

Des haies ou bosquets protégeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôts et de stockage.

Les parcelles doivent disposer d'un minimum de 20% d'espaces libres non imperméabilisés.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et des alignements d'arbres de hautes tiges sera choisie parmi celle des essences locales ou historiquement utilisées pour les alignements d'arbres.

La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

ARTICLE AUK14 : Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé. »

Afin de mettre le règlement en compatibilité du projet, les modifications suivantes (en rouge) sont suggérées :

« Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUK

CARACTÈRE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à l'implantation d'établissements industriels, commerciaux, de stockage ou de transport, liés à l'activité portuaire **et logistique**».

Section I. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE AUK1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Exploitation agricole ou forestière

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol-photovoltaïques
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone ou la réalisation d'un aménagement lié à l'exploitation agricole.

ARTICLE AUK2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, à condition qu'ils soient strictement liés à l'activité portuaire ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations du bassin versant de la Berre approuvé par arrêté préfectoral n° 2006-11-4456 le 15 novembre 2007, les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le futur Plan de Prévention des Risques Littoraux;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexés au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La réglementation relative aux sites archéologiques ;

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUK3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, ~~la servitude de passage le long du littoral~~, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE AUK4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. **En cas d'incapacité technique et lorsque le réseau public recueillant les eaux n'existe pas, les aménagements seront réalisés de manière à assurer un assainissement autonome (conformément au schéma d'assainissement).**

Conformément aux législations en vigueur, les eaux usées industrielles sont rejetées obligatoirement dans le réseau public d'assainissement, et le cas échéant, après pré-épuration appropriée à la nature et au degré de dépollution nécessaire.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

ARTICLE AUK5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé. »

ARTICLE AUK6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, ne pouvant pas être inférieure à 4 mètres.

La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

ARTICLE AUK7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est interdite.

La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

ARTICLE AUK8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE AUK9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE AUK10 : hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur : *La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'une surélévation du terrain imposée par des problématiques de risques et/ou de submersion marine, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol après travaux de surélévation jusqu'au point le plus haut de la construction.*

Sauf pour les constructions à usage d'entrepôt, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder ~~42~~ 15 mètres pour les toitures à pentes et 10,5 mètres pour les toitures terrasses.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 55 mètres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

ARTICLE UK11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel : *L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Une attention particulière devra être menée sur la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RD703.

II. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue.

III. Les ouvertures

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

IV. Les ouvrages en saillie

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

V. Les clôtures

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

VI. Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées dans l'architecture de la construction.

La hauteur des enseignes, en façade de bâtiments, ne doit pas dépasser le faitage de la construction.

Les enseignes verticales non comprises dans le volume de la construction doivent être situées en retrait par rapport à la voie, suffisant pour assurer une visibilité correcte pour la sortie des véhicules.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

ARTICLE AUK12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, conformément à la délibération communale instituant cette participation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il est demandé :

Pour le stationnement automobile

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de commerces et services ;

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de bureaux, de locaux artisanaux et de locaux industriels.

Pour le stationnement cycle :

- 1 m² pour 100m² de surface de plancher à usage de bureaux.

ARTICLE UK13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 mètres carrés de surface de stationnement.

Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tout les 10 m.

Des haies ou bosquets protégeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôts et de stockage.

Les parcelles doivent disposer d'un minimum de 20% d'espaces libres non imperméabilisés.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et des alignements d'arbres de hautes tiges sera choisie parmi celle des essences locales ou historiquement utilisées pour les alignements d'arbres.

La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

ARTICLE AUK14 : Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé. »