

ZONE 2AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUE correspond :

- à deux espaces aux caractéristiques naturelles contenus dans le périmètre de la ZAC de la ZIP ; le premier au niveau du lieu-dit Ventillon, le second entre la Darse 1 et le marais de l'Audience.

Ces deux espaces présentent des enjeux environnementaux. Les abords de la Darse 1 sont également concernés par les risques technologiques et inondation par submersion marine. Une partie de la zone de Ventillon est également concernée par les risques technologiques et le risque feu de forêt. Ils sont également traversés par des canalisations de transport de matières dangereuses.

- à la ZAC du Caban majoritairement délimitée sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, mais se prolongeant toutefois sur le territoire fosséen.

Elle a été créée par arrêté Préfectoral du 01 Septembre 1993 afin de permettre une extension de la ZAC de la Zone Industriale-Portuaire. Néanmoins, le Schéma Régional de Cohérence écologique, approuvé depuis, identifie l'ensemble de la ZAC du Caban en tant que Réservoir de Biodiversité avec des objectifs de remise en état optimale. La zone est également particulièrement concernée par le risque inondation par submersion marine.

L'ouverture à l'urbanisation de chacun des espaces précités nécessitera une modification du PLU ou une déclaration de projet qui permettra une évolution du PLU.

Chaque ouverture à l'urbanisation sera nécessairement précédée de la réalisation d'une OAP suffisamment détaillée permettant de concilier, le cas échéant, les objectifs de préservation de l'environnement, la prise en compte des risques, et le développement économique.

Les projets mettront notamment en évidence les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des éventuelles incidences sur l'environnement. Ils devront en outre, si la réglementation en vigueur l'impose, être préalablement soumis à l'avis de la Commission Européenne.

En attendant, aucune construction, installation, ou travaux visant à modifier la nature des sols ne peut être autorisé.

La zone 2AUE a vocation à accueillir les constructions et installations dédiées aux activités portuaires et logistiques.

La zone à urbaniser de Ventillon ayant une vocation différenciée en termes de typologie d'activités et devant s'inscrire dans le prolongement des activités établies et réglementées en AUEa, ce secteur a été indicé en secteur 2AUEa.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE 2AUE1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Toute nouvelle construction, installation et occupation du sol autre que celles prévues à l'alinéa 1.2 est interdite.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Seuls peuvent être autorisés les travaux, ouvrages et constructions nécessaires à la mise en œuvre et à l'entretien des routes, notamment la mise à 2X2 voies de la RD268, des réseaux de pipelines, de transport d'énergie, des voies ferrées, ainsi que ceux nécessaires à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement.

ARTICLE 2AUE2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AUE3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.2 Hauteur des constructions

Non réglementé.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Non réglementé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article 2AUE3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

Non réglementé.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Non réglementé.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Non réglementé.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Se référer à l'« *article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue* » des Dispositions Générales.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Non réglementé.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Non réglementé.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUE7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Non réglementé.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Non réglementé.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Non réglementé.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Non réglementé.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

