

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N° 1



1 – Notice de présentation

Modifiée à l'issue de l'enquête publique

Historique du PLU de Fos-sur-Mer

2 ^{ème} Révision générale du POS en forme de PLU approuvée par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	19 décembre 2019
Ré-approbation de la 2 ^{ème} Révision générale du POS en forme de PLU par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	31 juillet 2020
Mise à jour n° 1 du PLU par arrêté du Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence...	21 octobre 2020
Mise à jour n° 2 du PLU par arrêté du Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence...	19 février 2021
Modification n° 1 du PLU par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence...	

05 MAI 2022

	
<p>Métropole Aix-Marseille-Provence</p>	<p>Hôtel de Ville Service Urbanisme</p>
<p>BP 48014 13567 MARSEILLE cedex 02 Tel. : 04 91 99 99 00</p> <p>Territoire Istres-Ouest Provence BP 10647 13808 ISTRES CEDEX Tel. : 04 42 11 16 16</p>	<p>Avenue René Cassin BP 5 13771 FOS-SUR-MER cedex</p> <p>Tel. : 04 42 47 70 00 Fax : 04 42 05 52 15</p>
<p>www.ampmetropole.fr</p>	<p>www.fos-sur-mer.fr</p>

MODIFICATION N° 1 DU PLU DE FOS-SUR-MER

Notice de présentation

Sommaire

INTRODUCTION	3
I – Les objectifs de la modification du PLU	6
1. Modification du règlement de la zone UEC (ZAC de Lavalduc).....	6
A. Modification de la hauteur maximale autorisée.....	6
B. Instauration de dérogations pour les ombrières photovoltaïques	7
C. Modification des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.....	8
D. Évolution des exigences en matière de points de recharge des véhicules électriques.....	8
E. Modification des règles relatives à l'inclinaison des toitures	9
2. Modification des dispositions relatives au recul obligatoire en bordure d'un canal ou d'un fossé.....	9
3. Clarification des conditions de dérogations à l'interdiction de transformer des garages en locaux d'habitation	12
4. Dérogations aux règles d'alignement pour les bassins des piscines non couvertes et précisions sur leur revêtement	12
5. Clarification des conditions d'édification en limite séparative	13
6. Modification des conditions de reconstruction à l'identique	14
7. Ajout de dérogations pour les travaux de mise aux normes ou d'isolation.....	15
8. Ajout de dérogations pour les constructions et installations nécessaires à des équipements publics, à des services publics et à leur fonctionnement.....	16
9. Modification du règlement relatif à la prise en compte du risque submersion marine ..	17
10. Modification de la proportion de logements locatifs sociaux obligatoire	18
11. Autorisation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables en surimposition en toiture.....	20
12. Modification du règlement de la zone UEA afin de permettre les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol dans les secteurs dégradés concernés par les SUP des lagunes d'ArcelorMittal, ainsi que dans les zones « rouges » du PPRT Fos-Est	21
13. Modification de l'OAP des Portes de la Mer	23
14. Suppression ou ajustement des emplacements réservés n° 10, 31 et 40	25
15. Rectification d'erreurs matérielles dans le règlement.....	35
16. Ajustement des documents graphiques.....	36
II – Le choix de la procédure	41
III – Les étapes de la procédure	42

INTRODUCTION

[Nota : Le texte en vert correspond aux éléments subissant des modifications dans le cadre de la procédure.

En bleu, des notes explicatives apportent des précisions sur ces modifications.

Cette notice a été modifiée pour tenir compte des observations émises par le public lors de l'enquête publique. Les parties modifiées à l'issue de l'enquête publique apparaissent en italique surligné de jaune.]

Le Plan Local d'Urbanisme de Fos-sur-Mer a été approuvé par délibération n° URB 019-7911/19/CM du 19 décembre 2019. Il a été ré-approuvé par délibération n° URBA 014-8364/20/CM du 31 juillet 2020 et a fait l'objet d'une mise à jour n° 1 approuvée par arrêté n° 16/20 du 21 octobre 2020 et d'une mise à jour n° 2 approuvée par arrêté n° 1/21 du 19 février 2021.

Le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) a été créée par fusion de six intercommunalités des Bouches-du-Rhône : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, de l'Agglopoles Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, du Pays de Martigues, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Métropole exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu sur le périmètre de tous ses territoires.

La présente modification n° 1 de droit commun a été engagée à la demande de la commune de Fos-sur-Mer, par délibération n° CT5-023/21 du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 15 février 2021, puis par délibération n° URBA 011-9661/21/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 18 février 2021.

Madame la Présidente de la Métropole a ensuite prescrit la procédure de modification n° 1 par arrêté n° 21/409/CM du 31 mars 2021. Cette procédure a pour objet :

1. De modifier le **règlement de la zone UEC** correspondant à la Zone d'Activités de Lavalduc ;
2. De modifier les dispositions relatives au **recul obligatoire en bordure d'un canal ou d'un fossé** dans le règlement de l'ensemble des zones concernées, ainsi que dans les dispositions générales (article 10.7). La notion de berge sera définie dans le lexique présent à l'article 12 des dispositions générales. Le schéma directeur d'assainissement pluvial sera ajusté pour clarifier les dispositions correspondantes ;
3. De clarifier les conditions de dérogation à l'interdiction de **transformer des garages en locaux d'habitation**, pour l'ensemble du règlement des zones UA, UB, UC, UD, AUD et 1AUD dans leurs articles 1.1 ;
4. De modifier le règlement de la zone UA dans son article UA3 afin de dispenser les **bassins des piscines** non couvertes du respect des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives. Des dispositions concernant le revêtement des

bassins seront ajoutées à l'article UA4 pour préserver les perspectives aux alentours des monuments historiques ;

5. De clarifier les conditions dans lesquelles les constructions peuvent être édifiées **en limite séparative** dans le règlement des zones UD, AUD et 1AUD dans leurs articles 3 ;
6. De modifier les dispositions générales du règlement du PLU dans leur article 5 afin d'autoriser la **reconstruction à l'identique** d'un bâtiment régulièrement édifié qui aurait été démoli ou détruit, sans nécessité de respecter les dispositions prévues au sein du règlement de la zone ou du secteur dans lequel il se situe [*Nota : ce point est retiré afin de prendre en compte les observations émises lors de l'enquête publique*] ;
7. D'ajouter un alinéa à l'article 5 des dispositions générales du règlement du PLU afin d'instaurer des **dérogations pour les travaux de mise aux normes ou d'isolation** ;
8. D'ajouter aux dispositions générales du règlement un article relatif aux dérogations accordées aux **constructions et installations nécessaires à des équipements publics** (portés par une collectivité), à des services publics et à leur fonctionnement ;
9. De modifier les dispositions générales du règlement relatives à la prise en compte du **risque de submersion marine en supprimant le délai de 24 heures** imposé pour le démontage et le transport anticipés hors zone à risque des installations pour les aménagements légers ;
10. De porter à **30 % la proportion de logements locatifs sociaux obligatoire** pour tout projet destiné à de l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², même lorsque la commune n'est pas déclarée comme « carencée », dans le règlement des zones UA, UB, UC, UD, AUD et 1AUD dans leurs articles 2.2 ;
11. De permettre les dispositifs nécessaires à l'utilisation des **énergies renouvelables** (capteurs solaires notamment) **en surimposition** dans l'ensemble des zones du PLU qui règlementent la qualité architecturale des toitures, dans leurs articles 4.3, à l'exception de la zone UA ;
12. De modifier le règlement de la zone UEA dans son article 1.1, afin de permettre les constructions et installations liées à la **production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol** dans les secteurs dégradés concernés par les servitudes d'utilité publique instituées par l'arrêté préfectoral n° 2020-306 SUP du 28 décembre 2020 sur les lagunes d'ArcelorMittal, ainsi que dans les zones « rouges » du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) Fos-Est ;
13. De modifier l'**OAP** portant sur le secteur de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des **Portes de la Mer** (Zone UAb) ;
14. De supprimer ou d'ajuster les **emplacements réservés** n° 10, 31 et 40 ;
15. De rectifier des erreurs matérielles dans le règlement du PLU ;
16. D'ajuster les **documents graphiques** par la suppression des périmètres des ZAC du Mazet I et du Mazet II, par l'ajout du tracé du PPRT du dépôt pétrolier du Service

National des Oléoducs Interalliés (SNOI), par la correction du tracé de la Trame Verte et Bleue n° 9 (Étangs de Lavalduc et de l'Engrenier) et par la correction d'un nom propre.

Le présent document a pour objet de compléter le Rapport de Présentation du PLU et de présenter les évolutions apportées au PLU à l'occasion de cette première modification, conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R. 151-5 du Code de l'Urbanisme, il vaut actualisation du Rapport de Présentation dans sa version approuvée à l'issue de la ré-approbation le 31 juillet 2020.

Les adaptations du PLU envisagées remplissent les conditions définies par le Code de l'Urbanisme pour y procéder par la voie d'une procédure de modification.

Rappels sur le contexte communal

La commune de Fos-sur-Mer est située en bordure du littoral, entre mer, marais, Crau et massif collinaire. D'une superficie de 9 231 hectares, elle accueille, selon les données INSEE en 2017, 15 494 résidents permanents.

Sur le plan administratif, la commune de Fos-sur-Mer faisait partie, depuis le 31 décembre 2002, de la structure intercommunale du Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) Ouest Provence. Au 1^{er} janvier 2016, le SAN Ouest Provence a fusionné avec cinq autres intercommunalités pour former la Métropole Aix-Marseille-Provence. Les six communes de l'ancien SAN Ouest Provence sont aujourd'hui représentées dans le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence au sein de la Métropole.

La commune de Fos-sur-Mer est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Étang de Berre approuvé le 22 octobre 2015. La loi ALUR a clarifié la hiérarchie des normes et renforcé le rôle intégrateur du SCoT, qui devient l'unique document intégrant les documents de rang supérieur de planification supra-communale.

Il est rappelé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Fos-sur-Mer s'articule autour des orientations suivantes :

Orientation n° 1 – Conforter la qualité de vie des Fosséens

Orientation n° 2 – Organiser un développement durable de la ville, à long terme

Orientation n° 3 – Assurer un développement économique équilibré

Orientation n° 4 – Mieux prendre en compte l'environnement naturel, les paysages et le patrimoine fosséen

I – Les objectifs de la modification du PLU

Les propositions de modification concernent le règlement écrit, les documents graphiques des pièces réglementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'annexe réglementaire relative à la liste des emplacements réservés et le schéma directeur d'assainissement pluvial annexé au PLU. Les autres pièces restent inchangées.

1. Modification du règlement de la zone UEC (ZAC de Lavalduc)

Certaines adaptations du règlement de la zone UEC apparaissent nécessaires pour atteindre les objectifs urbains, paysagers et financiers portés par l'aménageur de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de Lavalduc.

A. Modification de la hauteur maximale autorisée

RÈGLEMENT UEC (art. 3.2)

Dans le règlement actuel de la zone UEC, le point de référence pour le calcul de la hauteur maximale est le faîtage. Dans la plupart des autres zones du PLU, le point de référence est l'égout du toit. Afin de permettre une harmonisation des règles, la hauteur maximale au sein de la zone UEC se calculera à l'égout du toit.

Afin de permettre la réalisation effective du programme prévisionnel des constructions de la ZAC de Lavalduc, il est proposé de favoriser la densification des constructions en augmentant les hauteurs admissibles pour certaines catégories de constructions.

Il est ainsi proposé de porter la hauteur maximale des constructions à 15 mètres pour les bâtiments majoritairement à destination de bureaux.

Aussi, il est proposé de modifier le règlement de la zone UEC comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>3.2 Hauteur des constructions La hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum au faîtage. Elle peut être portée à 15 m maximum au faîtage, exceptionnellement et ponctuellement, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'être justifiée et liée à l'installation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'entreprise,- Que la surélévation ne concerne pas plus d'un tiers du volume de la construction,- Que les constructions soient situées à l'intérieur de l'îlot délimité par les allées Marie Curie, Charles Laveran et Jean Perrin. <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumis à ces dispositions si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.</p>	<p>3.2 Hauteur des constructions La hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum à l'égout du toit. Elle peut être portée à 15 m maximum à l'égout du toit, exceptionnellement et ponctuellement, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'être justifiée et liée à l'installation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'entreprise,- Que la surélévation ne concerne pas plus d'un tiers du volume de la construction,- Que les constructions soient situées à l'intérieur de l'îlot délimité par les allées Marie Curie, Charles Laveran et Jean Perrin. <p><u>Pour les constructions destinées majoritairement aux bureaux :</u> La hauteur des constructions est limitée à 15 m maximum à l'égout du toit.</p> <p><i>[N.B. : La disposition relative aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sera supprimée et remplacée par un article dans les dispositions générales du règlement (voir plus loin point 8).]</i></p>

B. Instauration de dérogations pour les ombrières photovoltaïques

RÈGLEMENT UEC (art. 3.3 et 3.4)

Les dispositions actuelles du règlement restreignent les possibilités d'implantation d'ombrières photovoltaïques, notamment sur les parcs de stationnement. Afin de ne pas contraindre le développement de dispositifs de production d'énergie renouvelable au sein de la ZAC de Lavalduc, il est envisagé d'instaurer des dérogations aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives pour permettre l'installation d'ombrières photovoltaïques non closes. La précision de « non closes » apparaît nécessaire pour éviter les variations d'interprétation.

Il est proposé de modifier le règlement de la zone UEC comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques Les constructions respecteront un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 5 m par rapport aux voies et aux emprises publiques, <p>Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.</p> <p>3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions respecteront un retrait minimal de 5 m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.</p>	<p>3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques Les constructions respecteront un retrait minimal de 5 m par rapport aux voies et aux emprises publiques.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux ombrières photovoltaïques non closes.</p> <p>Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 4 m de la berge d'un fossé ou d'un canal non busé, ou de la crête de la berge lorsque la berge est trop inclinée pour une circulation normale ;- 4 m de part et d'autre de l'axe d'un canal busé. <p>3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions respecteront un retrait minimal de 5 m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux ombrières photovoltaïques non closes.</p> <p>Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 4 m de la berge d'un fossé ou d'un canal non busé, ou de la crête de la berge lorsque la berge est trop inclinée pour une circulation normale ;- 4 m de part et d'autre de l'axe d'un canal busé. <p><i>[N.B. 1 : Les dispositions relatives aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées seront supprimées et remplacées par un article dans les dispositions générales du règlement (voir plus loin point 8).</i></p> <p><i>[N.B. 2 : Il est proposé de modifier la disposition relative au recul par rapport aux canaux et fossés dans toutes les zones concernées du règlement ainsi que dans les dispositions générales (voir plus loin point 2).]</i></p>

C. Modification des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

RÈGLEMENT UEC (art. 5.2)

Les obligations portant sur la réalisation d'espaces libres et de plantations manquent de précision, ce qui peut entraîner des variations d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. En effet, la règle actuelle ne précise pas si le masquage des bâtiments s'entend uniquement depuis les voies et emprises publiques, ou bien aussi depuis les parcelles voisines.

De plus, d'un point de vue paysager et écologique, il apparaît plus intéressant de regrouper les plantations d'arbres de haute tige et d'encourager la création de bosquets, que de disperser les arbres en les alignant le long des limites parcellaires.

Aussi, afin de renforcer la sécurité juridique des autorisations délivrées et de préserver la biodiversité, il est proposé de modifier le règlement de la zone UEC comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations Des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aires de stockage.</p> <p>Les aires de stationnement réalisées à l'air libre seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.</p>	<p>5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations Les surfaces de pleine terre définies au paragraphe 5.1 seront plantées de plusieurs arbres de haute tige de manière à constituer au moins un bosquet, un bosquet devant être composé de 3 arbres minimum.</p> <p>Les aires de stationnement réalisées à l'air libre donneront lieu à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements en enfilade ou pour 6 emplacements en opposition. Tout ou partie de ces arbres pourront être plantés le long des aires de stationnement et/ou dans les surfaces de pleine terre. En cas de plantation dans les surfaces de pleine terre, il s'agira d'étoffer le bosquet exigé au paragraphe précédent ou de former un ou plusieurs nouveaux bosquets.</p>

D. Évolution des exigences en matière de points de recharge des véhicules électriques

RÈGLEMENT UEC (art. 6.3)

Dès lors qu'un parc de stationnement doit accueillir un point de recharge pour véhicule électrique, le règlement impose l'installation d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Cette obligation peut paraître inappropriée, les véhicules électriques concernés et éventuellement utilisés par les salariés pouvant être la propriété même des entreprises. Certaines entreprises pourraient également faire le choix d'autres dispositifs de facturation. Il est donc proposé de remplacer cette obligation par une faculté.

Aussi, il est proposé de modifier le règlement de la zone UEC comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques [...] Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place. [...]</p>	<p>6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques [...] Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, pouvant disposer d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place. [...] <i>[N. B. : La modification s'opèrera sur toutes les occurrences de l'expression « disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations ».]</i></p>

E. Modification des règles relatives à l'inclinaison des toitures

RÈGLEMENT UEC (art. 4.3)

Les dispositions actuelles prévoient que l'inclinaison des toitures au sein de la ZAC de Lavalduc doit être comprise entre 25% et 35%. Afin d'améliorer la performance des installations photovoltaïques en toiture, il est proposé de modifier cette règle pour que l'inclinaison soit comprise entre 25% et 45%.

Le règlement de la zone UEC serait modifié comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>4.3 Qualité architecturale des toitures Les toitures inclinées auront une pente comprise entre 25% et 35%. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.</p>	<p>4.3 Qualité architecturale des toitures Les toitures inclinées auront une pente comprise entre 25% et 45%. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires sont autorisés. <i>[N.B. : Il est proposé de modifier la disposition relative aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dans toutes les zones concernées du règlement (voir point 11).]</i></p>

2. Modification des dispositions relatives au recul obligatoire en bordure d'un canal ou d'un fossé

RÈGLEMENT

UA, UB, UC, UD, UEA, UEB, UEC, AUD, AUE, 1AUD, AA, AC, NN, NPS (art. 3)

RÈGLEMENT

Dispositions générales (art. 10.7 et 12)

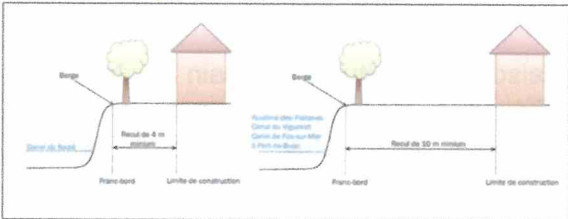
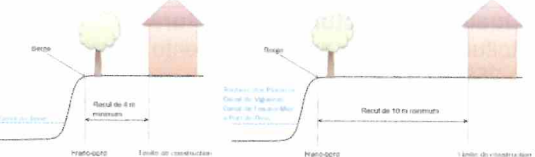
Schéma directeur d'assainissement pluvial

La formulation actuelle de la règle imposant un recul par rapport aux canaux et fossés manque de précision. En effet, la notion de « franc-bord » correspond à la partie laissée libre entre le bord d'un canal et la digue en remblai ou terrassement. Cette notion fait ainsi référence à une distance, et non à un point de repère à partir duquel calculer une distance.

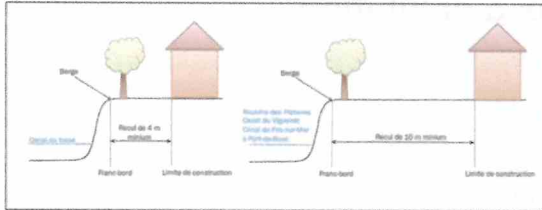
Se pose aussi la question des modalités de calcul de ce recul dans le cas d'un canal busé, qui ne présente pas de franc-bord visible.

Aussi, pour éviter ces ambiguïtés, il est suggéré d'employer la notion de berge comme point de référence, ou bien de s'appuyer sur l'axe du canal si celui-ci est busé. La notion de berge sera définie dans le lexique au sein des dispositions générales du règlement (article 12).

Il est proposé de modifier l'article 10.7 des dispositions générales du règlement, le règlement des zones concernées, ainsi que le règlement du schéma directeur d'assainissement pluvial comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>Dispositions générales</p> <p>10.7 PRECONISATIONS SUPPLÉMENTAIRES EN BORDURE DE FOSSÉS OU CANAUX [...] Aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé et à moins de 10 mètres du franc-bord de la roubine des Platanes, du Canal du Vigueirat et du Canal de Fos-sur-Mer à Port-de-Bouc.</p>  <p>Règlement de chaque zone concernée</p> <p>3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques [...] Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé. [...]</p> <p>3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé. [...]</p> <hr/> <p>ANNEXES</p> <p>5.4.3 Schéma directeur d'assainissement pluvial et zonage</p> <p>3.1.6 Préconisations supplémentaires en bordure de fossés ou canaux [...] Aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé et à moins de 10 mètres du franc-bord de la</p>	<p>Dispositions générales</p> <p>10.7 PRECONISATIONS SUPPLÉMENTAIRES EN BORDURE DE FOSSÉS OU CANAUX [...] Aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 mètres de la berge d'un fossé ou d'un canal non busé, ou de la crête de la berge lorsque la berge est trop inclinée pour une circulation normale ; - 4 mètres de part et d'autre de l'axe d'un canal busé ; - 10 mètres de la berge de la roubine des Platanes, du Canal du Vigueirat et du Canal de Fos-sur-Mer à Port-de-Bouc ou de la crête de la berge lorsque la berge est trop inclinée pour une circulation normale. <p><i>[+ correction faute d'orthographe sur le schéma]</i></p>  <p>ARTICLE 12 – LEXIQUE ET MODALITÉS D'APPLICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT <i>[Il s'agit d'un ajout]</i> Berge : Talus bordant le lit d'un canal ou d'un fossé non busé. La berge s'entend du niveau de l'étiage (niveau des basses eaux) jusqu'au niveau auquel le débordement commence (niveau de plein bord).</p> <hr/> <p>Règlement de chaque zone concernée</p> <p>3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques [...] Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 mètres de la berge d'un fossé ou d'un canal non busé, ou de la crête de la berge

roubine des Platanes, du Canal du Vigueirat et du Canal de Fos-sur-Mer à Port-de-Bouc.



lorsque la berge est trop inclinée pour une circulation normale ;

- 4 mètres de part et d'autre de l'axe d'un canal busé.

[...]

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de :

- 4 mètres de la berge d'un fossé ou d'un canal non busé, ou de la crête de la berge lorsque la berge est trop inclinée pour une circulation normale ;
- 4 mètres de part et d'autre de l'axe d'un canal busé.

[...]

[N.B. : Dans le règlement des zones UEA, NN et NPS traversées par les canaux du Vigueirat, de Fos à Port de Bouc ou de la roubine des Platanes, la rédaction s'apparentera à celle de l'article 10.7 des dispositions générales.]

ANNEXES

5.4.3 Schéma directeur d'assainissement pluvial et zonage

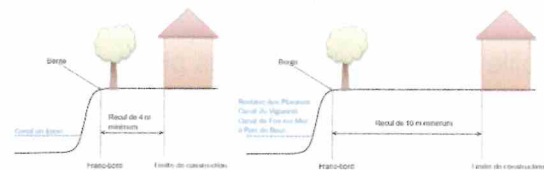
3.1.6 Préconisations supplémentaires en bordure de fossés ou canaux

[...]

Aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de :

- 4 mètres de la berge d'un fossé ou d'un canal non busé, ou de la crête de la berge lorsque la berge est trop inclinée pour une circulation normale ;
- 4 mètres de part et d'autre de l'axe d'un canal busé ;
- 10 mètres de la berge de la roubine des Platanes, du Canal du Vigueirat et du Canal de Fos-sur-Mer à Port-de-Bouc ou de la crête de la berge lorsque la berge est trop inclinée pour une circulation normale.

[+ correction faute d'orthographe sur le schéma]



3. Clarification des conditions de dérogations à l'interdiction de transformer des garages en locaux d'habitation

RÈGLEMENT

UA, UB, UC, UD, AUD, 1AUD (art. 1.1)

Le règlement de la plupart des zones autorisant de l'habitation permet la transformation des garages en logements, sous conditions. Il apparaît que ces conditions méritent d'être clarifiées, étant donné qu'il est aujourd'hui possible de les interpréter comme une obligation de reconstruire de nouveaux garages quand il s'agit en réalité de remplacer la ou les places supprimées. De même, il serait sémantiquement préférable de parler de transformation des garages en « locaux d'habitation » plutôt qu'en « logements », afin d'y entendre aussi la possibilité d'ajouter une pièce d'habitation supplémentaire à un logement existant.

Aussi, afin de renforcer la sécurité juridique des autorisations délivrées, il est proposé de modifier le règlement des zones concernées comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites [...]</p> <ul style="list-style-type: none">- La transformation des garages en logements, sauf si le projet envisagé prévoit d'en reconstruire de nouveaux et dans les conditions fixées à l'article XX6 [à adapter selon la zone], <p>[...]</p>	<p>1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites [...]</p> <ul style="list-style-type: none">- La transformation des garages en locaux d'habitation, sauf si le projet envisagé prévoit de remplacer la ou les places supprimées et dans les conditions fixées à l'article XX6 [à adapter selon la zone], <p>[...]</p>

4. Dérogations aux règles d'alignement pour les bassins des piscines non couvertes et précisions sur leur revêtement

RÈGLEMENT UA (art. 3 et 4)

Les piscines sont considérées comme des constructions. Elles doivent à ce titre respecter les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives. En zone UA, ces obligations peuvent sembler, dans certaines situations, trop contraignantes et non destinées à être appliquées à des piscines.

Par ailleurs, le fait d'inclure les piscines dans la liste des constructions et installations n'étant pas soumises aux dispositions de l'article 3.4 de la zone UA permettrait d'harmoniser les possibilités de réalisation de piscines sur les zones urbaines à vocation d'habitation. En effet, les bassins des piscines non couvertes ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3.3 et 3.4 des zones UB, UC et UD.

De plus, par courrier en date du 7 décembre 2020, Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France a fait part de ses recommandations à Monsieur le Président du Conseil de Territoire. Il a souligné l'intérêt de préciser le règlement du PLU quant à la qualité du revêtement des bassins des piscines dans les alentours des monuments historiques. Conformément aux recommandations émises, il convient ainsi d'ajouter à l'article 4 du règlement de la zone UA que le revêtement des bassins des piscines devra être de teinte grise, blanc cassé ou vert foncé, en remplacement du bleu turquoise usuel si la piscine est visible depuis ou en même temps qu'un monument historique.

Aussi, il est proposé de modifier le règlement de la zone UA comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques <u>Dans l'ensemble de la zone UA :</u> [...] Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, - Aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Aux salles d'art et de spectacle, - Aux équipements sportifs. <p>[...]</p> <p>3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <u>Dans l'ensemble de la zone UA :</u> [...] Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, - Aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Aux salles d'art et de spectacle, - Aux équipements sportifs. <p>[...]</p>	<p>3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques <u>Dans l'ensemble de la zone UA :</u> [...] Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux bassins des piscines non couvertes. <p>[...]</p> <p>3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <u>Dans l'ensemble de la zone UA :</u> [...] Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux bassins des piscines non couvertes. <p>[...]</p> <p><i>[N.B. : il est proposé de regrouper les dérogations accordées aux constructions et installations nécessaires à des équipements publics, à des services publics et à leur fonctionnement au sein de l'article 5 des dispositions générales (voir plus loin, point 8). La mention des différents équipements bénéficiant de ces dérogations pourrait ainsi être retirée des articles 3 et 4 de chaque zone.]</i></p> <p>ARTICLE UA4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGÈRE</p> <p><i>[Ajout d'un article]</i> 4.8 Piscines Le revêtement des bassins des piscines devra être de teinte grise, blanc cassé ou vert foncé si la piscine est visible depuis un monument historique ou en même temps que lui.</p>

5. Clarification des conditions d'édification en limite séparative

RÈGLEMENT UD, AUD et 1AUD (art. 3.4)

Le règlement des zones UD, AUD et 1AUD autorise l'implantation de constructions en limite séparative, sous conditions. Ces conditions s'appuient sur la notion de « en tout ou partie » qui est sujette à interprétation, pouvant laisser entendre que la nouvelle construction peut être majoritairement implantée hors du gabarit du bâtiment mitoyen. Il est ainsi proposé de modifier la rédaction de la règle afin que le bâtiment projeté s'inscrive uniquement dans le gabarit du bâtiment mitoyen. Cependant, afin de permettre certaines adaptations pour éviter les alignements monotones - notamment dans le cas de maisons en bande – il est proposé d'ajouter la possibilité de réaliser des « décrochés » et donc de dépasser légèrement de l'emprise du bâtiment voisin.

Le règlement des zones UD, AUD et 1AUD serait ainsi modifié comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si les nouvelles constructions, en tout ou partie, s'adossent à un immeuble existant ou réalisé concomitamment, - Ou si les constructions ne dépassent pas 4 mètres au faîtage, dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée depuis la limite séparative, sur une longueur de 10 mètres maximum sur cette limite. <p>Elles seront implantées en observant une marge de recul de 3 mètres minimum dans les autres cas.</p>	<p>3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si les constructions ne dépassent pas 4 mètres au faîtage, dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée depuis la limite séparative, sur une longueur de 10 mètres maximum sur cette limite ; - Et/ou si les nouvelles constructions, tout en respectant l'article 3.2, s'adossent à un immeuble existant sur la longueur ou une partie de la longueur de ce dernier ; - Et/ou si les nouvelles constructions, tout en respectant l'article 3.2, s'adossent à un immeuble réalisé concomitamment, dans le cadre d'une opération d'ensemble, sur la longueur ou une partie de la longueur de ce dernier. Un décroché de 1,50 m maximum le long de la limite séparative est autorisé dans le cas où le porteur de projet souhaite briser l'alignement des façades. <p>Elles seront implantées en observant une marge de recul de 3 mètres minimum dans les autres cas.</p>

6. Modification des conditions de reconstruction à l'identique

[Point modifié à l'issue de l'enquête publique]

RÈGLEMENT

Dispositions générales
(art. 5)

La règle relative à la reconstruction d'un bien à l'identique est aujourd'hui plus restrictive que ce que permet le Code de l'Urbanisme. *Il a donc été proposé* de la modifier pour autoriser la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sans qu'il soit nécessaire qu'elle respecte les dispositions prévues au sein du règlement de la zone ou du secteur au sein duquel le bâtiment se situe.

Il était proposé de modifier l'article 5 des dispositions générales du règlement comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS ET RECONSTRUCTION D'UN BIEN DÉTRUIT DEPUIS MOINS DE 10 ANS</p> <p>[...]</p> <p>Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans n'est autorisée que si elle respecte les dispositions prévues au sein du règlement de la zone ou du secteur dans lequel il se situe, sauf pour les éléments du patrimoine précisés à l'article 6.</p>	<p>ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS ET RECONSTRUCTION D'UN BIEN DÉTRUIT DEPUIS MOINS DE 10 ANS</p> <p>[...]</p> <p>Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans <i>peut être autorisée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sous réserve de respecter les dispositions liées aux risques définis à l'article 3 du TITRE I des Dispositions Générales ; - à la condition que le projet ne porte pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, la Métropole et la Commune ont choisi de prendre en compte les observations émises par le public lors de l'enquête, et de maintenir la rédaction initiale.

Les modalités de reconstruction d'un bien à l'identique restent donc inchangées dans le règlement :

AVANT	APRÈS
ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS ET RECONSTRUCTION D'UN BIEN DÉTRUIT DEPUIS MOINS DE 10 ANS [...]	
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans n'est autorisée que si elle respecte les dispositions prévues au sein du règlement de la zone ou du secteur dans lequel il se situe, sauf pour les éléments du patrimoine précisés à l'article 6.	

7. Ajout de dérogations pour les travaux de mise aux normes ou d'isolation

[Rédaction modifiée à l'issue de l'enquête publique]

RÈGLEMENT

Dispositions générales
(art. 5)

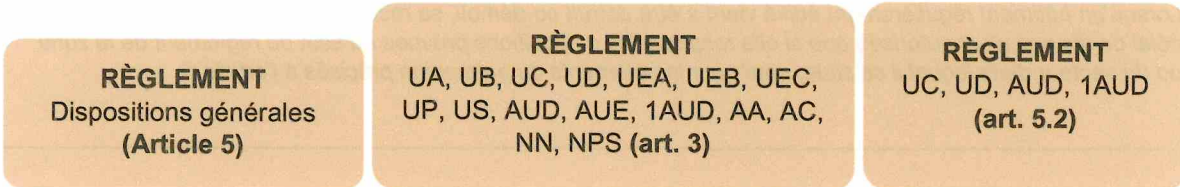
Il est proposé d'ajouter un alinéa à l'article 5 des dispositions générales du règlement pour permettre une dérogation à certaines règles pour la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur. Il est par ailleurs envisagé de structurer l'article 5 en différentes sous-sections pour faciliter sa compréhension.

L'article 5 des dispositions générales du règlement serait modifié comme suit :

AVANT	APRÈS
ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS ET RECONSTRUCTION D'UN BIEN DÉTRUIT DEPUIS MOINS DE 10 ANS Les règles et servitudes définies par le PLU : <ul style="list-style-type: none"> - Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; - Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'Urbanisme. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans n'est autorisée que si elle respecte les dispositions prévues au sein du règlement de la zone ou du secteur dans lequel il se situe, sauf pour les éléments du patrimoine précisés à l'article 6.	ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS ET RECONSTRUCTION D'UN BIEN DÉTRUIT DEPUIS MOINS DE 10 ANS 5.1 ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS PRÉVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME Les règles et servitudes définies par le PLU : <ul style="list-style-type: none"> - Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; - Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'Urbanisme. 5.2 RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans n'est autorisée que si elle respecte les dispositions prévues au sein du règlement de la zone ou du secteur dans lequel il se situe, sauf pour les éléments du patrimoine précisés à l'article 6.
	5.3 DÉROGATIONS POUR TRAVAUX D'ISOLATION

	[AJOUT] Lorsqu'un bâtiment existant ne respecte pas les dispositions prévues au sein du règlement de la zone ou du secteur dans lequel il se situe, les travaux d'isolation par l'extérieur peuvent être autorisés.
--	---

8. Ajout de dérogations pour les constructions et installations nécessaires à des équipements publics, à des services publics et à leur fonctionnement



La Métropole et la Commune souhaiteraient clarifier et regrouper au sein d'un article des dispositions générales du règlement les articles auxquels ne sont pas soumises les constructions et installations nécessaires à des équipements publics (portés par une collectivité), à des services publics et à leur fonctionnement. Ces dérogations existent aujourd'hui, mais sont disséminées au sein du règlement de chaque zone, ce qui en complique la lecture.

En effet, des dérogations s'appliquent localement pour :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacle,
- Les équipements sportifs.

Étant donné que ces équipements peuvent être considérés comme des constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou à des services publics, leur mention pourrait être supprimée au sein du règlement de chaque zone, afin d'éviter d'engendrer des difficultés d'interprétation. Il est proposé de ne conserver localement que les dérogations accordées :

- Aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit ;
- Aux bassins des piscines non couvertes.

Il est donc proposé de supprimer les dérogations existantes au sein de chaque zone et d'ajouter une sous-section au sein de l'article 5 des dispositions générales du règlement, rédigée comme suit :

AVANT	APRÈS
ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS ET RECONSTRUCTION D'UN BIEN DÉTRUIT DEPUIS MOINS DE 10 ANS [...]	ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS ET RECONSTRUCTION D'UN BIEN DÉTRUIT DEPUIS MOINS DE 10 ANS [...] [AJOUT] 5.4 DÉROGATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À DES

	<p>ÉQUIPEMENTS PUBLICS, À DES SERVICES PUBLICS ET À LEUR FONCTIONNEMENT</p> <p>En fonction des besoins et de leurs caractéristiques particulières, les constructions et installations nécessaires à des équipements publics (portés par une collectivité), à des services publics et à leur fonctionnement ne sont pas soumises aux prescriptions édictées aux articles 3 et 4 de chaque zone ou secteur.</p>
--	--

Par ailleurs, les notions d'« équipements d'intérêt collectif » et de « services publics » sont employées au sein des articles 5.2 des zones UC, UD, AUD et 1AUD. Dans un objectif de cohérence, il est proposé de les remplacer par la formulation retenue pour les dispositions générales : *constructions et installations nécessaires à des équipements publics (portés par une collectivité), à des services publics et à leur fonctionnement.*

L'article 5.2 du règlement des zones UC, UD, AUD et 1AUD serait modifié comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions relatives aux pourcentages minimaux à affecter aux jardins/espaces verts précisées ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.</p>	<p>5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions relatives aux pourcentages minimaux à affecter aux jardins/espaces verts précisées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements publics (portés par une collectivité), à des services publics et à leur fonctionnement.</p>

9. Modification du règlement relatif à la prise en compte du risque submersion marine

RÈGLEMENT
Dispositions générales
(art. 3.2)

L'article 3.2 des dispositions générales du règlement relatif aux risques liés aux inondations impose un délai de 24 heures pour le démontage et le transport anticipé hors zone à risque des aménagements légers temporaires, démontables ou mobiles.

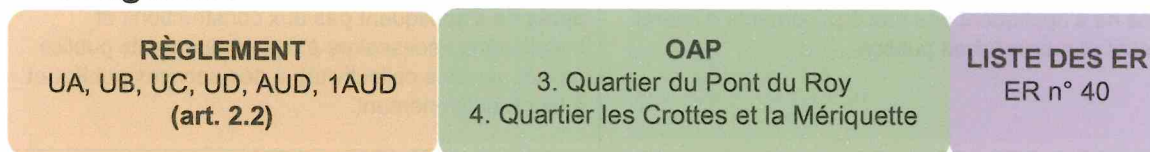
Comme cela a été indiqué par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône aux services de la Métropole et de la Commune en mai 2020, le délai imposé pour le démontage et le transport anticipés des installations hors zone à risque peut être apprécié par la Commune au regard de ses décisions en matière de gestion de crise. La suppression de ce délai constituait en effet une volonté de la Commune, mais cet ajustement a été oublié au cours des travaux de réécriture de l'article à l'occasion de la ré-approbation du PLU en juillet 2020. Le délai de 24 heures figure ainsi dans la version ré-approuvée.

Ainsi, conformément aux attentes initiales de la Commune, il est proposé de retirer la mention de ce délai de 24 heures des dispositions règlementaires.

L'article 3.2 des dispositions générales du règlement serait modifié comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>3.2 RISQUES LIÉS AUX INONDATIONS</p> <p>[...]</p> <p>Seuls peuvent être autorisés, y compris sous la cote + 2,10 m NGF :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers temporaires, démontables ou mobiles relatifs aux activités le long des berges ou des plages et à leur sécurité ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping. Le pétitionnaire doit attester que le site fait l'objet d'un affichage et d'un plan interne de gestion de crise appropriés permettant d'assurer en outre le démontage et le transport anticipés des installations hors zone à risque dans un délai de 24 heures au vu des prévisions de montée des eaux. 	<p>3.2 RISQUES LIÉS AUX INONDATIONS</p> <p>[...]</p> <p>Seuls peuvent être autorisés, y compris sous la cote + 2,10 m NGF :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers temporaires, démontables ou mobiles relatifs aux activités le long des berges ou des plages et à leur sécurité ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping. Le pétitionnaire doit attester que le site fait l'objet d'un affichage et d'un plan interne de gestion de crise appropriés permettant d'assurer en outre le démontage et le transport anticipés des installations hors zone à risque au vu des prévisions de montée des eaux.

10. Modification de la proportion de logements locatifs sociaux obligatoire



Le décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019 fixe la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation au titre de la septième période triennale (années 2020, 2021 et 2022). La commune de Fos-sur-Mer figure dans cette liste, et est donc exemptée temporairement de ses obligations en termes de construction de logements sociaux.

Le règlement des zones U, AU et 1AU impose un taux minimal de logements sociaux en situation de carence et hors situation de carence. Afin de poursuivre les efforts dans la production de logements sociaux, la Commune souhaite imposer que, pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher (SDP) supérieure ou égale à 800 m², 30 % minimum de la SDP et du nombre total de logements soient affectés à du logement locatif social, que la commune soit ou non carencée.

Par ailleurs, afin d'harmoniser cette obligation à l'ensemble des documents constitutifs du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Quartier du Pont du Roy, l'OAP du Quartier les Crottes et la Mériquette ainsi que l'emplacement réservé n° 40 – point abordé plus loin (14) – seront modifiés en conséquence.

Le règlement de la zone 1AUD sera adapté de manière à entrer en cohérence avec l'OAP, qui ne précise pas de surface de plancher minimale pour la mise en œuvre d'un pourcentage minimal de logements sociaux.

Le règlement des zones UA, UB, UC, UD, AUD et 1AUD ainsi que le contenu des OAP seraient modifiés comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>Règlement de chaque zone concernée (sauf UB et 1AUD)</p> <p>2.2 Mixité sociale Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 20%, au minimum de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.</p> <p><u>Dès lors que la commune est déclarée comme « carencée » en matière de production de logements locatifs sociaux :</u></p> <p>Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, au minimum de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.</p> <hr/> <p>Règlement de la zone UB</p> <p>2.2 Mixité sociale Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 20%, au minimum de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.</p> <p>Au sein du Domaine de Fanfarigoule, concerné par une OAP, 30% au minimum, des logements qui seront réalisés doivent être affectés au logement locatif social. Cette règle s'apprécie sur l'ensemble du périmètre de projet délimité à l'OAP et aux documents graphiques.</p> <p><u>Dès lors que la commune est déclarée comme « carencée » en matière de production de logements locatifs sociaux :</u></p> <p>Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, au minimum de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.</p> <hr/> <p>Règlement de la zone 1AUD</p> <p>2.2 Mixité sociale Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 20%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.</p> <p>Cette règle s'apprécie au sein de chaque zone 1AUD délimitée aux documents graphiques.</p>	<p>Règlement de chaque zone concernée (sauf UB et 1AUD)</p> <p>2.2 Mixité sociale Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, au minimum de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social. Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.</p> <hr/> <p>Règlement de la zone UB</p> <p>2.2 Mixité sociale Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, au minimum de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.</p> <p>Au sein du Domaine de Fanfarigoule, concerné par une OAP, 30% au minimum, des logements qui seront réalisés doivent être affectés au logement locatif social. Cette règle s'apprécie sur l'ensemble du périmètre de projet délimité à l'OAP et aux documents graphiques.</p> <p>Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.</p> <hr/> <p>Règlement de la zone 1AUD</p> <p>2.2 Mixité sociale Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, au minimum de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.</p> <p>Cette règle s'apprécie au sein de chaque zone 1AUD délimitée aux documents graphiques.</p> <p>Au sein des secteurs 1AUDb (quartier Pont du Roy) et 1AUDc (quartier les Crottes), concernés par des OAP, 30% au minimum, des logements qui seront réalisés doivent être affectés au logement locatif social. Cette règle s'apprécie au sein de chaque périmètre de projet délimité aux OAP et aux documents graphiques.</p> <p>Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.</p> <p>Le secteur 1AUDb localisé en bordure du canal de Fos à Port-de-Bouc comprendra une aire d'accueil des gens du voyage de 20 à 25 emplacements, sur une superficie globale de l'ordre de 5000 à 6000 m².</p> <hr/> <p>OAP 3. Le Quartier Pont du Roy (secteurs 1AUDb)</p>

<p>Dès lors que la commune est déclarée comme <u>« carencée » en matière de production de logements locatifs sociaux</u> :</p> <p>Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.</p> <p>Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.</p> <p>Le secteur 1AUDb localisé en bordure du canal de Fos à Port de Bouc comprendra une aire d'accueil des gens du voyage de 20 à 25 emplacements, sur une superficie globale de l'ordre de 5000 à 6000 m².</p> <hr/> <p>OAP 3. Le Quartier Pont du Roy (secteurs 1AUDb) 3.4 Objectifs de mixité sociale Le projet doit permettre de répondre aux objectifs fixés par la loi Duflot. Ainsi 20%, <i>a minima</i>, des logements qui seront réalisés doivent être affectés à des logements locatifs sociaux. Ce taux est porté à 30% minimum si, lors de l'urbanisation de la zone, la commune est considérée comme « carencée ». [...]</p> <hr/> <p>OAP 4. Le Quartier les Crottes (Secteurs AUDc et 1AUDc) et la Mériquette (zone 2AU) 4.4 Objectifs de mixité sociale Le projet doit permettre de répondre aux objectifs fixés par la loi Duflot. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au sein de la zone 1AUDc : 20%, <i>a minima</i>, des logements qui seront réalisés doivent être affectés à des logements locatifs sociaux. - Au sein du secteur AUDc, pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 20%, <i>a minima</i>, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés aux logements locatifs sociaux. <p>Le taux de 20% indiqué est porté à 30% minimum si, lors de l'urbanisation de la zone, la commune est considérée comme « carencée ».</p>	<p>3.4 Objectifs de mixité sociale Le projet doit permettre de répondre aux objectifs fixés par la loi Duflot. Ainsi 30%, <i>a minima</i>, des logements qui seront réalisés doivent être affectés à des logements locatifs sociaux. [...]</p> <hr/> <p>OAP 4. Le Quartier les Crottes (Secteurs AUDc et 1AUDc) et la Mériquette (zone 2AU) 4.4 Objectifs de mixité sociale Le projet doit permettre de répondre aux objectifs fixés par la loi Duflot. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au sein de la zone 1AUDc : 30%, <i>a minima</i>, des logements qui seront réalisés doivent être affectés à des logements locatifs sociaux. - Au sein du secteur AUDc, pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, <i>a minima</i>, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés aux logements locatifs sociaux.
---	--

11. Autorisation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables en surimposition en toiture

RÈGLEMENT

UB, UC, UD, UEC, AUD, AUE, 1AUD, AA, AC, AL, NL, NN et NPS (art. 4.3)

Il est proposé de permettre l'installation de panneaux photovoltaïque en surimposition dans l'ensemble des zones où les installations photovoltaïques en toiture sont autorisées, à l'exception de la zone UA afin de ne pas nuire aux perspectives monumentales et à la qualité du bâti historique.

L'installation de capteurs solaires en surimposition est moins coûteuse que celle de capteurs solaires intégrés dans la toiture. L'élargissement des possibilités d'installation s'inscrit dans une dynamique d'encouragement à la production d'énergies renouvelables.

Aussi, il est proposé de modifier le règlement des zones UB, UC, UD, UEC, AUD, AUE, 1AUD, AA, AC, AL, NL, NN et NPS comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>Règlement de chaque zone concernée</p> <p>4.3 Qualité architecturale des toitures</p> <p>[...] Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.</p> <p>[...]</p>	<p>Règlement de chaque zone concernée</p> <p>4.3 Qualité architecturale des toitures</p> <p>[...] Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires sont autorisés. [...]</p>

12. Modification du règlement de la zone UEA afin de permettre les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol dans les secteurs dégradés concernés par les SUP des lagunes d'ArcelorMittal, ainsi que dans les zones « rouges » du PPRT Fos-Est

RÈGLEMENT UEA (art. 1.1)

Le règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) Fos-Est autorise, dans ses zones « rouges » – c'est-à-dire dans l'emprise des zones de cinétique rapide d'interdiction renforcée (R) et d'interdiction (r) – les activités sans fréquentation permanente. Les fermes photovoltaïques sont identifiées à ce titre dans le règlement du PPRT (article I.2.4).

D'autres part, l'arrêté préfectoral n° 2020-306 du 28 décembre 2020 a institué des servitudes d'utilité publique (SUP) sur les emplacements des lagunes historiques de l'usine ArcelorMittal. Les restrictions d'usage définies par l'arrêté ne sont pas incompatibles avec les activités industrielles et notamment avec « les installations de type centrale solaire de production d'électricité », qui constituent l'un des seuls usages autorisés sur ce secteur très dégradé.

Aussi, étant donné le manque de solutions alternatives pour valoriser ces secteurs contraints et dégradés de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP) de Fos-sur-Mer, l'autorisation de l'installation de panneaux photovoltaïques au sol apparaît comme une opportunité de valorisation intéressante. Il s'agit aussi de concentrer ce type d'activité sur les portions du territoire communal qui ne pourraient accueillir d'autres usages, tout en contribuant aux objectifs régionaux et nationaux en matière de production d'énergie renouvelable.

Toutefois, la Métropole et la Commune souhaitent exclure de ces possibilités le secteur se situant au niveau du Guignonnet, en continuité de la zone AUEc à l'Ouest du chemin de la Sonde, qui se situe à proximité de quartiers résidentiels.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a indiqué à la Métropole en février 2021 la nécessité de prendre en compte le risque de sur-explosion et d'« effets domino » dans la rédaction de la règle. Il apparaît en effet important de vérifier au moment de l'implantation des installations et constructions photovoltaïques qu'elles ne créent pas de sur-explosion (effets domino, zones dites encombrées qui par leurs organisations perturbent un

nuage de gaz jusqu'à provoquer son explosion) ni qu'elles deviennent un danger en cas d'arrachement et de projection.

Afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, il a été proposé à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) d'assujettir l'autorisation de ce type d'installations en zone UEA à l'obtention d'une attestation préalable de non opposition de la part des services de l'État. Par mail du 19 février 2021, la DREAL a validé la rédaction proposée par les services de la DDTM.

Il est ainsi proposé de modifier le règlement de la zone UEA comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites <i><u>Dans l'ensemble de la zone UEA, y compris le secteur UEAA :</u></i> Sont interdits : [...] <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol, [...]</p>	<p>1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites <i><u>Dans l'ensemble de la zone UEA, y compris le secteur UEAA :</u></i> Sont interdits : [...] <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol sauf dans les secteurs concernés par les servitudes d'utilité publique instituées par l'arrêté préfectoral n° 2020-306 SUP du 28 décembre 2020 sur les lagunes dégradées d'ArcelorMittal, ainsi que dans les secteurs concernés par le PPRT Fos-Est dès lors que le règlement du PPRT autorise les activités sans fréquentation permanente, uniquement dans l'emprise des zones de cinétique rapide d'interdiction renforcée (R) et d'interdiction (r), à l'exception des secteurs se situant au niveau du Guignonnet en continuité de la zone AUEc (à l'Ouest du chemin de la Sonde), et sous réserve d'une attestation préalable de non opposition de l'État concernant les effets dominos, source de risques technologiques supplémentaires, potentiellement générés. • [...]</p>

En complément, la carte ci-après localise les secteurs de la zone UEA qui pourraient être concernés par l'ouverture de ces possibilités :



13. Modification de l'OAP des Portes de la Mer

OAP
1. Le secteur ZAC des Portes de la Mer (Zone UAb)

L'opération de la ZAC des Portes de la Mer connaît une seconde phase opérationnelle. Cette seconde phase nécessite d'ajuster le programme constructif et les aménagements assortis. La vérification opérationnelle des prescriptions de l'OAP appelle des clarifications et des ajustements de celle-ci afin d'en permettre la mise en œuvre. Les grandes orientations du plan de masse et des conditions d'aménagement sont respectées (percées, organisation spatiale, confort urbain souhaité) mais leur application fait l'objet de précisions afin de réduire les incertitudes règlementaires et de permettre la réalisation du programme mis à jour, notamment pour tenir compte de la réalisation du foyer pour personnes âgées hors de la ZAC.

A. Insertion d'une précision concernant la SUP

Il convient de préciser dans les enjeux de l'OAP l'application de la Servitude d'Utilité Publique (SUP) instaurée par l'arrêté préfectoral du 4 juin 2020, déclinant les conditions sanitaires de la mise en œuvre de l'opération.

Il est proposé de compléter le paragraphe 1.2 comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>1.2 Enjeux</p> <p>Les enjeux de la présente OAP ZAC des Portes de la Mer sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...] • Protéger l'opération des nuisances sonores et des risques de pollution identifiés • [...] 	<p>1.2 Enjeux</p> <p>Les enjeux de la présente OAP ZAC des Portes de la Mer sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...] • Protéger l'opération des nuisances sonores et des risques de pollutions identifiés, notamment en appliquant la servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral en date du 4 juin 2020 • [...]

Une référence à la SUP sera aussi ajoutée au paragraphe 1.11, comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>1.11 Contraintes à prendre en compte</p> <p>Le périmètre de projet pourrait être concerné par le phénomène d'effondrement lié à la présence éventuelle de carrières souterraines non répertoriées. Il est donc recommandé la réalisation d'une reconnaissance géologique-géotechnique afin de s'assurer de l'absence de risque.</p> <p>Les zones à urbaniser sont exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles, qui n'induit pas d'inconstructibilité mais qui incite à une mise en œuvre de dispositions techniques afin de limiter au maximum l'apparition de désordres sur les bâtiments (cf recommandations (cf Règlement du PLU - Dispositions générales - 3.4 RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES)).</p>	<p>1.11 Contraintes à prendre en compte</p> <p>Le périmètre de projet pourrait être concerné par le phénomène d'effondrement lié à la présence éventuelle de carrières souterraines non répertoriées. Il est donc recommandé la réalisation d'une reconnaissance géologique-géotechnique afin de s'assurer de l'absence de risque.</p> <p>Les zones à urbaniser sont exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles, qui n'induit pas d'inconstructibilité mais qui incite à une mise en œuvre de dispositions techniques afin de limiter au maximum l'apparition de désordres sur les bâtiments (cf recommandations (cf Règlement du PLU - Dispositions générales - 3.4 RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES)).</p> <p>Le périmètre de projet est concerné par l'arrêté préfectoral n° 158-2019 SERV du 4 juin 2020 instaurant des servitudes d'utilité publique sur l'ancien site des Cartonneries de Fos au lieu-dit ZAC des Portes de la Mer.</p>

B. Mise à jour du programme constructif sur l'îlot n° 5

La Commune de Fos-sur-Mer envisage la localisation de l'équipement foyer-restaurant à destination des seniors initialement prévu au sein de l'opération des Portes de la Mer dans un autre secteur de la commune. Il convient donc de prendre en compte cette évolution et de mobiliser la capacité résiduelle au sein de l'îlot n° 5 au profit de logements supplémentaires, en cohérence avec la destination principale de l'opération et des secteurs adjacents.

La programmation initiale de l'îlot n° 5 prévoyait la réalisation du foyer et de 8 logements. La capacité et la configuration de l'îlot permettent de créer 2 logements supplémentaires en remplacement du foyer. L'îlot n° 5 est ainsi destiné à accueillir 10 logements au total, portant le programme global à 103 logements (pour 101 initialement prévus).





Cette mise à jour du programme implique les modifications suivantes au paragraphe 1.3 :

AVANT	APRÈS
<p>1.3 Développement et composition urbains [...] Si les collectifs sont essentiellement inscrits en franges Ouest et Nord, le cœur du quartier a pour vocation de recréer une forme de noyau villageois dense reprenant le vocabulaire urbain des cœurs de villes, le tout composé autour du bâtiment de l'ancienne cartonnerie et d'un futur ERP (Établissement Recevant du Public) constitué d'une cuisine collective et d'un foyer à destination de restauration pour les seniors. [...] La seconde tranche, concernée par l'OAP, prévoit 101 logements dont 70 collectifs et 31 individuels, la part de logements sociaux sera de 30% minimum. [...] <u>Un ERP constitué d'une cuisine collective et d'un foyer à destination de restauration pour les seniors bien desservi et profitant des espaces publics :</u> La création d'un ERP constitué d'une cuisine collective et d'un foyer à destination de restauration pour les seniors en RdC pouvant accueillir des logements privés sur un étage au-dessus permettra de répondre à une demande croissante observée sur la commune. La situation de ce bâtiment à la fois au cœur du nouvel aménagement et en entrée de site en lien direct avec l'avenue Jean Jaurès propose une proximité immédiate avec des espaces attractifs et sera directement relié aux nouvelles promenades prévues sur le quartier. Enfin, la création de nombreux parkings publics en entrée de quartier et le long des voies, à proximité immédiate de l'ERP constitué d'une cuisine collective et d'un foyer à destination de restauration pour les seniors permettra de rendre simple et facile l'accès pour les séniors. Cet équipement contribuera également à renforcer la mixité générationnelle au cœur même du nouveau quartier.</p>	<p>1.3 Développement et composition urbains [...] Si les collectifs sont essentiellement inscrits en franges Ouest et Nord, le cœur du quartier a pour vocation de recréer une forme de noyau villageois dense reprenant le vocabulaire urbain des cœurs de villes, le tout composé autour du bâtiment de l'ancienne cartonnerie. <i>[SUPPRESSION de la référence à l'ERP]</i> [...] La seconde tranche, concernée par l'OAP, prévoit environ 103 logements dont 75% collectifs et 25% individuels, la part de logements sociaux sera de 30% minimum. [...] <i>[SUPPRESSION du paragraphe intitulé « Un ERP constitué d'une cuisine collective et d'un foyer à destination de restauration pour les seniors bien desservi et profitant des espaces publics »]</i></p>

Le programme de logements devra être mis à jour au paragraphe 1.4 :

AVANT	APRÈS
<p>1.4 Typologie des constructions et des logements à réaliser [...] Le programme de construction restant à réaliser comprendra donc environ 101 logements supplémentaires dont au moins 30% auront une vocation sociale au titre de la loi SRU.</p>	<p>1.4 Typologie des constructions et des logements à réaliser [...] Le programme de construction restant à réaliser comprendra donc environ 103 logements supplémentaires dont au moins 30% auront une vocation sociale au titre de la loi SRU.</p>

Les cartes représentant le nombre de logements à réaliser et la typologie des constructions à réaliser devront être modifiées comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>Nombre de logements à réaliser au sein de chaque îlot</p>  <p>LOTS ET PROGRAMME 10 log. Nombre de logements par lot Périmètre de ZAC LOT</p>	<p>Nombre de logements à réaliser au sein de chaque îlot</p>  <p>LOTS ET PROGRAMME 10 log. Nombre de logements par lot Périmètre de ZAC LOT</p> <p>Source: Equif et Cilla</p>
<p>Typologie des constructions à réaliser</p>  <p>HAUTEUR / TYPE DE CONSTRUCTION R+2 Habitat collectif R+1 Habitat collectif R+1 Habitat collectif général ERP autres logements VOCATION S Vocation sociale Périmètre de ZAC LOT</p>	<p>Typologie des constructions à réaliser</p>  <p>HAUTEUR / TYPE DE CONSTRUCTION R+2 Habitat collectif R+1 Habitat collectif R+1 Habitat individuel groupé VOCATION S Vocation sociale Périmètre de ZAC LOT</p>

Les références au foyer doivent être supprimées du paragraphe 1.7, et certaines incohérences corrigées :

AVANT	APRÈS
<p>1.7 Gestion des déplacements (desserte et accès) Un maillage viaire apaisé et connecté : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deux voies principales à double sens permettant de desservir notamment le foyer de restauration des seniors et cuisine collective et les immeubles collectifs. (La première Est-Ouest et la seconde Nord-Sud) 	<p>1.7 Gestion des déplacements (desserte et accès) Un maillage viaire apaisé et connecté : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deux voies principales à double sens permettant de desservir [SUPPRESSION référence ERP] les immeubles collectifs. (La première Est-Ouest et la seconde Nord-Sud) • [...]

<ul style="list-style-type: none"> • [...] Le réseau viaire sera apaisé. Il sera traité en espace partagé en cœur de « noyau villageois » du quartier et sur le chemin de la chapelle. Une zone 30 sera mise en place sur les autres axes avec une priorité donnée aux modes doux et principaux axes. <p>[...]</p> <p><u>Une trame de cheminements doux structurante :</u></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un axe Est-Ouest part du nord de la cartonnerie, longe le foyer de restauration des seniors et cuisine collective et débouche sur le parking d'entrée et l'allée des pins. 	<p>Le réseau viaire sera apaisé. Il sera traité en espace partagé en cœur de « noyau villageois » du quartier et sur le chemin de la chapelle. Une zone 30 ou une zone de circulation plus apaisée sera mise en place sur les autres axes avec une priorité donnée aux modes doux. [SUPPRESSION « principaux axes »]</p> <p>[...]</p> <p><u>Une trame de cheminements doux structurante :</u></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un axe Est-Ouest part du Nord de la cartonnerie, longe le bâtiment de l'îlot 5 et débouche sur le parking d'entrée et l'allée des pins.
---	--

Optimisation de certaines dispositions

L'OAP expose un certain nombre de dispositions visant à décrire les principes de composition urbaine dont les enjeux sont de permettre la création d'une offre de logements adaptée aux besoins des Fosséens, de favoriser une intégration du projet au patrimoine urbain, de créer un espace qualitatif privilégiant les espaces ouverts et les circulations douces et protéger les futurs résidents des risques et des nuisances. Toutefois, les projections opérationnelles ont révélé que certaines de ces dispositions n'étaient pas optimales et pouvaient compromettre la réalisation des projets immobiliers prévus sur les différents îlots. Les modifications proposées apportent de la souplesse dans l'application du plan directeur sans en affaiblir les intentions.

Recul des façades en attique

Le paragraphe « 1.5 Hauteur maximum des constructions et toitures » indique une possibilité pour certains bâtiments de monter ponctuellement en R+2, et impose un recul de 2,5 m par rapport aux façades ne donnant pas sur la voie. Sans connaître la profondeur des futurs bâtiments, il n'est pas possible d'anticiper les effets d'une règle aussi stricte sur les trames constructives, la règle ne permettant pas un retrait plus important. Pour mieux bénéficier de ce retrait il serait préférable d'imposer un retrait minimum de 2,5 m. De plus, la rédaction de cette disposition pourrait être modifiée afin d'en faciliter la compréhension.

Par ailleurs, il est proposé d'ajouter la possibilité d'un retrait par rapport à la façade pour le dernier niveau des immeubles d'habitat collectif.

À ce titre, il est proposé de modifier le paragraphe 1.4 comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>1.4 Hauteur maximum des constructions et toitures</p> <p>[...] Ces constructions possibles en attique seront obligatoirement réalisées en retrait de 2,5m, sauf le long des voies où le retrait ne sera pas obligatoire (alignement autorisé dans ce cas).</p>	<p>1.4 Hauteur maximum des constructions et toitures</p> <p>[...] Les parties en attique des constructions seront obligatoirement réalisées en retrait d'au moins 2,5m par rapport à la façade, sauf le long des voies où le retrait ne sera pas obligatoire (alignement autorisé dans ce cas).</p> <p>[AJOUT] Sur les îlots d'habitat collectif : le dernier niveau pourra être en retrait par rapport à la façade.</p>

Alignements, retraits et servitudes

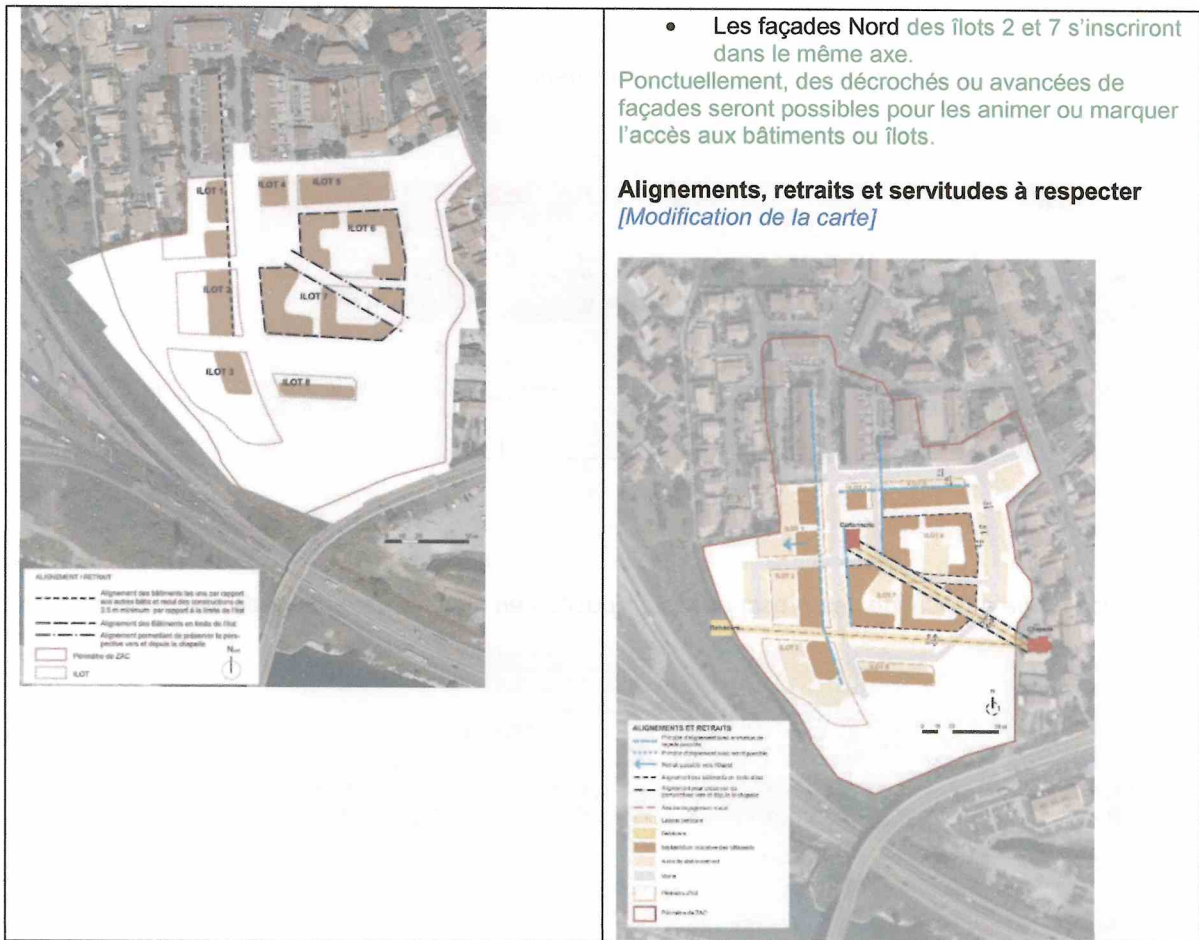
Dans sa rédaction initiale, l'OAP prévoit des alignements par rapport à des repères qui n'existent pas ou qui sont sujets à évolution ou à débat tels que les limites entre l'espace privé et l'espace public. Afin de consolider les ambitions du plan de masse, il est préférable de fixer les alignements sur des repères objectifs. D'autre part, le projet tel qu'il est envisagé prévoit des alignements aux limites d'îlot. Dans la mesure où les îlots ont parfois une faible profondeur et que les logements traversants sont privilégiés, les logements en rez-de chaussée sur les îlots n° 4, n° 5 et n° 8 risquent d'être privés d'intimité. À défaut de pouvoir privatiser l'espace public, il est proposé de permettre à ces logements de trouver un recul créant une zone d'intimité vis-à-vis de l'espace public et circulant (1 m). Dans tous les cas, les deux immeubles des îlots n° 4 et n° 5 seront alignés l'un par rapport à l'autre et vis-à-vis de l'axe principal de la voie Nord.

Pour s'assurer d'une bonne interprétation du propos, il est proposé de préciser que les alignements de façade n'excluent pas les retraits ou avancées pour animer les linéaires, marquer les entrées des bâtiments ou des passages piétons, ou encore faciliter l'accueil de balcons ou loggias (ainsi que le propose le plan de masse).

Enfin, le texte doit également être amendé pour respecter le plan de masse initial.

Il est proposé de modifier le paragraphe 1.6 comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>1.6 Alignements, retraits et servitudes [...] <u>Détail des alignements Nord-Sud :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments des îlots 1, 2 et 3 suivront des alignements Nord-Sud guidés par l'opération de logements réalisée au Nord. • Dans cette continuité, les bâtiments des îlots 1, 4 et 5 seront en retrait de 3,5m par rapport à l'espace public afin d'être alignés entre eux et sur le bâtiment existant au Nord. • Dans le même esprit l'îlot 7 s'alignera sur la façade ouest de la Cartonnerie. • Il en est de même sur l'ouverture entre les îlots 4 et 5. La façade ouest de l'îlot 6 s'inscrivant dans la continuité du bâtiment 5 et du bâti existant au nord. • Enfin, les façades Est des îlots 5, 6 et 7 seront alignées en limite du domaine public. <p><u>Détail des alignements Est-Ouest :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les façades Nord sur rue des îlots 4 et 5 seront alignées en limite d'espace public. • Les façades Nord des constructions de l'îlot 2 seront alignées sur le même plan que les façades Nord de la cartonnerie et l'îlot 7 tel que figurés au plan de composition. <p>Alignements, retraits et servitudes à respecter</p>	<p>1.6 Alignements, retraits et servitudes [...] <u>Détail des alignements Nord-Sud :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les façades Est des bâtiments des îlots 1 et 2 <i>[suppression de l'îlot 3 qui n'est pas aligné avec les bâtiments réalisés au Nord]</i> seront alignées dans la continuité des façades des bâtiments déjà réalisés au Nord. Ponctuellement, des décrochés ou des avancées de façades seront possibles pour les animer. Le bâtiment Sud de l'îlot 1 pourra être implanté en retrait vers l'Ouest par rapport à la rue. • <i>[AJOUT]</i> Les bâtiments de l'îlot 3 s'implanteront parallèlement à la voie, conformément au schéma ci-contre. • <i>[Suppression de la phrase précisant les conditions de retrait des bâtiments des îlots 1, 4 et 5]</i> • Dans le même esprit la façade Ouest de l'îlot 7 s'inscrira dans la continuité de la façade Ouest de la Cartonnerie. • <i>[Suppression d'une phrase]</i> La façade Ouest de l'îlot 6 s'inscrira dans la continuité de celle de l'îlot 5 et du bâti existant au Nord. • Enfin, les façades Est des îlots 5, 6 et 7 seront implantées en limite d'îlot de façon à respecter les percées visuelles et les espaces de circulation. <p><u>Détail des alignements Est-Ouest :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les façades Nord sur rue des îlots 4 et 5 s'inscriront dans le même axe, parallèlement à l'orientation générale de la voie. Les façades Sud de ces bâtiments seront calées en limite Sud ou en retrait d'un mètre maximum de cette limite.



Le stationnement

Les études pré-opérationnelles démontrent également que l'organisation du stationnement sur les îlots n° 4, n° 5 et n° 8 n'est pas satisfaisante tel qu'envisagée : l'implantation du stationnement sur l'îlot en arrière du trottoir imposerait de venir « coller » les voitures en façade, en immédiate proximité avec les logements du rez-de-chaussée. La substitution du foyer par des logements n'imposant plus une offre de stationnement visiteurs équivalente, il est proposé de conserver l'offre globale liée aux habitations et de la réorganiser en accès direct par la voirie afin de sécuriser le parcours piétons. Les 18 places, initialement prévues sur l'îlot n° 5, seront réalisées dans le cadre de l'aménagement et l'îlot accueillera la circulation piétonne sur son emprise avec une continuité sécurisée. De même, les places prévues au sein des îlots n° 4 et n° 8 seront réalisées dans le cadre de l'aménagement.

Illustration d'une application des prescriptions en vigueur

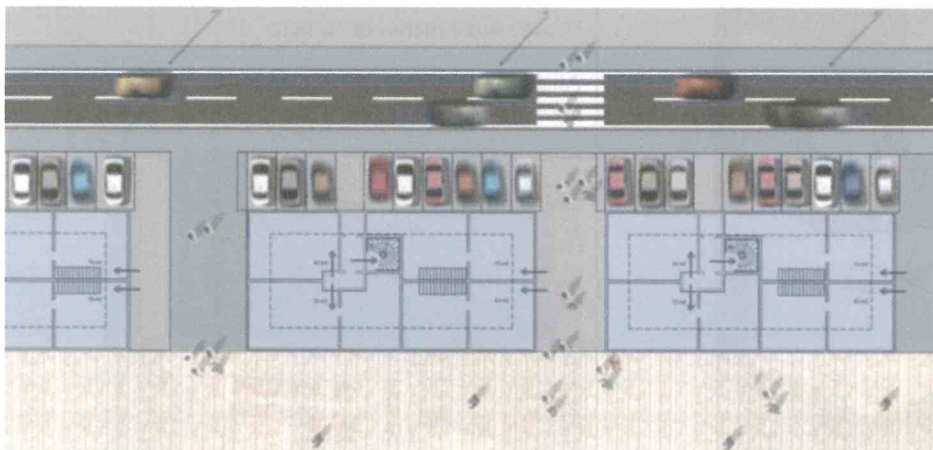
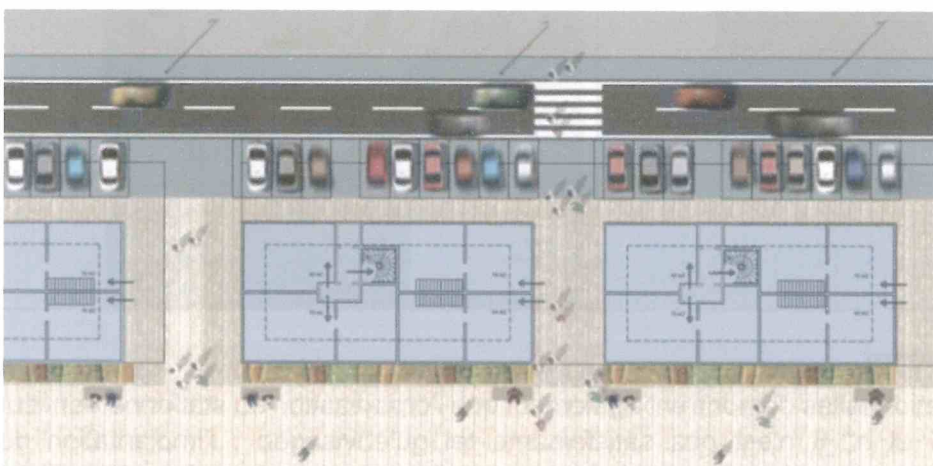


Illustration d'une application des prescriptions proposées en matière de recul et de stationnement



Aussi, il est proposé de modifier le paragraphe 1.8 comme suit :

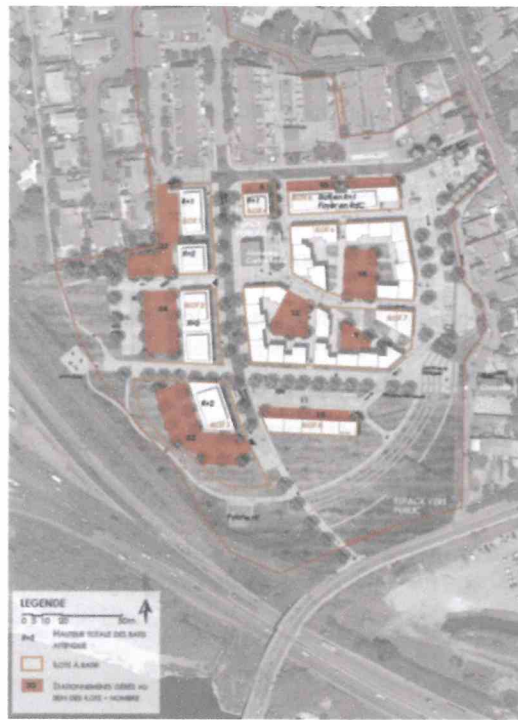
AVANT	APRÈS
<p>1.8 Le stationnement <u>Une offre de stationnement généreuse et facile d'accès :</u> À l'échelle de l'opération, il est prévu un minimum de 2 places de stationnement par logement. 272 places de stationnement au minimum seront réalisées, dont 121 places hors îlots. Les aires de stationnement, qu'elles soient au sein ou hors îlots, seront non closes.</p> <p><u>Logement collectifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ilot N°1 : 22 places réalisées au sein de l'îlot pour 18 logements, puis 14 places réalisées hors îlot • Ilot N°2 : 24 places réalisées au sein de l'îlot pour 24 logements, puis 21 places réalisées hors îlot • Ilot N°3 : 32 places réalisées au sein de l'îlot pour 16 logements • Ilot N°4 : 6 places réalisées au sein de l'îlot pour 4 logements, puis 2 places réalisées hors îlot 	<p>1.8 Le stationnement <u>Une offre de stationnement généreuse et facile d'accès :</u> À l'échelle de l'opération, il est prévu un minimum de 2 places de stationnement par logement. 272 places de stationnement au minimum seront réalisées, dont 155 places hors îlots. Les aires de stationnement, qu'elles soient au sein ou hors îlots, seront non closes.</p> <p><u>Logement collectifs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ilot N°1 : 22 places réalisées au sein de l'îlot pour 18 logements, puis 14 places réalisées hors îlot • Ilot N°2 : 24 places réalisées au sein de l'îlot pour 24 logements, puis 21 places réalisées hors îlot • Ilot N°3 : 32 places réalisées au sein de l'îlot pour 16 logements • Ilot N°4 : 8 places réalisées hors îlot • Ilot N°5 : 18 places réalisées hors îlot

<ul style="list-style-type: none"> • Ilot N°5 : 18 places réalisées au sein de l'îlot pour 8 logements. <p>Pour les logements collectifs, un total de 102 places de stationnement sera réalisé au sein des îlots et 37 places hors îlots.</p> <p><u>Logements individuels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ilot N°6 : 18 places réalisées au sein de l'îlot pour 12 logements, puis 6 places réalisées hors îlot • Ilot N°7 : 21 places réalisées au sein de l'îlot pour 14 logements, puis 7 places réalisées hors îlot • Ilot N°8 : 10 places réalisées au sein de l'îlot pour 5 logements. <p>Pour les logements individuels, un total de 49 places de stationnement sera réalisé au sein des îlots et 13 places hors îlots.</p> <p>Les places non réalisées sur les îlots et destinées à atteindre le ratio seront réalisées sur domaine public, à la charge de l'aménageur.</p> <p>L'opération prévoira un minimum de 71 places visiteurs uniformément réparties à l'échelle du quartier.</p>	<p>Pour les logements collectifs, un total de 78 places de stationnement sera réalisé au sein des îlots et 61 places hors îlots.</p> <p><u>Logements individuels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ilot N°6 : 18 places réalisées au sein de l'îlot pour 12 logements, puis 6 places réalisées hors îlot • Ilot N°7 : 21 places réalisées au sein de l'îlot pour 14 logements, puis 7 places réalisées hors îlot • Ilot N°8 : 10 places réalisées hors îlot <p>Pour les logements individuels, un total de 39 places de stationnement sera réalisé au sein des îlots et 23 places hors îlots.</p> <p><i>[INVERSION DES PARAGRAPHES]</i> L'opération prévoira un minimum de 71 places visiteurs uniformément réparties à l'échelle du quartier.</p> <p>Les places non réalisées sur les îlots seront réalisées sur l'espace public, à la charge de l'aménageur.</p>
--	---

Les cartes représentant la localisation des aires de stationnement à réaliser au sein des îlots et hors îlots seront modifiées comme suit :

<p>AVANT</p> <p>Trame viaire et localisation des places de stationnement hors îlots à réaliser</p> <p>Source : Epad et Città</p>	<p>APRÈS</p> <p>Trame viaire et localisation des places de stationnement hors îlots à réaliser</p> <p>Source : Epad et Città</p>
--	--

Localisation des aires de stationnement et du nombre de places à réaliser au sein des îlots



Localisation des aires de stationnement et du nombre de places à réaliser au sein des îlots



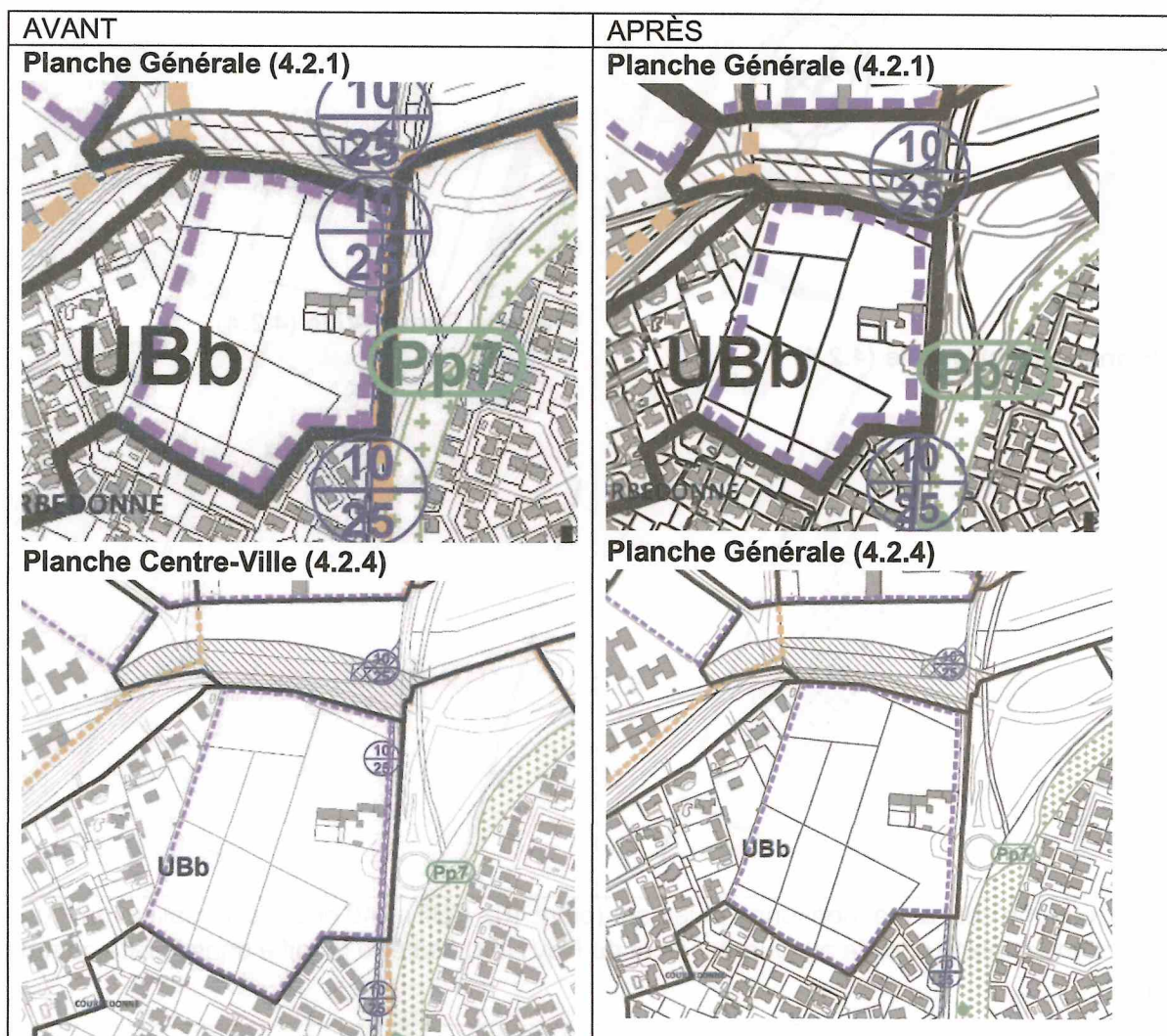
14. Suppression ou ajustement des emplacements réservés n° 10, 31 et 40

LISTE DES ER
ER n° 10, 31 et 40

Planches graphiques
4.2.1 et 4.2.4

Une partie de l'emplacement réservé (ER) n° 10 pour l'élargissement de l'avenue Georges Pompidou empiète sur le périmètre de l'OAP du Domaine de Fanfarigoule. Le périmètre de l'ER n° 10 doit donc être redéfini en supprimant la section qui empiète sur l'OAP.

Les planches graphiques Générale (4.2.1) et Centre-Ville (4.2.4) seront modifiées de la façon suivante :



La liste des ER sera actualisée pour mettre à jour la superficie de l'ER :

AVANT	APRÈS
<p>ER n° 10 <i>Destination</i> : Avenue Georges Pompidou en 25 m <i>Bénéficiaire</i> : Commune <i>Superficie</i> : 10 783 m²</p>	<p>ER n° 10 <i>Destination</i> : Avenue Georges Pompidou en 25 m <i>Bénéficiaire</i> : Commune <i>Superficie</i> : 10 044 m²</p>

L'extension de la station d'épuration et de lagunage prévue par l'ER n° 31 a été réalisée. L'ER n° 31, dénué d'objet, doit être supprimé. Il sera retiré de la liste des ER et des planches graphiques Générale (4.2.1) et Centre-Ville (4.2.4) qui seront modifiées de la façon suivante :

AVANT	APRÈS
<p data-bbox="193 405 547 436">Planche Générale (4.2.1)</p> 	<p data-bbox="786 405 1141 436">Planche Générale (4.2.1)</p> 
<p data-bbox="193 969 584 1001">Planche Centre-Ville (4.2.4)</p> 	<p data-bbox="786 969 1182 1001">Planche Centre-Ville (4.2.4)</p> 

Enfin, comme cela a été mentionné plus haut (point 10), l'ER n° 40 dédié à la réalisation d'une opération de mixité sociale au Quartier Pont du Roy Nord doit être modifié dans la liste comme suit :

AVANT	APRÈS
<p data-bbox="193 1733 304 1765">ER n° 40</p> <p data-bbox="193 1765 751 1818">Opération de mixité sociale – Quartier Pont du Roy Nord</p> <p data-bbox="193 1818 443 1850">20% minimum de LLS</p>	<p data-bbox="786 1733 898 1765">ER n° 40</p> <p data-bbox="786 1765 1353 1818">Opération de mixité sociale – Quartier Pont du Roy Nord</p> <p data-bbox="786 1818 1283 1850">30% minimum de logements locatifs sociaux</p>

15. Rectification d'erreurs matérielles dans le règlement

RÈGLEMENT

Plusieurs fautes d'orthographe ont été relevées dans le règlement du PLU et devront être corrigées.

Par ailleurs, l'article 4.4.1 de la zone UB présente une incohérence : il y est indiqué, qu'en matière de qualité architecturale des clôtures, il convient de respecter à la fois le règlement de la zone et les indications de l'OAP du Domaine de Fanfarigoule. Il apparaît pourtant impossible de respecter deux règles contradictoires. Cette incohérence nuisant à la stabilité juridique des autorisations d'urbanisme, il est envisagé de ne se référer qu'à l'OAP en supprimant le mot « également ».

De même il est fait référence à l'OAP du Domaine de Fanfarigoule au sein de l'article 3.5 de la zone UC, alors même que l'OAP se situe en zone UB. Cette mention sera supprimée.

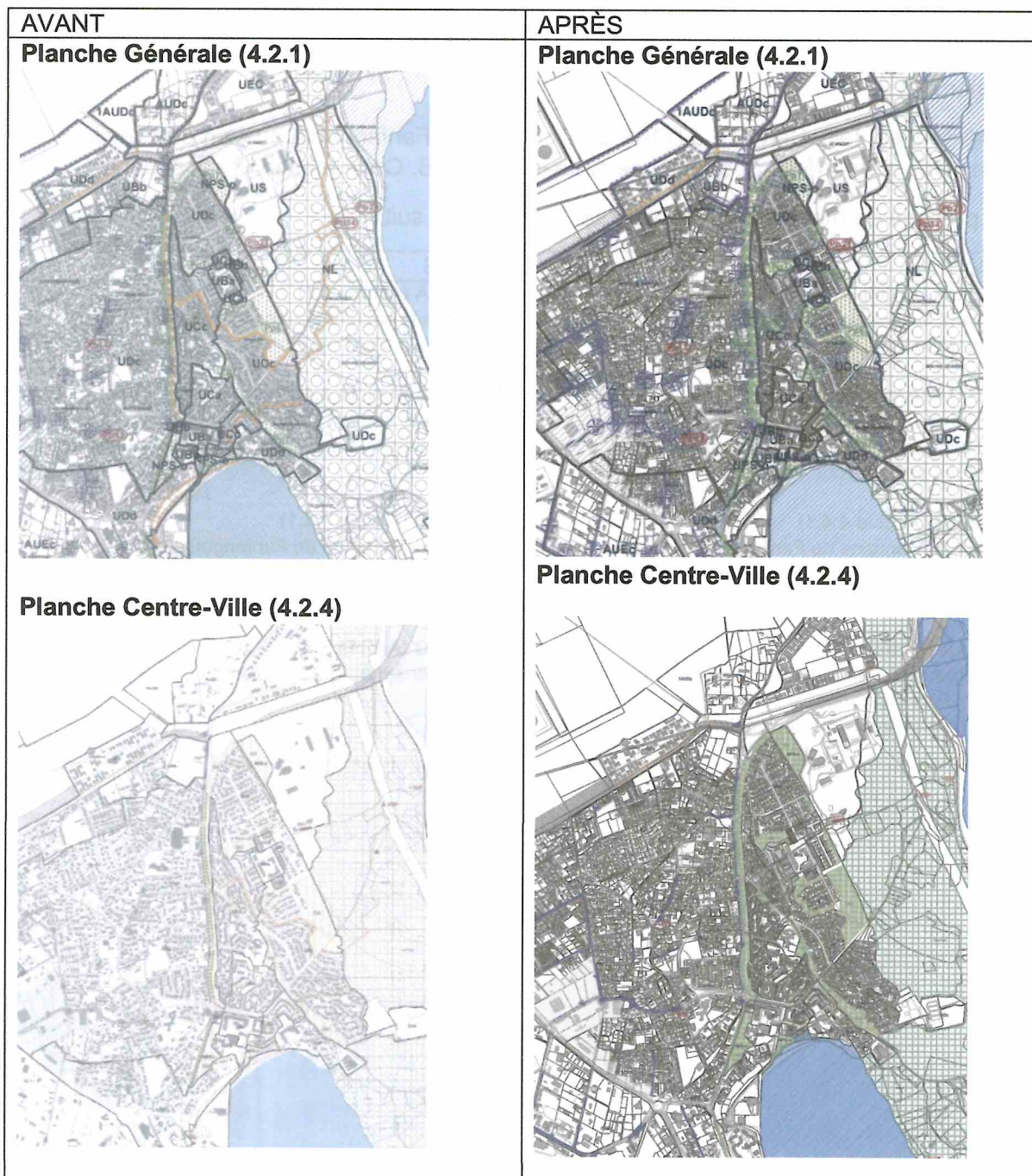
Il est proposé de modifier le règlement du PLU comme suit :

AVANT	APRÈS
ZONE UA (Article 1.1) [...] Dans le secteur UBb concerné par l'OAP des Portes de la Mer [...].	ZONE UA (Article 1.1) [...] Dans le secteur UAb concerné par l'OAP des Portes de la Mer [...].
ZONE UA (Article 3.4) [...] Dans le secteur UAa :: [...] Il convient de se respecter les précisions apportées par l'OAP.	ZONE UA (Article 3.4) [...] Dans le secteur UAa : [...] Il convient de respecter les précisions apportées par l'OAP.
ZONE UB (Article 4.4.1) Au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter également la typologie de clôtures précisées au sein de celle-ci.	ZONE UB (Article 4.4.1) Au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter la typologie de clôtures précisées au sein de celle-ci.
ZONE UC (Article 3.5) Non réglementé, sauf dans le secteur UBb concerné par l'OAP de Fanfarigoule où il convient de respecter les distances précisées dans celle-ci.	ZONE UC (Article 3.5) Non réglementé. <i>[Suppression du renvoi à l'OAP.]</i>

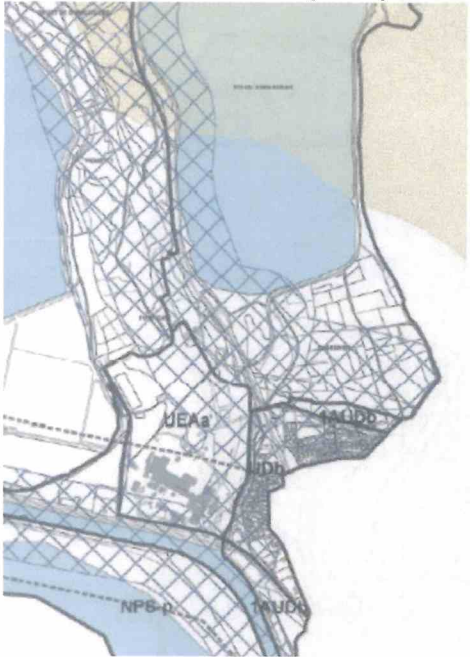
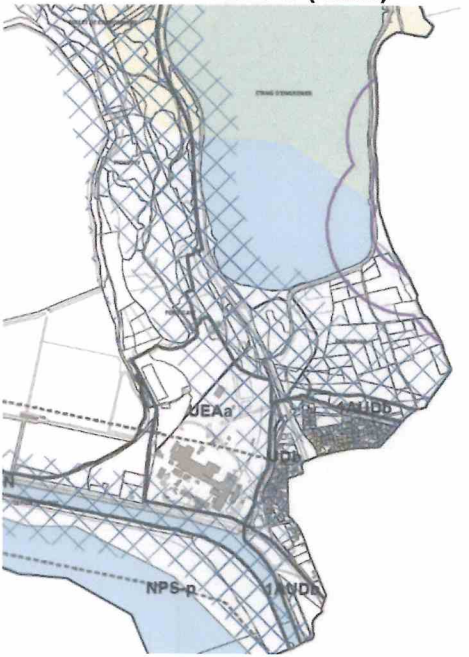
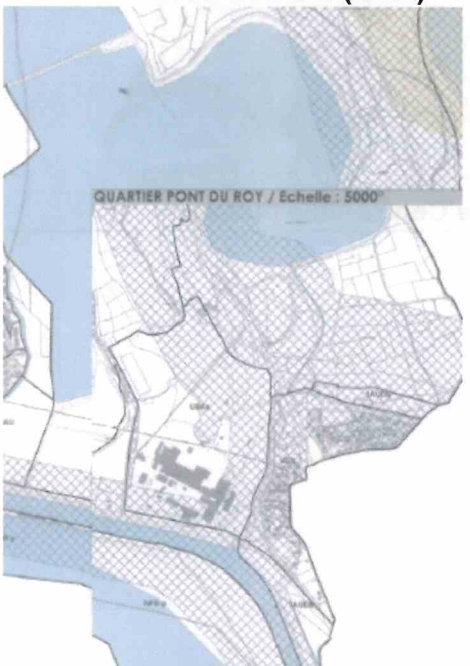

16. Ajustement des documents graphiques

Planches graphiques
4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4,
4.2.5 et 4.2.6

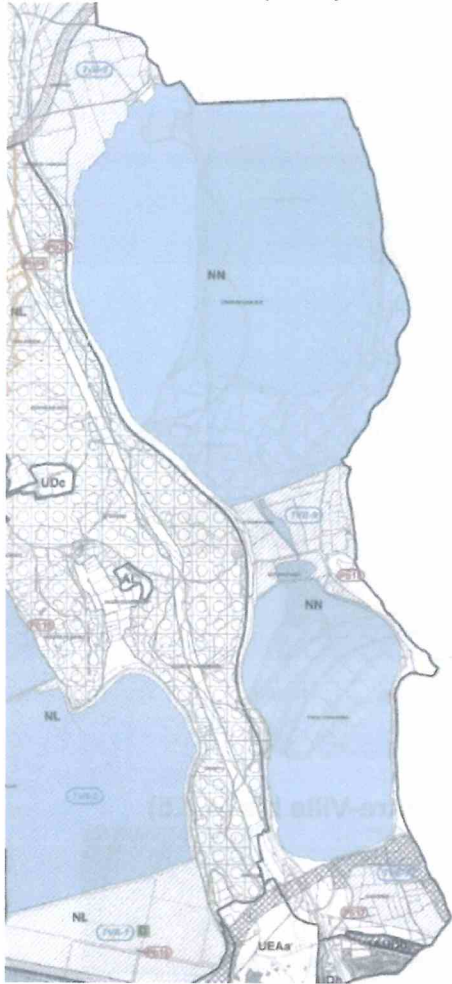
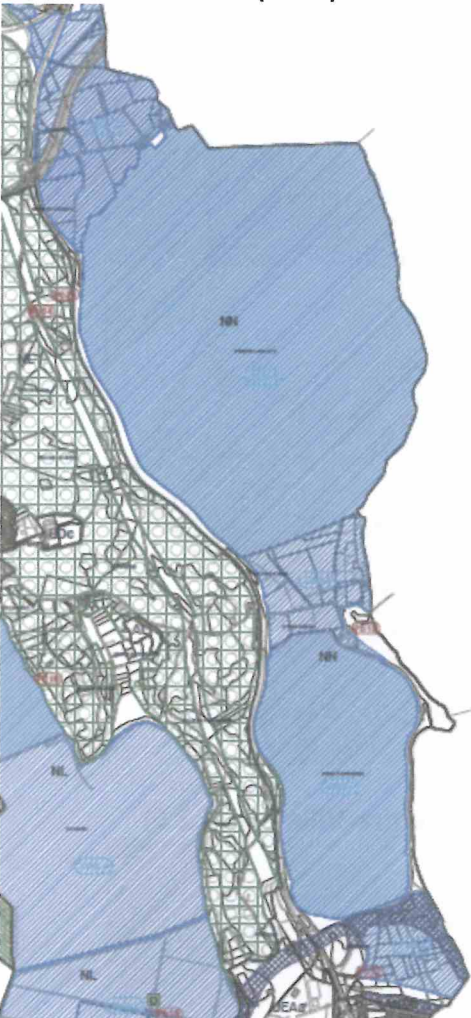
Par délibérations n° URBA 022-8372/20/CM et URBA 023-8373/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020, les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mazet I et du Mazet II ont été supprimées. Leurs périmètres respectifs doivent donc être retirés des planches graphiques du PLU.

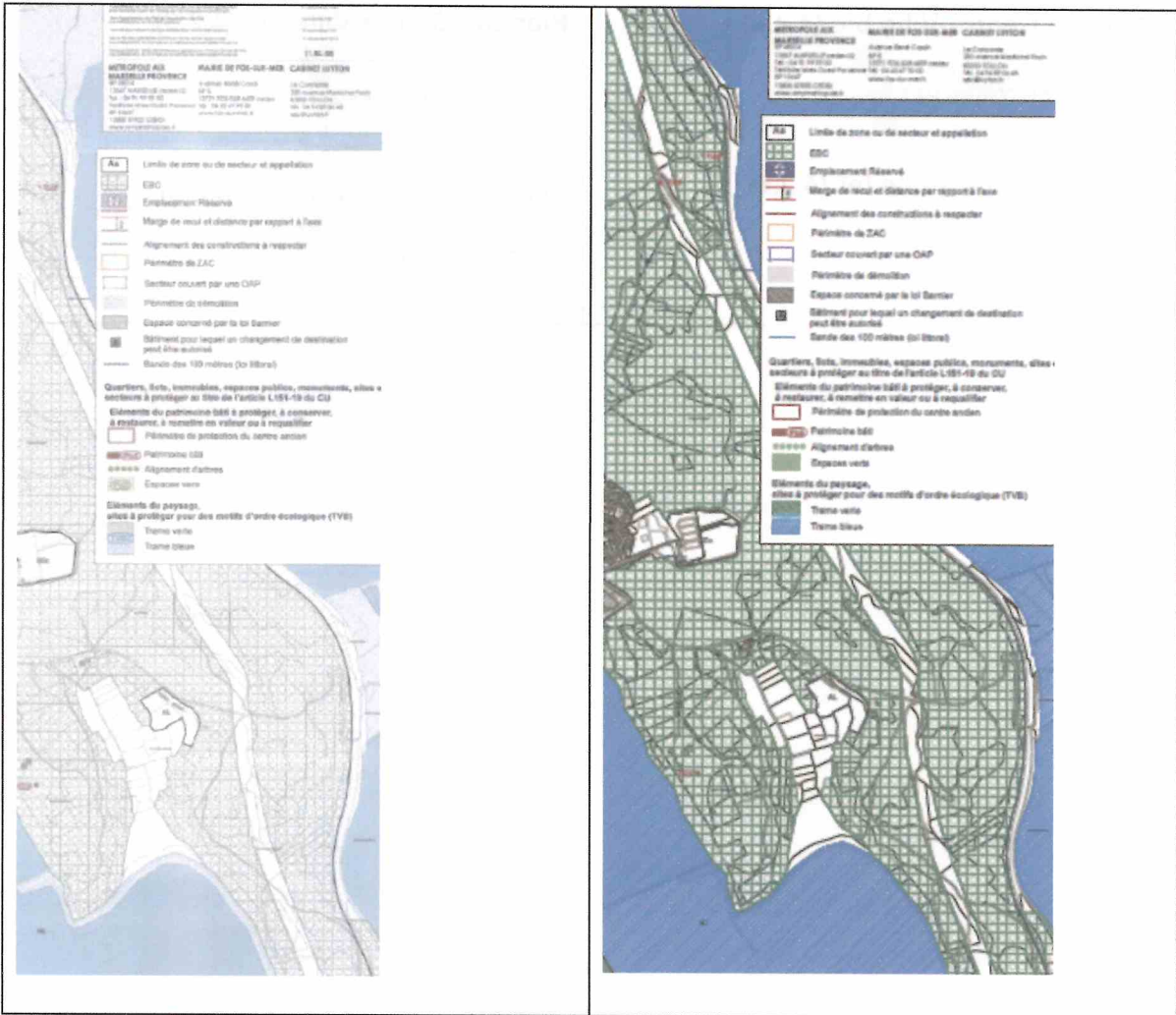


Les planches Générale bis (4.2.2) et Centre-Ville bis (4.2.5) doivent quant à elles être modifiées pour y ajouter le tracé du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du dépôt pétrolier du Service National des Oléoducs Interalliés (SNOI). Il est rappelé que ce PPRT avait été annexé au PLU à l'occasion de son approbation en 2019, mais les données géographiques liées à son périmètre n'avaient alors pas encore fait l'objet d'une convention entre la Métropole et les services gestionnaires. Une fois les données transmises, son périmètre a été ajouté au plan des servitudes d'utilité publique 1 (pièce 5.2.2.1) par voie de mise à jour en octobre 2020.

AVANT	APRÈS
<p data-bbox="212 533 603 566">Planche Générale bis (4.2.2)</p> 	<p data-bbox="813 533 1204 566">Planche Générale bis (4.2.2)</p> 
<p data-bbox="212 1254 641 1288">Planche Centre-Ville bis (4.2.5)</p> 	<p data-bbox="813 1254 1241 1288">Planche Centre-Ville bis (4.2.5)</p> 

Les planches Générale (4.2.1) et Centre-Ville (4.2.4) devront être modifiées pour mettre en évidence l'emprise de la trame verte et bleue (TVB) n° 9 intitulée « Zones humides et étangs de Lavalduc et de l'Engrenier ». En effet, la TVB n'est pas représentée sur les étangs qu'elle concerne, mais seulement sur leurs abords. Afin rendre plus lisible les emprises concernées par cette TVB, il est proposé de modifier les planches graphiques de la façon suivante :

AVANT	APRÈS
<p data-bbox="204 421 550 454">Planche Générale (4.2.1)</p>  <p data-bbox="204 1469 587 1503">Planche Centre-Ville (4.2.4)</p>	<p data-bbox="812 421 1158 454">Planche Générale (4.2.1)</p>  <p data-bbox="812 1469 1195 1503">Planche Centre-Ville (4.2.4)</p>



Enfin, l'orthographe du quartier de Cantegrillet devra être rectifiée sur l'ensemble des planches graphiques (en lieu et place de « Cantogrilhét »).

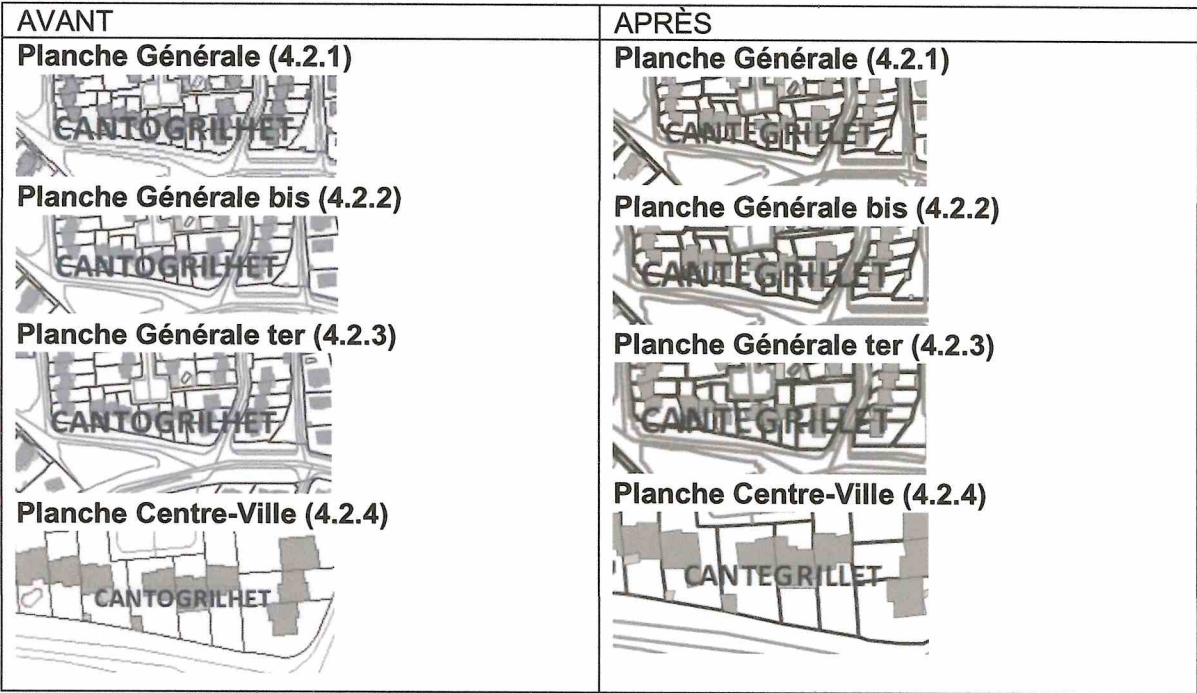


Planche Centre-Ville bis (4.2.5)



Planche Centre-Ville ter (4.2.6)



Planche Centre-Ville bis (4.2.5)



Planche Centre-Ville ter (4.2.6)



II – Le choix de la procédure

La modification du document d'urbanisme a pour conséquence de modifier le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les planches graphiques, la liste des emplacements réservés et le schéma directeur d'assainissement pluvial.

La présente modification n'implique pas de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle n'a pas pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser, ni la création d'une OAP.

Les adaptations envisagées s'inscrivent ainsi dans le champ d'application des articles L. 153-36 à L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, qui correspond au champ de la procédure de modification.

Article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Le Plan Local d'Urbanisme de Fos-sur-Mer peut être modifié après notification du projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme pour avis et organisation de l'enquête publique conformément au chapitre III du titre I^{er} du livre I^{er} du Code de l'Environnement.

III – Les étapes de la procédure

- Délibération n° URBA 011-9661/21/CM du Conseil de la Métropole du 18 février 2021 d'engagement de la procédure de modification n° 1
- Arrêté de prescription n° 21/409/CM du 31 mars 2021
- Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées
- *Modalités de l'enquête publique précisées par arrêté du Président du Conseil de Territoire n° 5/21 du 28 octobre 2021 et portées à la connaissance du public au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique*
- *Enquête publique du 1^{er} décembre 2021 au 7 janvier 2022 avec projet de modification, exposé des motifs et avis des personnes publiques associées*
- *Rapport, conclusions et avis favorable sans réserve ni recommandation de la commissaire enquêtrice rendus le 7 février 2022*
- Bilan de l'enquête publique devant le Conseil de la Métropole qui délibère et adapte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public