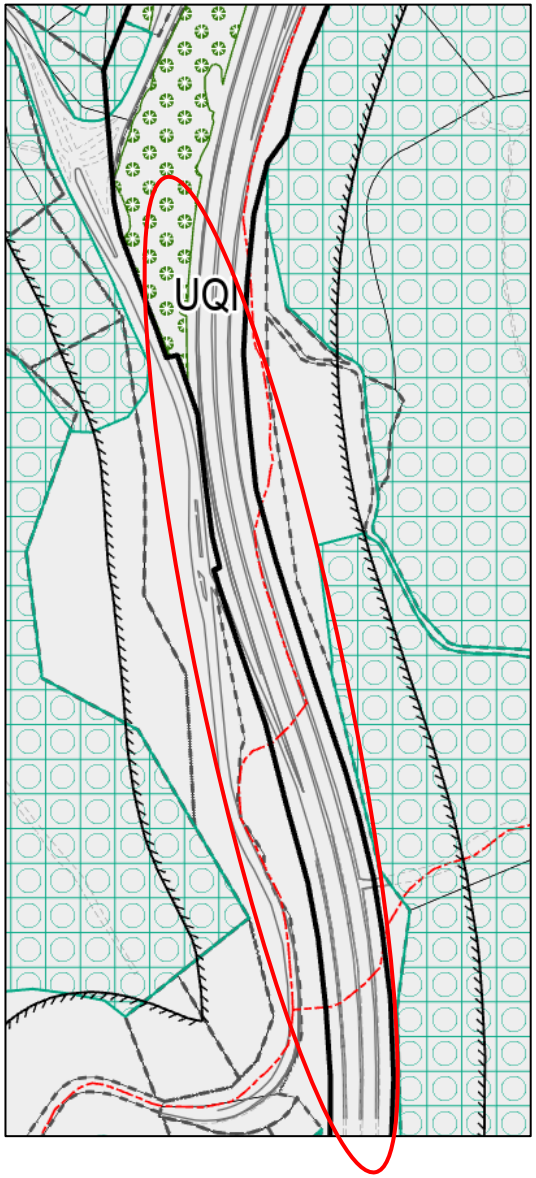
Justification :

Dans la partie en cœur du Parc des Calanques, il est opportun de réduire l'emprise de la zone UQI à 10 m de part et d'autre de l'emprise effective de la chaussée de l'autoroute afin de préserver les parties naturelles qui constituent ce réservoir de biodiversité. Les surfaces déclassées de la zone UQI sont reclassées en Ns.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



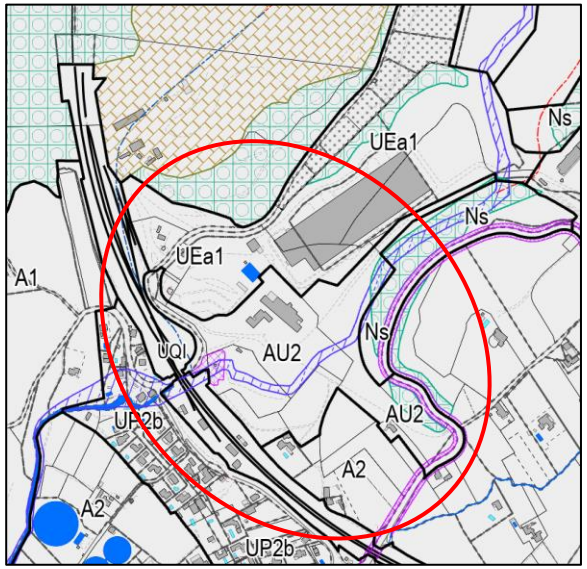
Justification :

Au nord de la commune, dans le secteur du Brégadan, il est nécessaire de prendre en compte les nouveaux périmètres de l'étude d'inondabilité (réalisée par GEMAPI) qui délimite de nouveaux secteurs à prescriptions simples, renforcées et des zones inconstructibles. Il s'avère en effet que ces périmètres soumis au risque inondation sont plus étendus que ceux figurant au PPRI en vigueur, dont les normes de calcul lors de son élaboration n'étaient pas aussi précises et actualisés que les données dont on dispose à présent. Le risque inondation est donc mieux pris en compte ce qui aura pour effet une plus grande mise en sécurité des constructions et des occupants sur ce site, à l'occasion d'un projet d'urbanisation.

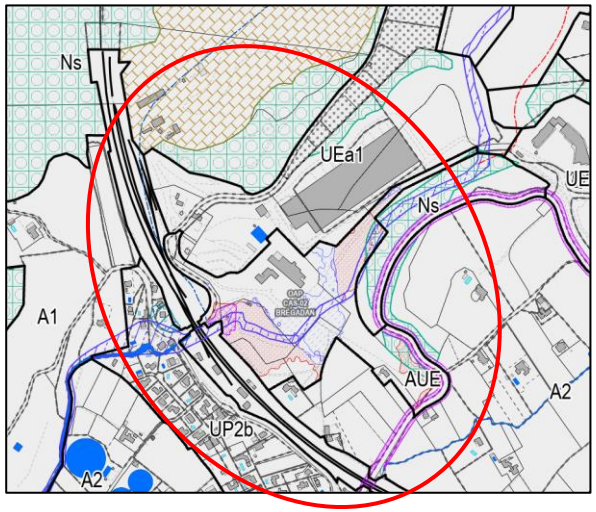
En effet, cette zone AU2 est ouverture à l'urbanisation pour permettre un projet économique et bascule en AUE. L'objectif est de densifier cette zone déjà occupée partiellement par une activité économique et de permettre son développement ainsi que l'installation d'une aire de logistique pour permettre l'acheminement "du dernier km" des marchandises à destination des commerces du centre-ville, par des véhicules de taille réduite.

Enfin, en lien avec le changement de zonage et la création d'une OAP, le périmètre de cette dernière est inscrit sur les planches graphiques.

Version PLUi avant modification :



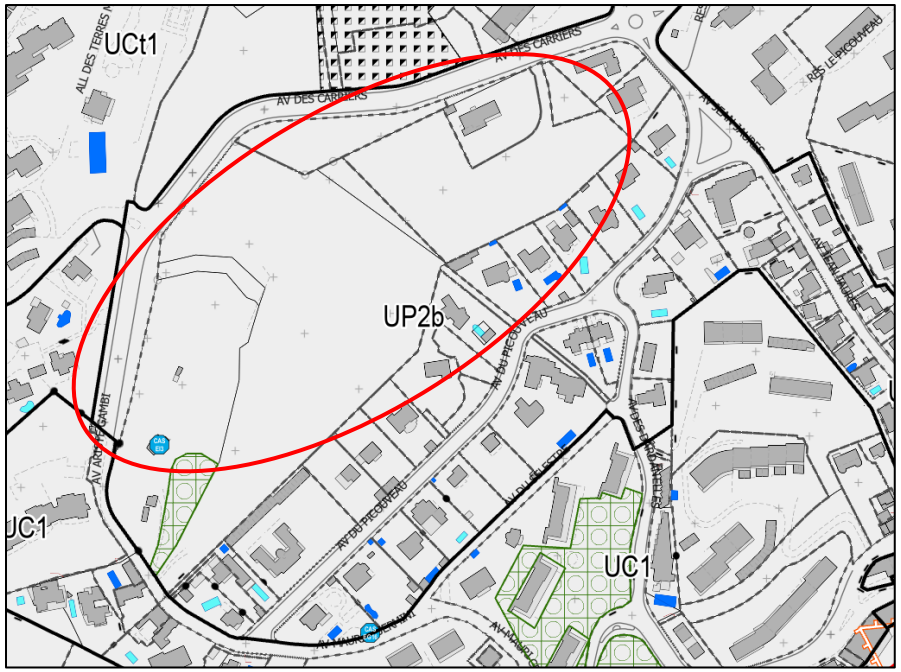
Version PLUi après modification :



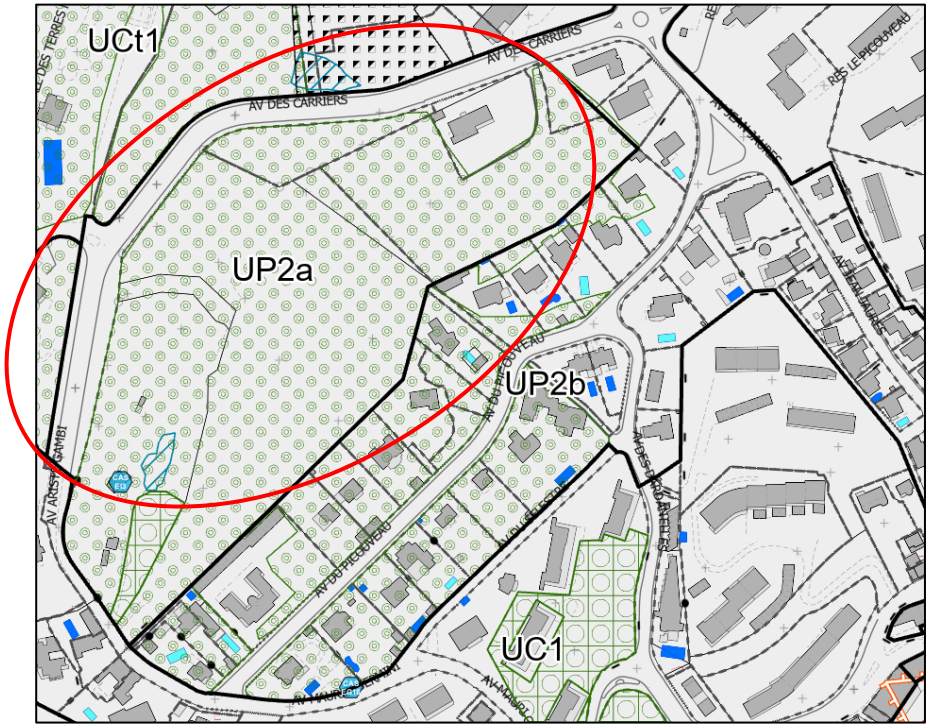
Justification :

Avenue des Carriers, les parcelles CM 2, 97, 98, 99, 110, 138, 140, 143, 144 CO 49 sont concernées par une modification de zonage, passant de UP2b à UP2a. Cette modification correspond à une meilleure adéquation avec la protection patrimoniale (MH) en cours des vestiges de l'ancienne carrière ainsi qu'une meilleure prise en compte de la loi littoral.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



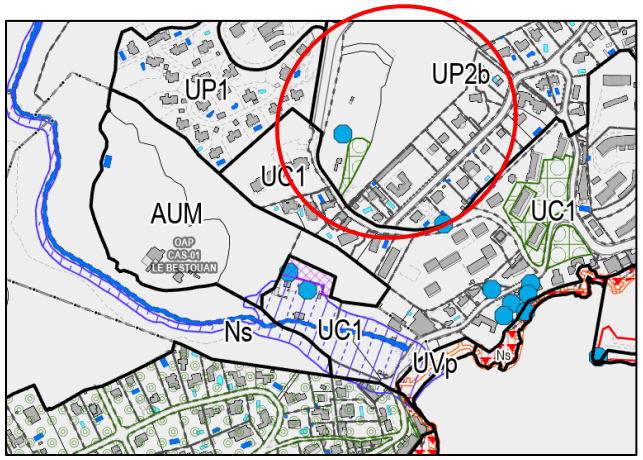
3.3 Modifications après enquête publique

Justification :

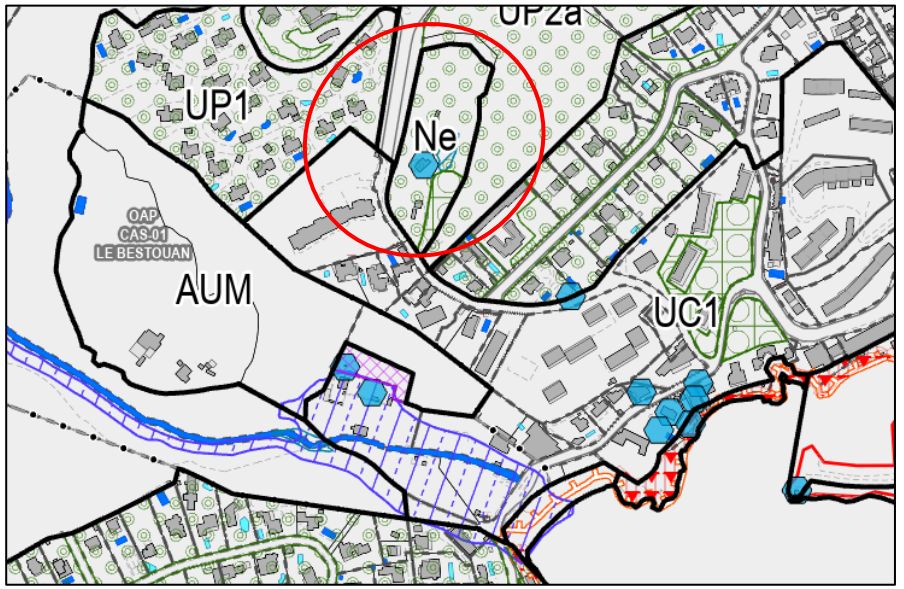
Une ancienne carrière de pierre de Cassis, exploitée jusqu'en 1990, occupe la parcelle CM97. Le matériel d'exploitation (machineries, outillage) est resté en état depuis la cessation de l'activité, témoignage rare de cette activité révolue qui a contribué à l'économie et à la réputation de Cassis durant des générations. Ce site est en cours de classement au titre des monuments historiques et il convient de le zoner de façon à préserver ce patrimoine Le zonage "Naturel" répond à cet objectif, puisque conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme : "Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique (...)"

Le zonage "Ne" permettra la réhabilitation du site en vue de sa conservation pour l'ouvrir au public en tant que lieu historique.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



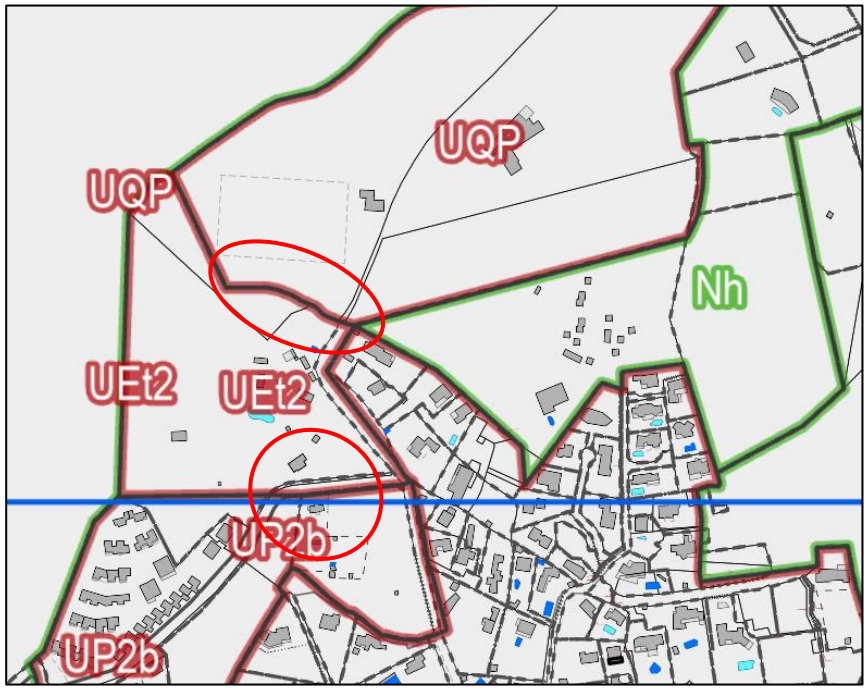
4. CEYRESTE

Justification :

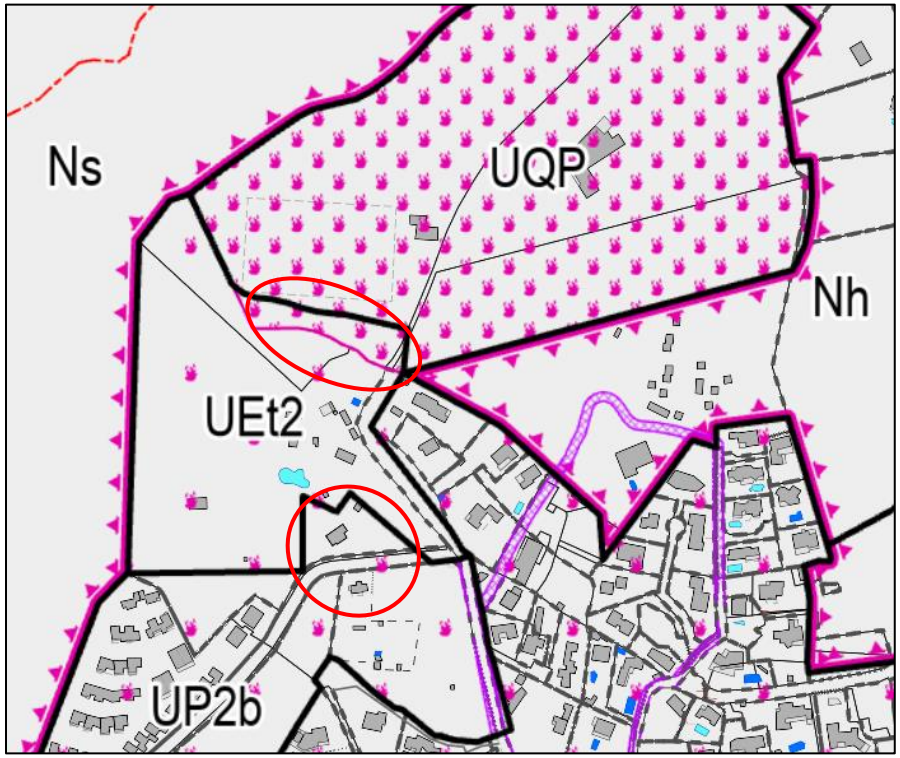
Afin de prendre en compte l'occupation réelle du camping existant, la zone UEt2 est agrandie vers le nord jusqu'au talus du stade de la zone UQp.

Au sud de la zone UEt2, une partie du zonage bascule en zone UP2b du fait d'une erreur matérielle. En effet, la maison existante n'est pas liée au camping et n'a pas une vocation touristique, il s'agit de la maison occupée par le Comité communal Feux de Forêt (CCFF). La commune souhaite pouvoir valoriser cette parcelle desservie par les réseaux.

Version PLUi avant modification :



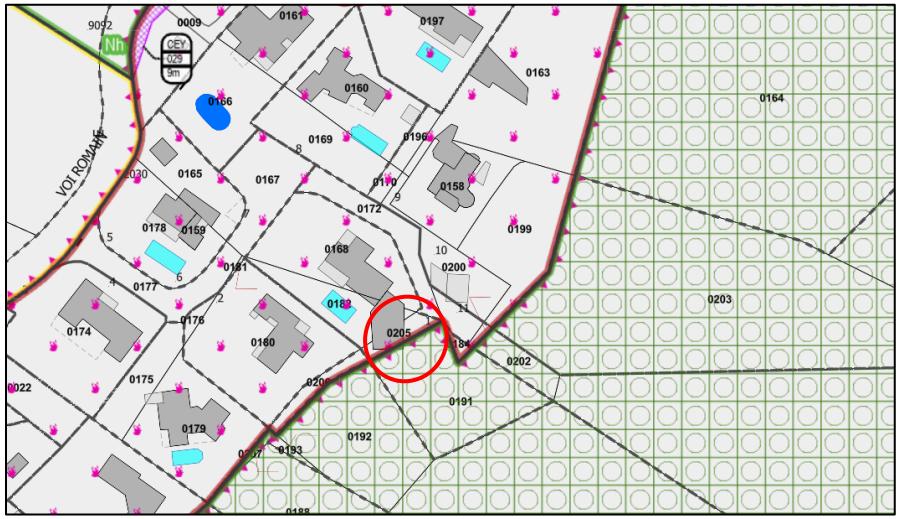
Version PLUi après modification :



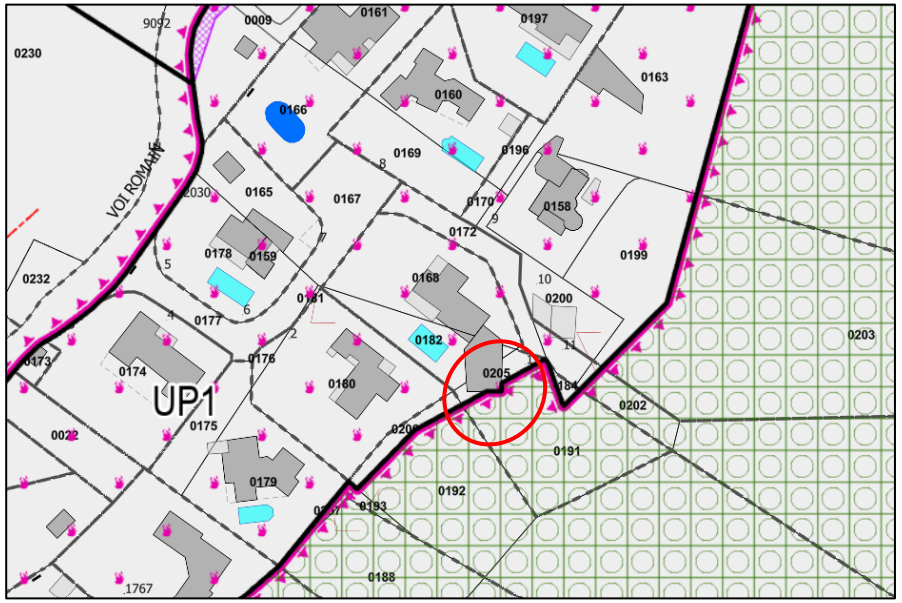
Justification :

La zone UP1 est agrandie afin de corriger une erreur matérielle. En effet, la limite de la zone passe sur une maison existante, qui se trouve ainsi pour partie en zone naturelle. La modification consiste à inclure l'intégralité du bâti (et seulement le bâti) en zone UP1.

Version PLUi avant modification :



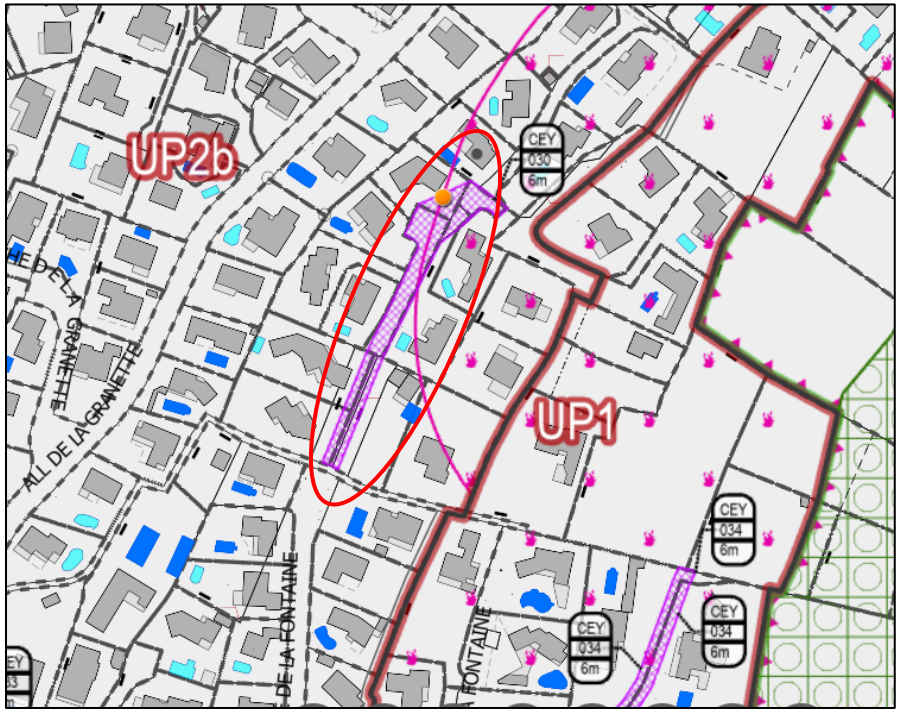
Version PLUi après modification :



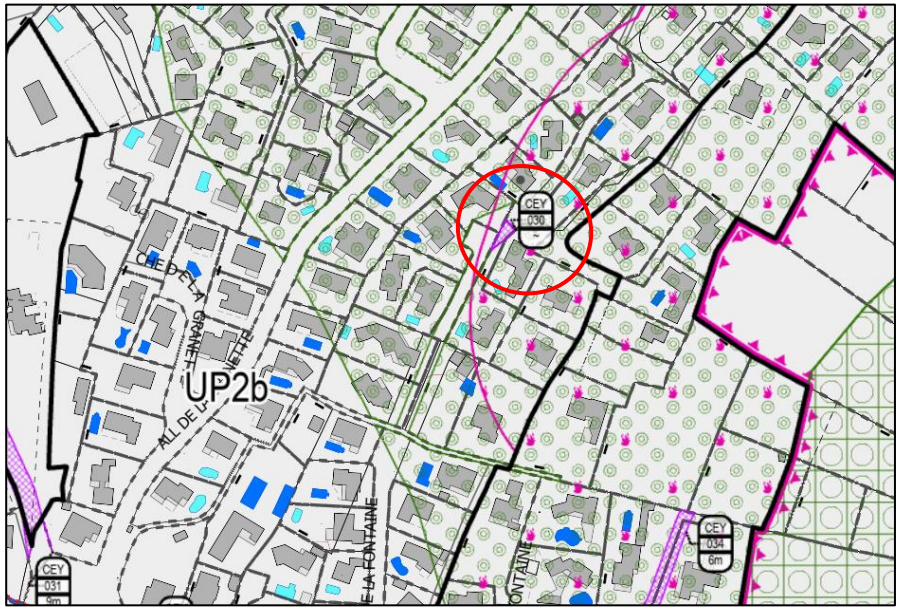
Justification :

L'ER CEY-030 pour permettre la réalisation d'une voirie est réduit et son usage est modifié afin de permettre la réalisation d'une voie douce afin de relier les 2 impasses du lotissement.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :



5. LA CIOTAT

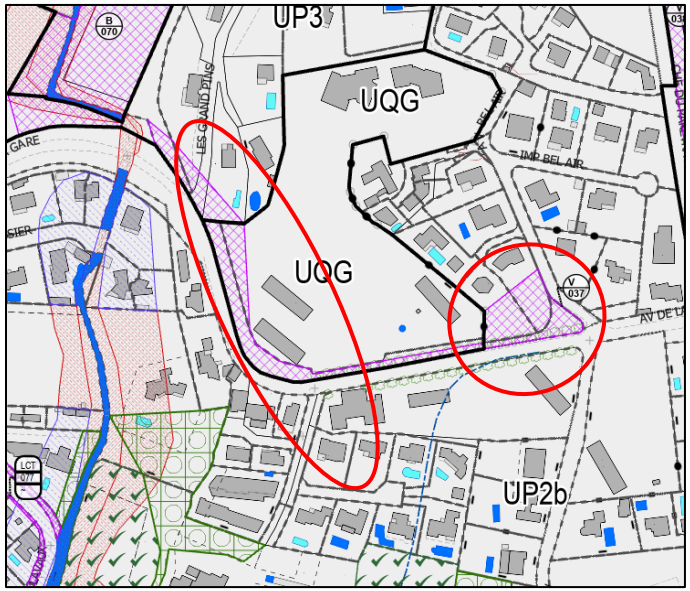
5.1 Modification des planches graphiques

Justification :

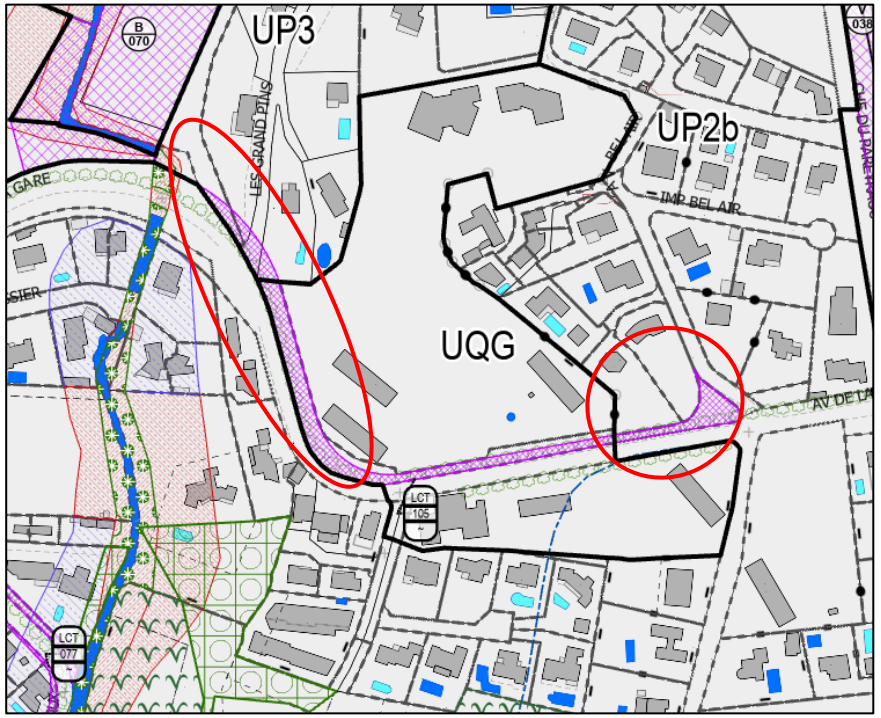
Un terrain militaire a par erreur été classé en zone UP2b, avenue de la gare, alors qu'il aurait dû être en UQG. Il convient de corriger cette erreur matérielle.

Par ailleurs, l'ER LCT-V037 sur les parcelles 0633 et 0632 doit être supprimé car il n'y a plus de projet d'équipement public. Par contre l'élargissement de l'avenue de la gare est bien maintenu (création de l'ER LCT-105) et le tracé est légèrement revu.

Version PLUi avant modification :



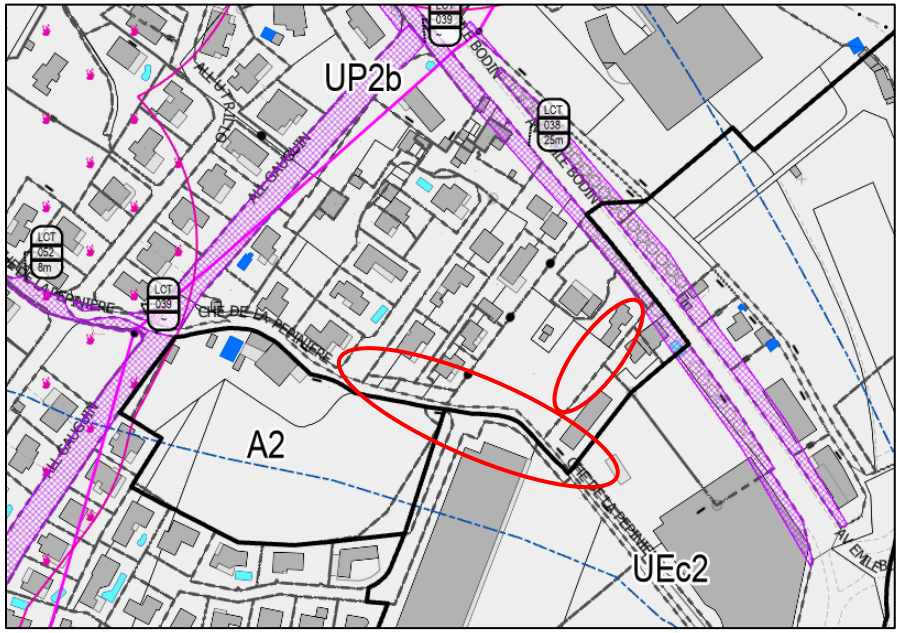
Version PLUi après modification :



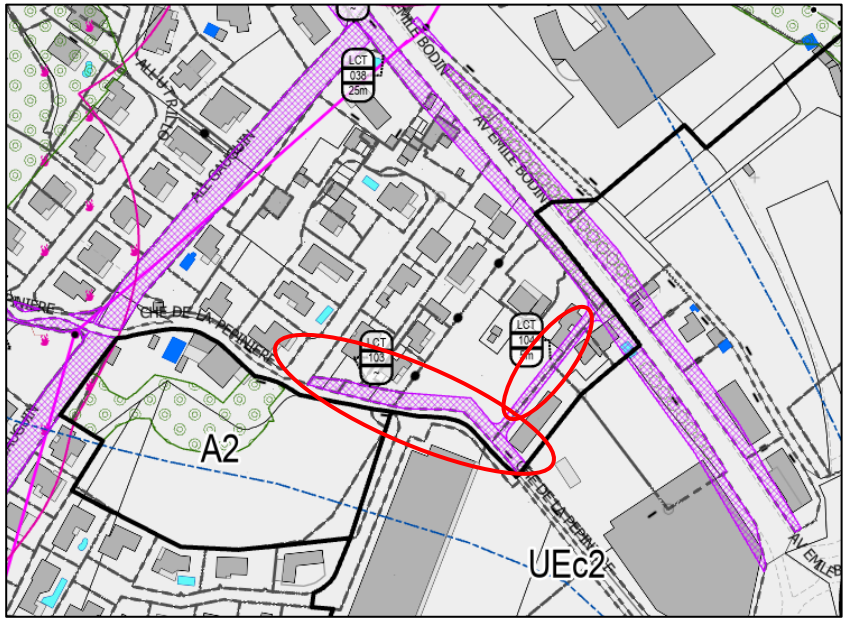
Justification :

Le chemin de la pépinière nécessite d'être élargi pour permettre une bonne desserte de la zone économique existante (UEc2). Aussi l'ER LCT-103 est créé en ce sens.
Enfin, l'ER LCT-104 est également créé pour permettre de relier plus facilement les 2 zones d'activités présentes de part et d'autres de l'avenue Emile Bodin.

Version PLUi avant modification :

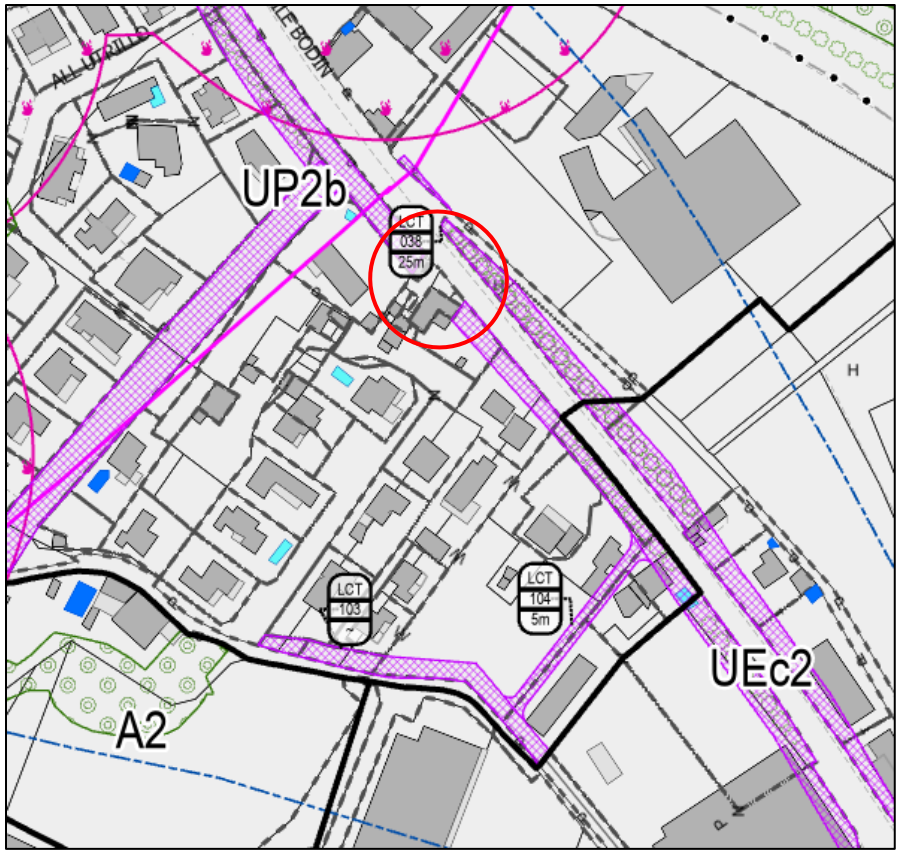


Version PLUi après modification :



Version PLUi après enquête publique :

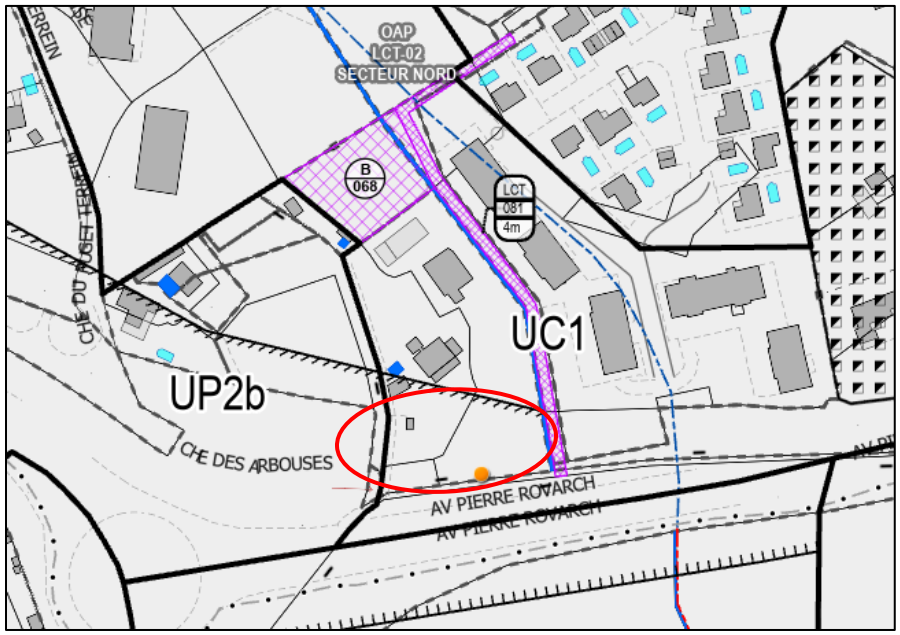
Par ailleurs, sur ce même secteur, l'emplacement réservé LCT038-25m le long de l'avenue Emile Bodin est réduit suite à une remarque de l'enquête publique pour ne pas empiéter sur les bâtis existants.


UP2b
LCT
038
25m
LCT
103
LCT
104
5m
UEc2
A2
H

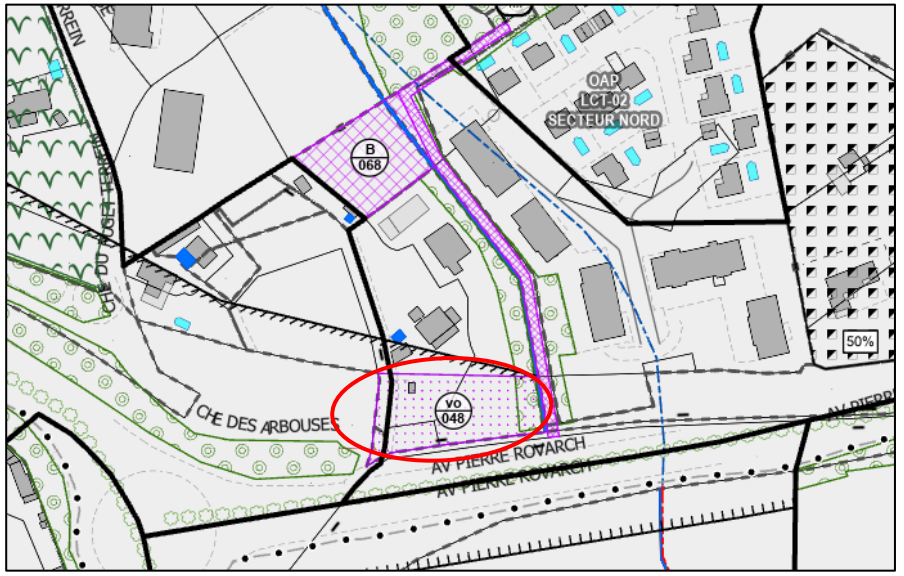
Justification :

Avenue Pierre Rovarch, un pré-ER est créé afin de permettre le réaménagement de l'intersection entre le chemin des arbouses et la RD559 (élargissement).

Version PLUi avant modification :



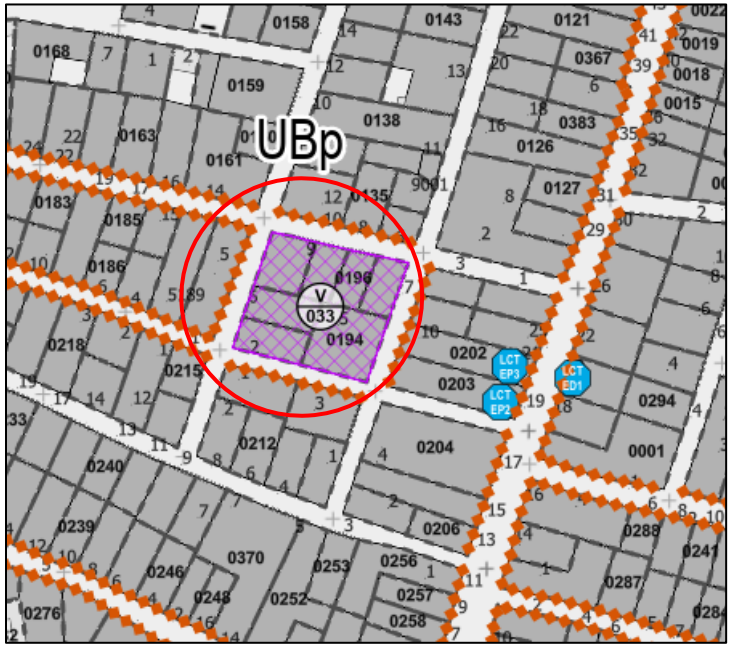
Version PLUi après modification :



Justification :

Dans le centre-ville, l'îlot Renan dispose d'un emplacement réservé (V-033) au profit de la commune pour la réalisation d'un espace public. A ce jour le projet a évolué puisqu'un projet de réhabilitation a été proposé par la SOLEAM. Celui-ci a été reçu très favorablement par l'ABF et sa réalisation est donc soutenue par la commune. Il s'agit de proposer 15 logements qui respectent la valeur historique de l'îlot et offre un confort bioclimatique particulièrement exemplaire. Aussi, afin de permettre le projet, il est proposé de modifier la destination de l'emplacement réservé pour préciser qu'il s'agit d'une réhabilitation des logements et d'instituer une servitude de mixité sociale à hauteur de 70%.

Version PLUi avant modification :

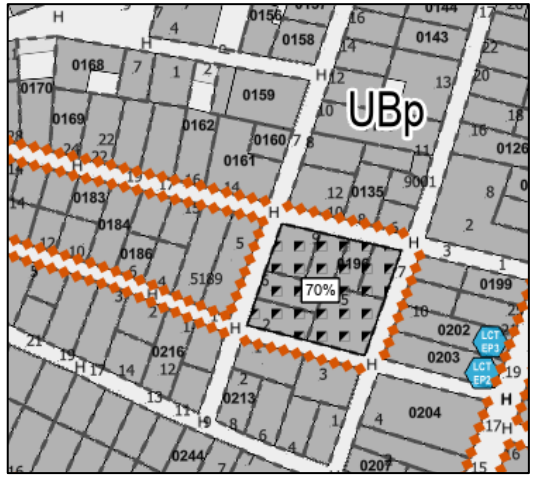


Version PLUi après modification :



Version PLUi après enquête publique :

Suite à l'enquête publique, pour une meilleure prise en compte du projet, l'emplacement réservé H-003 est supprimé puisqu'il était à destination d'un espace public. La servitude de mixité sociale à 70% est bien maintenue.



Justification :

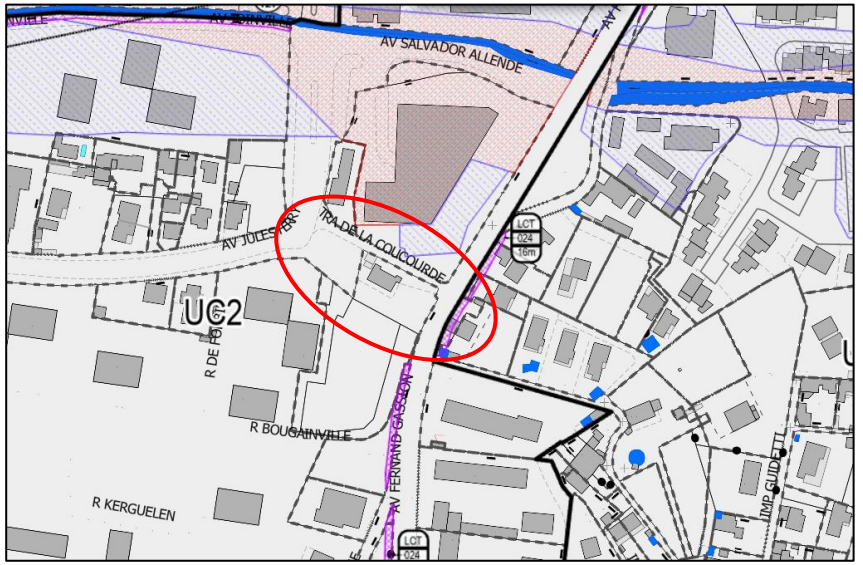
Dans le cadre du Plan Local de Mobilité (PLM) du Littoral Sud-Est et des enjeux d'augmentation de la part modale des TC, le réseau de bus de la Ciotat va être entièrement restructuré. Une nouvelle ligne forte va être créée sur un itinéraire allant de la gare SNCF au centre-ville en passant par les principaux quartiers collectifs de la Ciotat et la zone commerciale de l'ancre marine.

Dans le secteur de Jules Ferry / Gassion, le passage du bus par la traverse de la Coucourde permettra de raccourcir son parcours et d'éviter le carrefour Gassion / Allende particulièrement complexe en termes de mouvements.

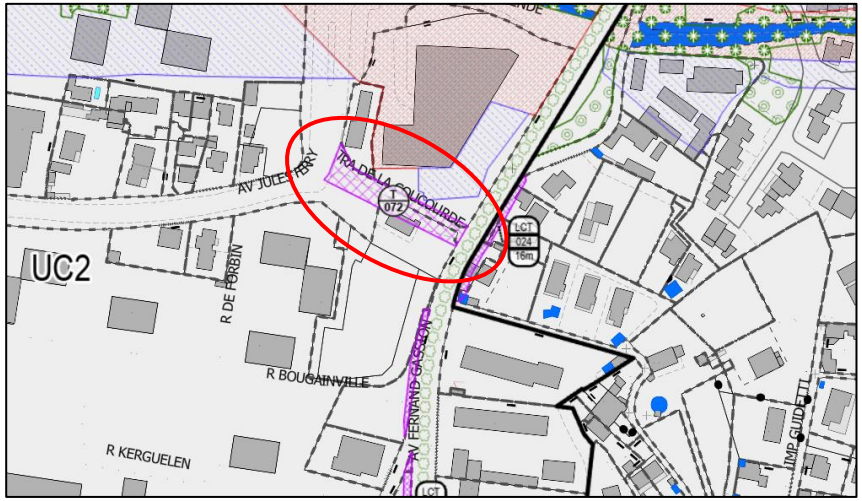
Cette traverse est aujourd'hui étroite et non aménagée, utilisée exclusivement pour des cheminements piétons.

Le projet vise à élargir cette voie pour l'aménager et y proposer un cheminement piéton de qualité au nord et un couloir bus/vélo bidirectionnel au sud.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

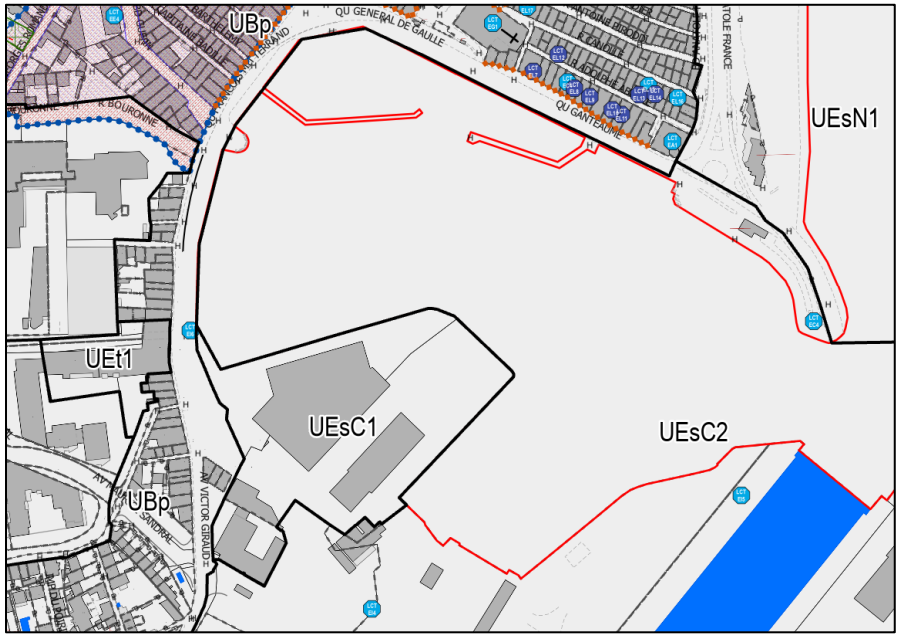


5.2 Modification après enquête publique

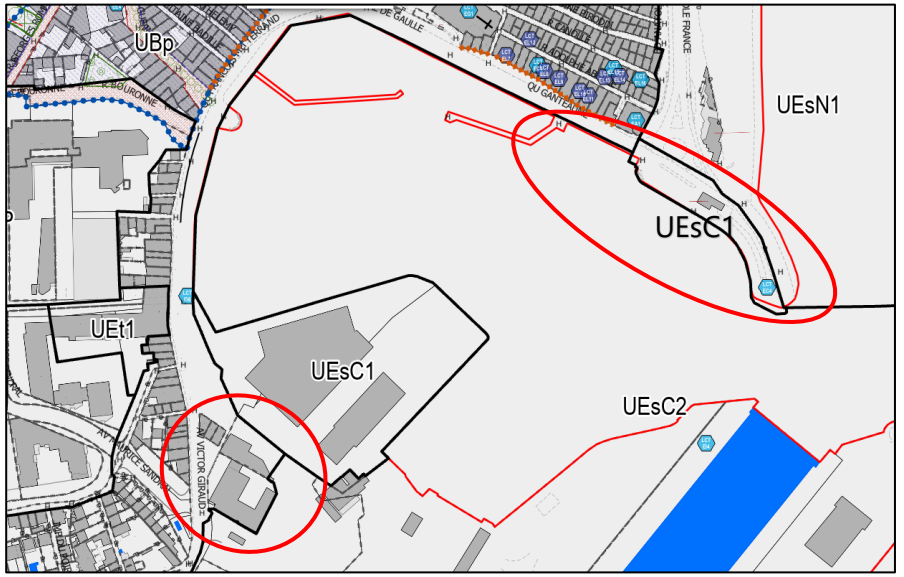
Justification :

Sur le port vieux des ajustements du zonage sont inscrits pour prendre en compte le projet de nouvelle capitainerie. Le site de l'ancienne capitainerie bascule ainsi de UEsC1 vers UBp et le site de la nouvelle capitainerie est classé en UEsC1 pour correspondre aux besoins.

Version PLUi avant modification :

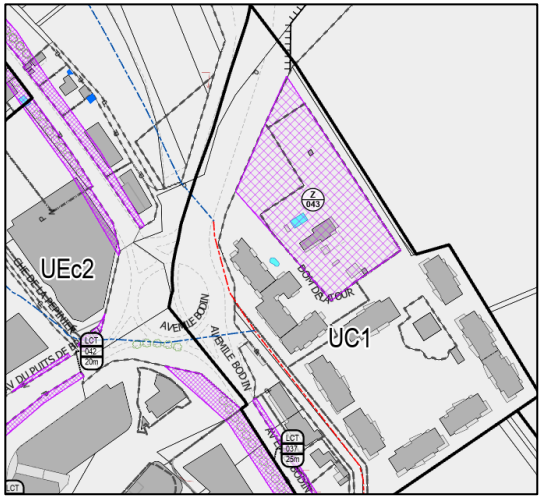


Version PLUi après modification :



Justification :

A noter qu'après enquête publique, la liste des ER est modifiée afin de prendre en compte la métropole comme bénéficiaire de l'ER Z-043 (équipement public).



6. ROQUEFORT-LA-BEDOULE

6.1 Modification de l'OAP n° RLB-01 – Les Fourniers

Justification :

Suite à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU2, l'OAP d'intention des Fourniers devient une OAP de composition urbaine.

Il s'agit de développer un projet mixte accueillant des équipements d'enseignement avec leurs fonctions complémentaires, des logements et des activités tertiaires. La réhabilitation et la valorisation des bâtiments industriels, héritage de l'ancienne cimenterie, est notamment prévue dans un projet qui vise à développer une urbanisation intégrée dans un site boisé et marqué par une topographie singulière.

Le périmètre de cette OAP est modifié pour reprendre la délimitation de la zone AUM sur le règlement graphique et comprend 2 secteurs de projet destinés à :

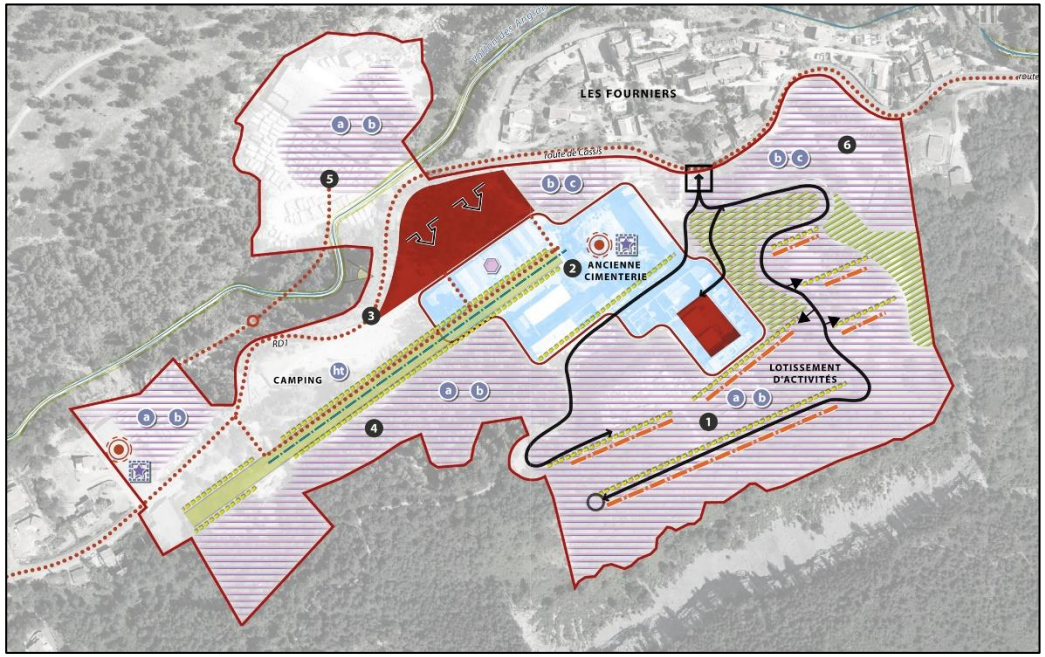
- A l'ouest du site, des équipements d'enseignement accompagnés d'un plateau sportif et de logements ;
- A l'est du site, des logements et des activités tertiaires.

Elle définit notamment les points suivants :

- Les caractéristiques des constructions autorisées (hauteur, emprise au sol, destinations…) ;
- La part de logements sociaux pour les logements sur la partie est du site ;
- Les aménagements paysagers d'un site en interface ville-nature
- La desserte routière du site ;
- La prise en compte du risque d'incendie de forêt dans les projets ;
- La maîtrise des pollutions des sols et des sous-sols.

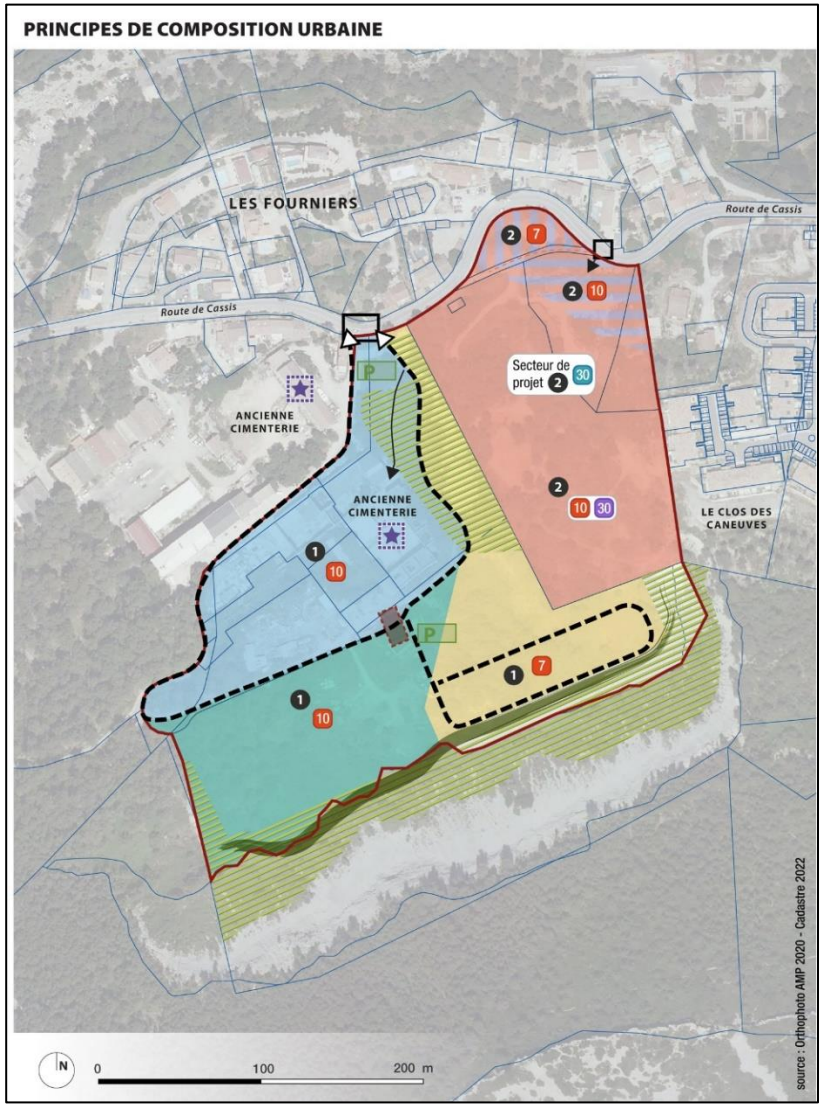
De plus, le schéma « Principes d'évolution urbaine » est supprimé et un nouveau schéma nommé « Principes de composition urbaine » est ajouté en cohérence avec les principes définis par le texte.

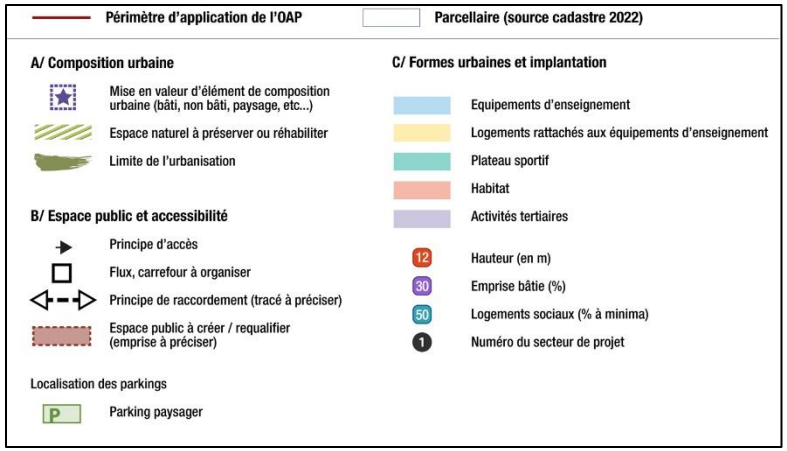
Version PLUi avant modification :





Version PLUi après modification :





Après enquête publique, afin de prendre en compte les remarques émises par la MRAE et la DDTM, plusieurs compléments sont apportés à l'OAP dans la partie « la qualité environnementale et la prévention des risques »:

- Ajout d'un paragraphe « Fonctionnalités écologiques » détaillant des dispositions visant à éviter ou réduire les impacts écologiques du projet.
- Compléments apportés au paragraphe « Protection contre le risque incendie » pour indiquer que les mesures de sécurisation et les matériaux de constructions devront respecter les annexes du « Porter à connaissance » notifié par le Préfet des Bouches-du-Rhône le 4 janvier 2017et préciser les dispositions s'appliquant aux EPR dans le secteur n°1.
- Modification du paragraphe « Dépollution des sols et sous-sols » pour affirmer l'obligation de réaliser des investigations complémentaires sur les secteurs non investis à ce jour.

Modifications après enquête publique :

FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES

En phase pré-opérationnelle d'aménagement, le projet devra s'assurer de la maitrise de l'impact écologique sur l'ensemble des saisons. Le calendrier du cycle des espèces recensées (par les données bibliographiques ou des inventaires réalisées en phase pré-opérationnelle du projet) devra être respecté sur le secteur en évitant les périodes de reproduction et d'hibernation.
Une charte de « chantier propre » devra être élaborée et respectée durant la phase chantier, afin de préserver la qualité des habitats des espèces faunistiques conservées.
La renaturation du site devra se faire par l'emploi d'essences locales.
Il est nécessaire de prévoir des aménagements spécifiques pour la faune s'intégrant à la structure du projet (nichoirs au niveau des toitures, utilisation de plantes favorables aux pollinisateurs, etc…).
De même, l'éclairage urbain devra être adapté pour respecter la vie faunistique nocturne.

DÉPOLLUTION DES SOLS ET SOUS-SOLS

Conformément aux recommandations du diagnostic environnemental des sols mené sur une partie du secteur de l'OAP, les terres impactées par les pollutions devront être terrassées et évacuées hors site ou recouvertes de manière pérenne par un revêtement ou une couche de matériaux sains de 30 cm d'épaisseur minimum (après tassement) afin d'éviter tout contact direct avec les futurs usagers. Les terres excavées issues du site seront évacuées vers des exutoires dument habilités à les prendre en charge (filière ISDI, de type biocentre…).
Pour les secteurs non investis, des investigations complémentaires seront requises afin de déterminer les recommandations à prendre en compte.

PROTECTION CONTRE LE RISQUE INCENDIE

Conformément aux préconisations inscrites dans l'étude de sensibilité au risque incendie de forêt réalisée dans le cadre du projet (MTDA 2022), il devra être aménagé une route de 6 mètres bouclant autour de l'école, du collège et du lycée, ainsi qu'une voie bouclant par le sud les bâtiments de logements collectifs. La pente de la route ne dépassera pas 11 % sur ces parties les plus abruptes. Les façades des bâtiments orientées vers le massif devront être à moins de 80 mètres des voies, ou à défaut être accessibles par des accès pompier spécifiques.

Les mesures de sécurisation face au risque incendie (points d'eau, desserte interne…), propres au secteur de projet ❷, devront être étudiées en amont de la conception du projet sur ce secteur et respecter sur l'ensemble du secteur couvert par l'OAP les annexes du « Porter à connaissance » sur le risque incendie de forêt, notifié par le Préfet des Bouches-du-Rhône, le 4 janvier 2017.

Le type d'installations autorisées dans le secteur ❶, pour les ERP doit respecter le règlement du PLUi pour les zones à prescriptions renforcées (article 6.3 des dispositions générales). Notamment, les logements liés aux équipements d'enseignement ne doivent pas avoir le statut d'ERP.

Les matériaux de construction employés doivent respecter les prescriptions de l'annexe B du « Porter à connaissance » sur le risque incendie de forêt, notifié par le Préfet des Bouches-du-Rhône, le 4 janvier 2017.

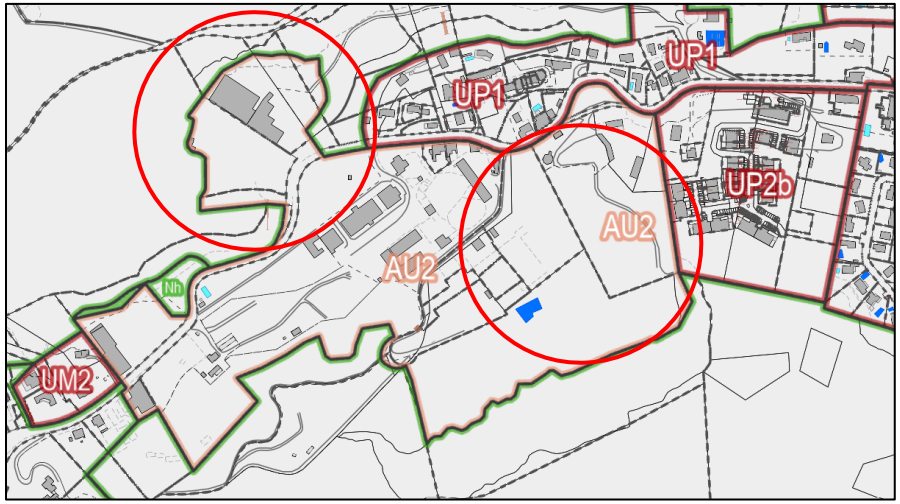
6.2 Modification des planches graphiques

Justification :

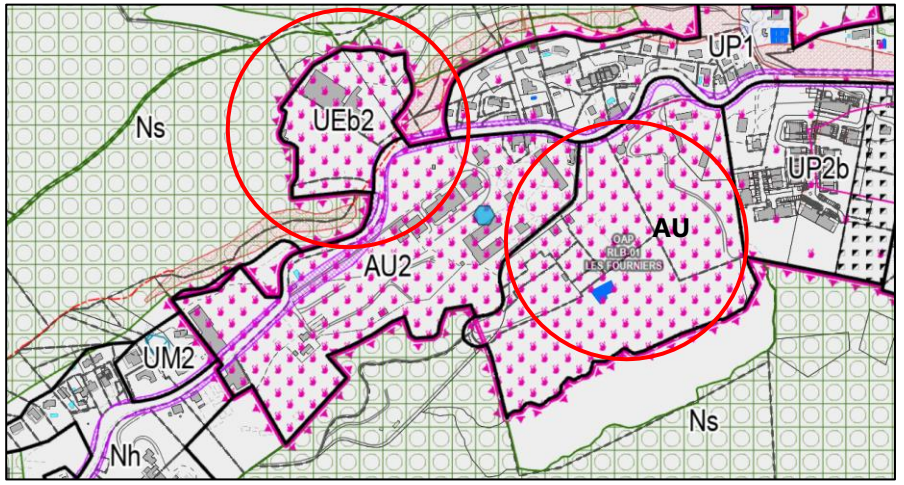
Suite à la création de l'OAP RLB-01 et la demande d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2, le zonage est mis en adéquation. Ainsi, la partie située au nord de la route départementale bascule en zone à vocation économique UEb2 pour permettre le développement et la modernisation de l'entreprise industrielle existante et la partie est bascule en AUM afin de permettre un projet mixte conformément à l'OAP.

En lien avec la création de l'OAP, le périmètre de cette dernière est dessiné sur la planche graphique.

Version PLUi avant modification :



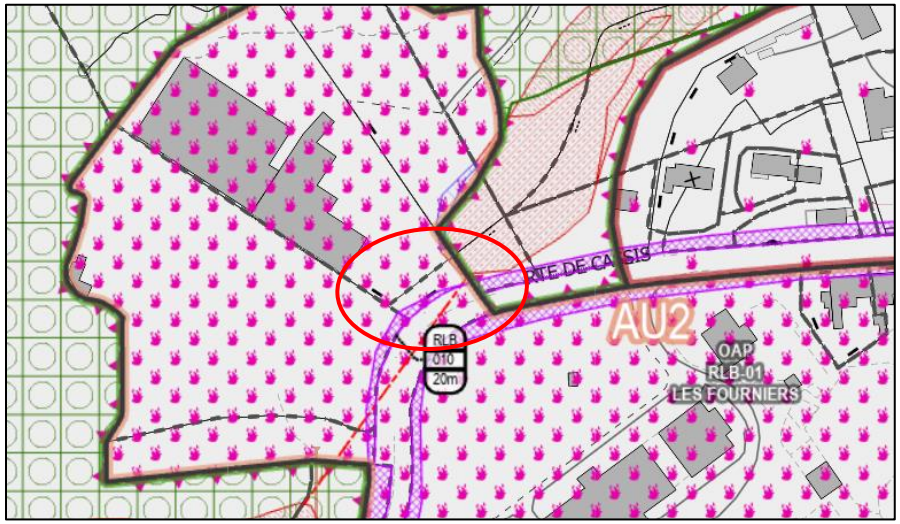
Version PLUi après modification :



Justification :

Route de Cassis, l'ER RLB-010 (pour l'aménagement de la RD1) est modifié afin de supprimer la partie qui coupait le virage car il apparait nécessaire de le conserver pour limiter la vitesse sur cette portion de voie située en agglomération.

Version PLUi avant modification :



Version PLUi après modification :

