



 DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE
COMMUNE DE VITROLLES

MODIFICATION N°3 DU PLU

1. Notice explicative

| | |
|------------------------------------|------------|
| PLU approuvé le | 28/11/2013 |
| PLU mis à jour le | 24/10/2014 |
| Modification n°1 approuvée le | 29/09/2015 |
| Modification n°2 approuvée le | 31/03/2016 |
| Déclaration de projet approuvée le | 15/12/2016 |
| Modification n°3 approuvée le | 03/10/2017 |



SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| A. PRÉAMBULE | 3 |
| B. ENCADREMENT DU POTENTIEL DE DENSIFICATION | 4 |
| 1. Introduction de règles relatives à l'intégration des nouvelles constructions | 5 |
| 2. Création d'une OAP encadrant la densification dans le secteur Jean Monnet..... | 6 |
| C. MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA ZAC CAP HORIZON | 11 |
| 1. Modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation..... | 11 |
| 2. Modifications réglementaires | 13 |
| D. CORRECTIONS RÉGLEMENTAIRES | 14 |
| 1. Modifications apportées aux dispositions générales | 14 |
| 2. Modifications communes à plusieurs zones | 17 |
| 3. Modifications relatives à la zone UA..... | 17 |
| 4. Modifications apportées à la zone UD | 18 |
| 5. Modifications apportées à la zone UE | 18 |
| 6. Modifications apportées à la zone UPm | 18 |
| E. CORRECTIONS GRAPHIQUES..... | 19 |
| F. PRISE EN COMPTE DU RISQUE | 20 |
| G. ACTUALISATION DES ANNEXES | 22 |

A. PRÉAMBULE

La procédure de modification d'un PLU est encadrée selon les modalités définies par les articles :

- L153-36 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 [écrit ou graphique], les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions [dans le cas d'un PLUihd]. »
*C'est-à-dire :
 1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
 4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Article L153-41 du Code de l'Urbanisme :
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
 - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code [mise en compatibilité du PLU pour application d'un PLH] »

Le projet de modification n°3 du PLU de Vitrolles respecte ce cadre législatif préalablement rappelé. En effet, celui-ci :

- ne contrevient pas aux orientations définies par le PADD ;
- ne vise pas à réduire un EBC, une zone A ou N ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvre pas de zone à urbaniser.

Il a pour objectif de:

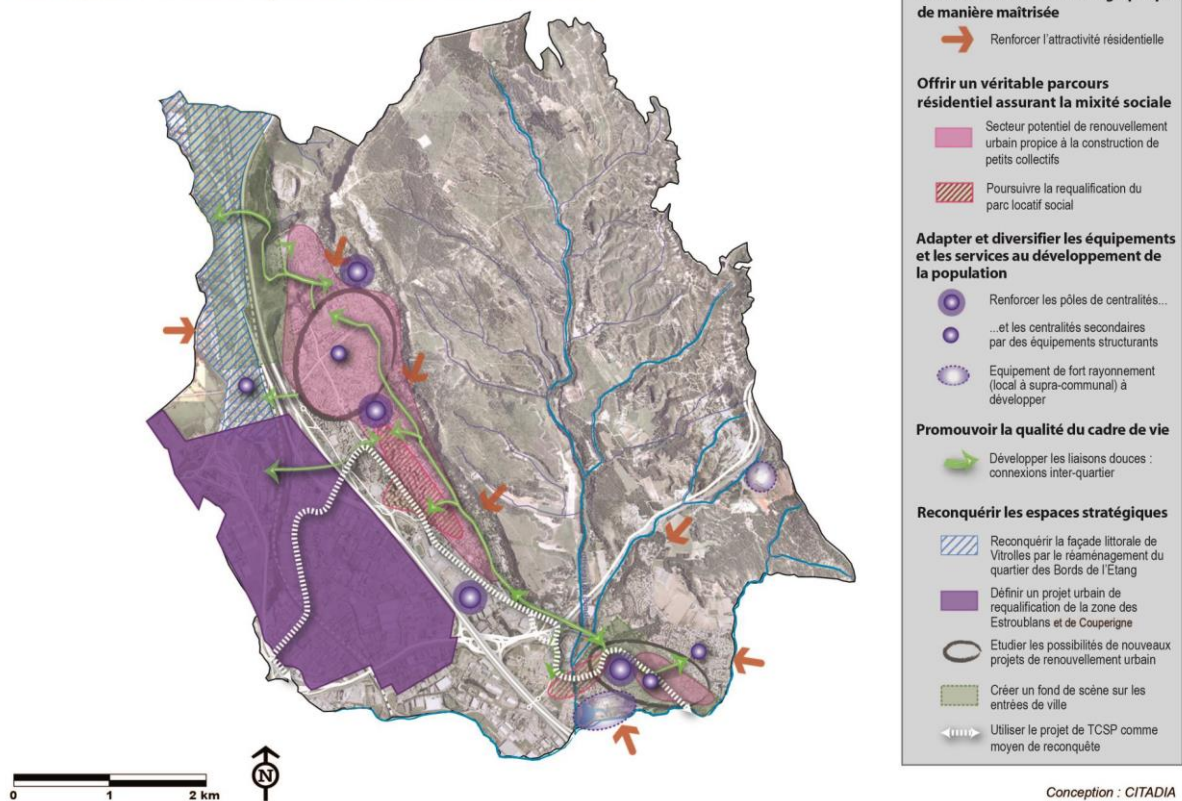
- adapter les règles de constructibilité afin mieux encadrer la constructibilité et éviter la transformation brutale de quartiers ;
- actualiser les dispositions liées aux risques et corriger certaines prescriptions ;
- mettre à jour différentes dispositions réglementaires ou écrites, qui ne sont notamment plus utiles compte tenu de l'avancée de certains projets, ou au contraire des freins à leur mise en œuvre.
- corriger des mauvaises formulations ou erreurs de frappe.

B. ENCADREMENT DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

La commune de Vitrolles s'est engagée, dans le cadre de l'élaboration de son PLU en 2013, à limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, et, en conséquence, de promouvoir le renouvellement urbain : « faire la ville sur la ville ». Pour répondre à cet objectif, plusieurs quartiers de la commune ont vu leurs droits à la construction augmentés – majoration des hauteurs, nouvelles typologies d'habitat - afin de permettre cette transformation. C'est notamment l'objectif des zones UC et de certaines zones UD.

Compte tenu de l'attractivité de la commune, cette transformation s'est réalisée de manière extrêmement rapide, favorisée de plus par la loi ALUR dont l'objectif était de permettre une surdensification partout en France. La suppression des Coefficients d'Occupation des Sols, que les Coefficients d'Emprises au Sol, instaurés dans le cadre de la modification n°1, n'ont pu totalement compenser, a ainsi conduit à la réalisation d'importantes opérations immobilières.

Orientation 2 : VITROLLES, VILLE "DURABLE ET SOLIDAIRE"



Extrait de l'orientation n°2 du PADD – PLU approuvé en 2013

Si le renouvellement urbain programmé dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD – demandé par la loi - ne peut être remis en cause, il convient que la densification qui en résulte ne s'effectue pas au détriment de la qualité du cadre de vie des vitrollaises et des vitrollais. Plusieurs mesures sont donc introduites dans le PLU pour refuser les permis qui, par leur nature, seraient susceptibles de compromettre cette qualité du cadre de vie.

1. Introduction de règles relatives à l'intégration des nouvelles constructions

Afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions (plus denses) au sein des quartiers urbains déjà constitués, les règles suivantes sont introduites :

- Aux articles UC11 et UD11, la mention suivante est insérée :
« *Un épannelage des constructions est demandé dans le cas de constructions nouvelles s'intégrant dans un tissu urbain différent déjà constitué.* »
L'objectif de cette règle est de limiter les conflits de voisinage en permettant de très hautes constructions à côté de constructions de faible hauteur. Les nouveaux projets ne pourront plus être créés *ex-nihilo* mais devront, par leur implantation et leurs caractéristiques architecturales, veiller à permettre une intégration des constructions dans des quartiers qui vont évoluer progressivement.

- Aux articles UC13 et UD13, la mention suivante est insérée :
« *Les limites séparatives doivent être traitées en espaces verts afin de limiter les covisibilités.* »
L'objectif de cette règle est d'imposer un traitement paysager autour des constructions pour limiter l'impact visuel des constructions nouvelles par rapport aux constructions existantes afin de limiter les conflits de voisinage.

Enfin, afin d'éviter toute tentative d'interprétation souple des règles d'emprise au sol, les modalités de calcul de celle-ci sont précisées dans le cadre des dispositions générales. Un article 10 est créé (cf. page 11) contenant les précisions suivantes :

*« Le calcul du coefficient d'emprise au sol s'effectue sur la partie du tènement foncier classé uniquement en zone urbaine et/ou à urbaniser.
Lorsque le tènement foncier est situé à cheval sur plusieurs zones urbaines ou à urbaniser, le coefficient final est calculé comme la somme des superficies d'emprises au sol applicables sur les parties du tènement foncier dans chacune des zones.
Lorsque le tènement foncier est situé partiellement en zone naturelle ou agricole, la superficie du terrain située dans ces zones n'ouvre pas droit à une emprise au sol réalisable en zone urbaine (pas de report d'emprise). »*

En termes d'emprise au sol, ce sont les règles propres à chaque zone qui s'appliquent. Il ne peut y avoir de report d'une zone vers l'autre.

2. Création d'une OAP encadrant la densification dans le secteur Jean Monnet

Situé dans les quartiers Sud de la commune, le secteur Jean Monnet présente un important potentiel de densification, identifié dès l'approbation initiale du PLU en novembre 2013. Ce potentiel s'explique par la présence de terrains mutables (activités et bâtis anciens, faible occupation de l'espace...), et leurs nombres, qui, conjugués, offrent une superficie de mutation importante.



Ce potentiel s'explique également par les règles du PLU en vigueur, qui, en accord avec les choix édictés dans le cadre du PADD, autorisent un renouvellement urbain et cette densification. De fait, les premières opérations de constructions qui vont être réalisées (projet AKERYS, nouveaux constructeurs...) attestent que la zone UC permet un renouvellement urbain « efficace » avec la création de plus de 400 logements.

Cependant, ces opérations illustrent que cette densification s'avère plus importante que celle imaginée initialement dans le cadre du PLU approuvé en 2013. La suppression automatique du COS et des superficies minimales instaurée par la Loi ALUR le 27 mars 2017 a profondément chamboulé la façon d'encadrer l'urbanisation et la densification. La modification n°1 du PLU a permis de mettre en place plusieurs outils de contrôle de la densité à l'échelle de la commune (coefficients d'emprise au sol et coefficient d'espaces verts), mais le retour d'application atteste que ces règles peuvent ne pas être suffisantes dans certains cas, notamment dans celui du secteur Jean Monnet.

Le potentiel de densification et de renouvellement urbain et la rapidité de réalisation des différentes opérations ont donc incité la municipalité à engager des réflexions sur un aménagement global du secteur.

Pour ce faire, une réunion publique, suivie d'ateliers de travail, ont été organisés avec la population et les représentants des associations locales. Des attentes fortes ont pu être exprimées lors de ces réunions, de manière thématique et graphique :

- la nécessité de préserver et d'améliorer le cadre de vie ;
- la nécessité de ne pas impacter les tissus urbains pavillonnaires ;
- la nécessité de recréer des connexions, piétonnes notamment, entre les espaces naturels ;
- la nécessité de créer des franges tampons paysagères entre les différentes entités urbaines ;
- la nécessité de créer du stationnement ;
- la nécessité d'implanter une résidence sénior ;
- la nécessité d'avoir des opérations d'ensemble qui permettent des aménagements cohérents à l'échelle du secteur et non des opérations « au coup par coup ».

Ces attentes ont été traduites dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vise à favoriser un aménagement d'ensemble cohérent, soucieux du cadre de vie des habitants. Les aménagements du site devront permettre une mutation et un renouvellement urbain doux du quartier, afin de préserver les tissus urbains environnants. Il s'agit d'améliorer les qualités urbaines de manière globale à l'échelle du secteur et veiller à valoriser ses potentialités environnementales et paysagères.

Cette ambition, traduite dans le cadre du schéma d'aménagement ci-après, permet :

- l'amélioration du fonctionnement urbain via la création de nouvelles connexions internes, qui doivent permettre de faciliter la circulation dans le secteur et accroître l'accessibilité des différents tenements fonciers.
- la préservation de plusieurs tissus urbains existants qui ne pourront plus muter ou être densifiés : il s'agit notamment des secteurs pavillonnaires situés de part et d'autres de l'avenue Jean Monnet.
- la création d'un épannelage des hauteurs des nouvelles constructions en lien avec les constructions environnantes, qui seront préservées. Les nouvelles constructions situées à proximité immédiates des tissus pavillonnaires auront une hauteur de 7 ou 9 m (R+1 ou R+2) en fonction de la hauteur des bâtiments déjà existants. Cet épannelage vise à limiter les conflits d'usage et permettre une densification qui tienne compte du cadre urbain.
- la diversification des typologies d'habitat qui pourront être développées dans le quartier :
 - de l'habitat collectif/habitat intermédiaire sur une hauteur comprise entre 9 et 12 m (R+2 à R+3) en particulier dans les parties centrale et Nord du secteur, afin de permettre le renouvellement urbain prévu dans le cadre du PADD.
 - de l'habitat individuel isolé/individuel groupé en R+1 (7 m), aux extrémités du secteur, en lien avec les tissus pavillonnaires environnants.
 - une résidence sénior permettra également de diversifier l'offre de logements à destination des personnes âgées.

L'OAP prend également en compte le renouvellement urbain déjà engagé, notamment sur le tenement foncier du supermarché LIDDL, et intègre les opérations qui sont déjà programmées et autorisées.

- l'aménagement d'espaces dévolus aux activités, notamment commerciales : le futur nouveau supermarché sur le même tenement et le renouvellement des activités existantes à l'Ouest de

l'avenue Jean Monnet, autour du rond-point de Fontblanche. Ces activités devront permettre de dynamiser le quartier afin de ne pas être principalement un quartier résidentiel.

Outre l'épannelage des hauteurs, un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre afin de permettre une bonne intégration paysagère et une qualité environnementale du quartier. Pour cela :

- les aménagements viaires devront être accompagnés d'un traitement végétal (plantation d'arbres...) et intégrer des modes de déplacements doux afin de pouvoir circuler en sécurité dans un cadre agréable ;
- des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités ;
- une coulée verte sera aménagée au Sud de secteur le long de La Cadière afin de mieux connecter les différents espaces verts et sportifs existants.

Des fronts bâtis structurants devront être aménagés autour du rond-point de Fontblanche afin de conférer au quartier un véritable esprit urbain. Des respirations paysagères seront cependant à mettre en œuvre entre les bâtiments afin de ne pas créer de linéaire bâti trop important.

Sur les plus importants espaces de renouvellement, les aménagements devront obligatoirement prendre la forme d'opération d'aménagement d'ensemble, comme indiqué sur le schéma de l'OAP.

La desserte interne du quartier sera assurée à partir des trois voies principales existantes :

- l'avenue Jean Monnet, axe structurant de l'OAP, permettant de traverser le site du Nord-Ouest au Sud-Est ;
- l'allée des artistes connectant le sud du secteur au rond-point de Fontblanche présent sur le site ;
- le boulevard Marcel Pagnol facilitant une connexion avec le secteur soumis à une Opération d'aménagement d'ensemble.

La trame interne du secteur sera néanmoins renforcée par des axes secondaires favorisant la création de nouveaux bouclages viaires qui permettront de ne pas saturer les accès existants. Les accès existants seront conservés mais feront l'objet de véritables aménagements, notamment sur la partie Sud de l'avenue Jean Monnet

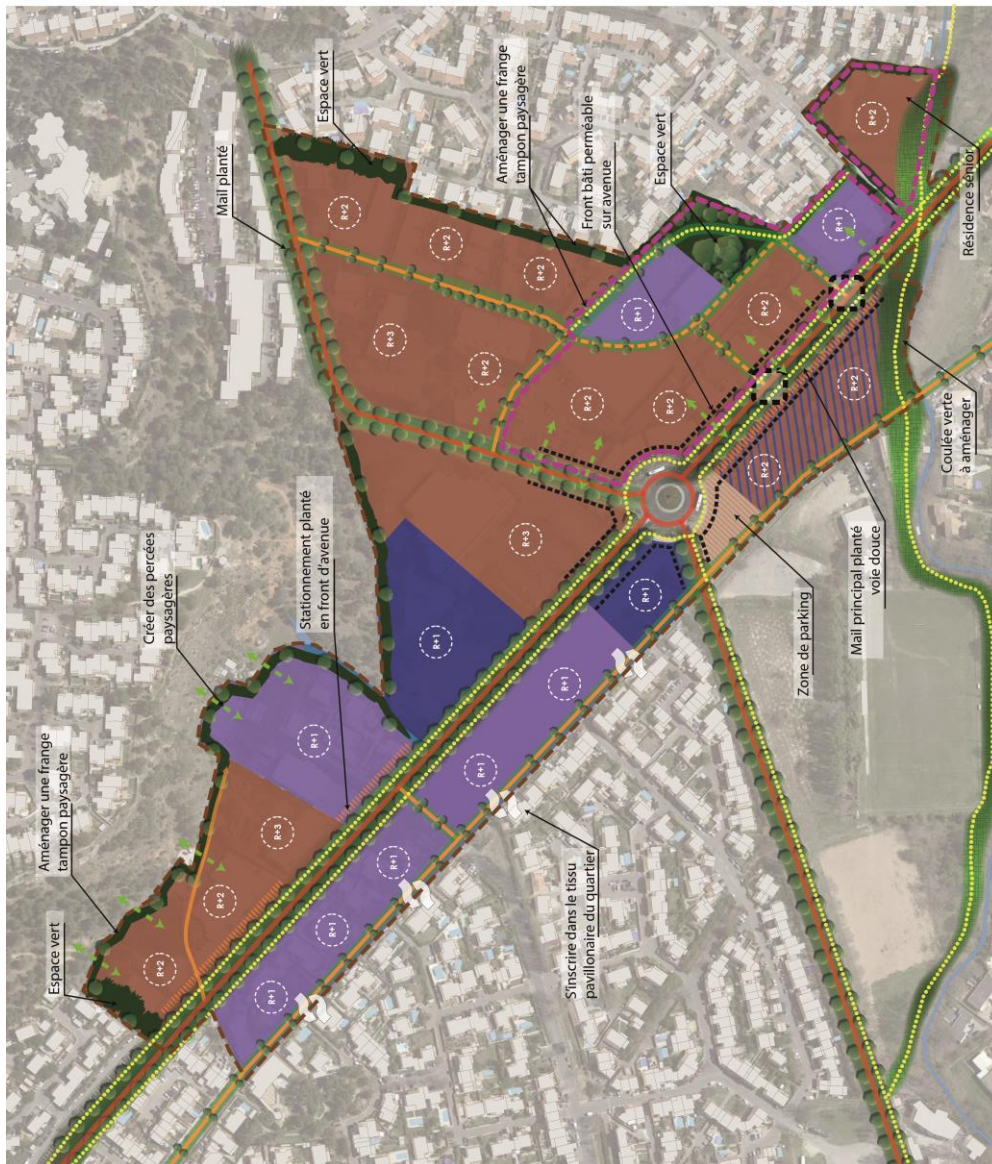
Ces nouvelles voiries devront faire l'objet d'une végétalisation et d'un traitement paysager conséquent, valorisant le quartier. Ce traitement paysager et végétal sera à adapter en fonction du niveau de desserte de la voirie et de ses usages.

Des voies pour les modes doux devront également être aménagées le long de l'avenue Jean Monnet et de l'allée des Artistes afin de faciliter l'accès aux espaces de vie du quartier (espaces verts, commerces...) depuis les espaces d'habitat. Ces aménagements participeront à la sécurisation des déplacements, depuis et vers les quartiers résidentiels environnants.

La coulée verte prévue au Sud du secteur intégrera également ce principe de liaison piétonne / modes doux.

Trois zones de stationnement potentielles seront aménagées le long de l'axe structurant du quartier afin de desservir les espaces d'activités.

- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre de l'OAP
 - Opération d'aménagement d'ensemble obligatoire
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**
- Habitat collectif / habitat intermédiaire
 - Habitat individuel isolé / habitat individuel groupé
 - Activité / Commerce
 - Zone de stationnement potentielle
- CARACTERISTIQUES DU BÂTI**
- Nombre de niveaux maximum du bâti
 - Couture avec le quartier
 - Front bâti structurant perméable
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Desserte principale existante
 - Desserte secondaire existante
 - Principe de desserte secondaire à créer
 - Principe de liaison piétonne / modes doux
 - Accès à aménager
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Coullée verte
 - Frange tampon paysagère / respiration
 - Accompagnement de la voirie
 - Principe de respirations paysagères
- 0m 50m 100m



Afin de prendre en compte cette nouvelle OAP, le règlement est modifié en conséquence :

- il est précisé dans les dispositions introductives de la zone UC et de la zone UD que celles-ci font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur Jean Monnet ;
- le périmètre de l'OAP est ajouté sur le plan de zonage afin de pouvoir la localiser ;
- il est précisé dans la zone UC aux articles 6.1, 7.1 et 10.2 que les règles édictées s'appliquent sauf dispositions contraires de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

C. MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA ZAC CAP HORIZON

Le projet Cap Horizon est un projet structurant pour le développement économique futur de la commune de Vitrolles et constitue un ambitieux programme de renouvellement urbain qui vise à :

- créer un pôle multimodal attractif et opérationnel autour de la gare ;
- réaménager la zone d'activité de Couperigne et permettre son utilisation optimale ;
- créer un belvédère au sein d'un paysage de qualité sur la Cuesta ;
- réorganisation la zone d'activité des Estroublans autour du pôle d'échange.

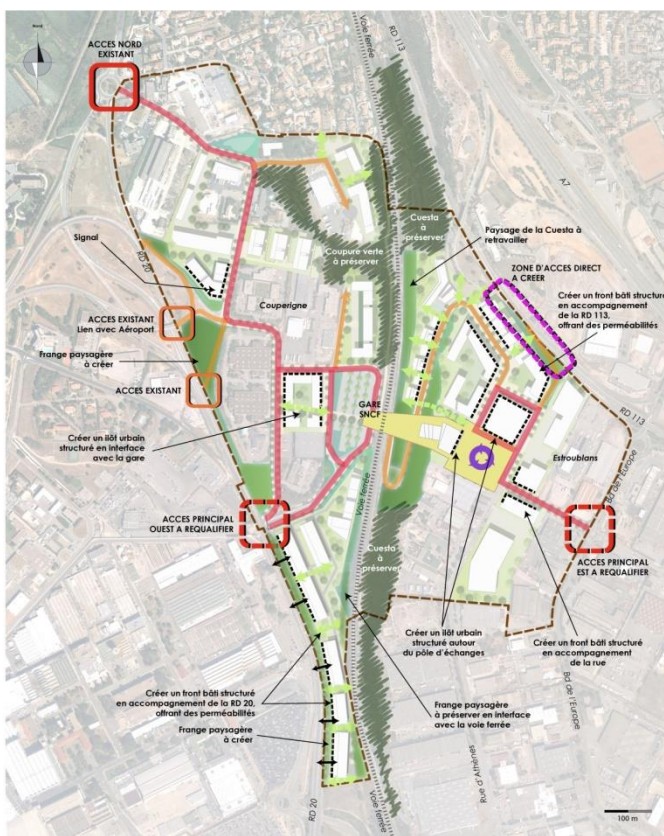
Celui-ci prend la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée en cours de préparation et reconnue d'intérêt général. La nécessaire compatibilité du PLU avec cette future ZAC impose d'adapter à la marge les dispositions réglementaires contenues dans celui-ci.

1. Modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

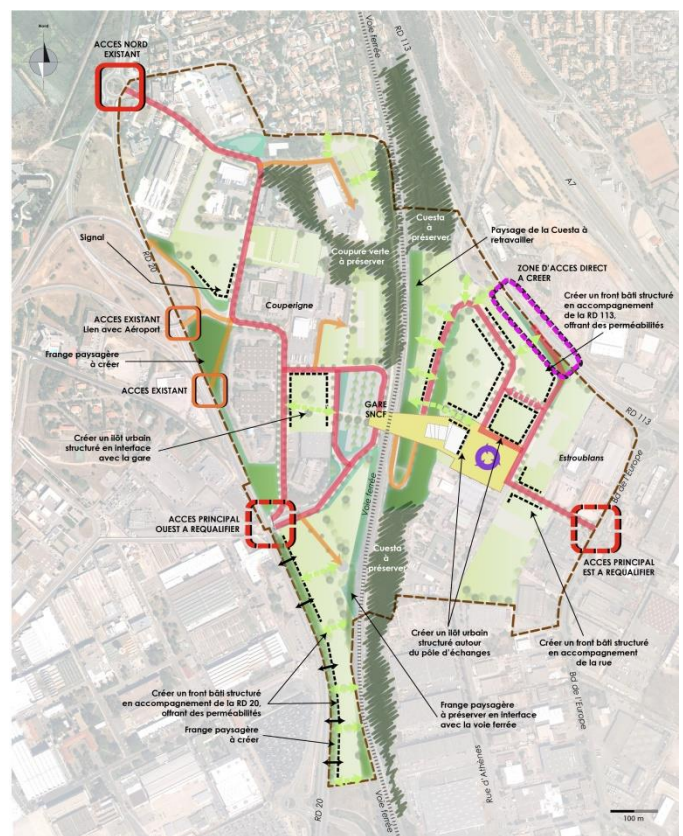
Afin de veiller à la compatibilité entre le dossier de réalisation de la ZAC en cours de finalisation et le PLU en vigueur, les modifications suivantes sont opérées sur l'OAP relative à Cap Horizon :

- les bâtiments figurant sur les schémas graphiques de l'OAP sont retirés à l'exception du premier schéma d'intention, conservé à titre illustratif. Ces bâtiments dessinés n'ont en effet pas de valeur réglementaire et ne sont pas issus d'études architecturales travaillées. Il convient de les supprimer afin de retirer toute ambiguïté d'interprétation.
- des modifications sont apportées concernant la délimitation des ilots, des voies, des espaces verts et des hauteurs afin de prendre en compte les évolutions opérées entre le dossier de création de la ZAC et le dossier de réalisation.

PLU avant modification n°3

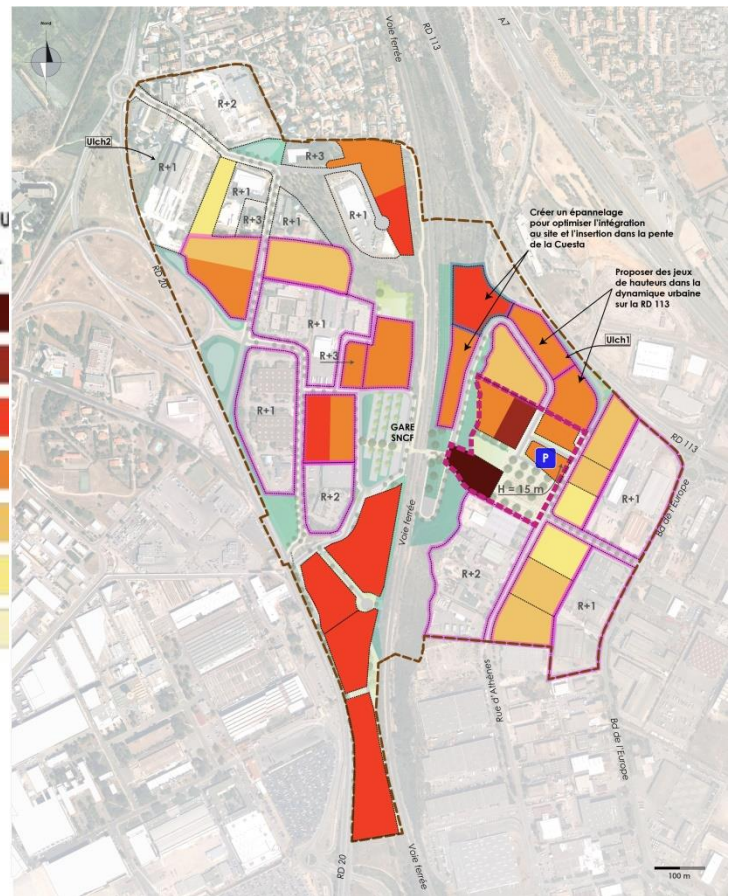
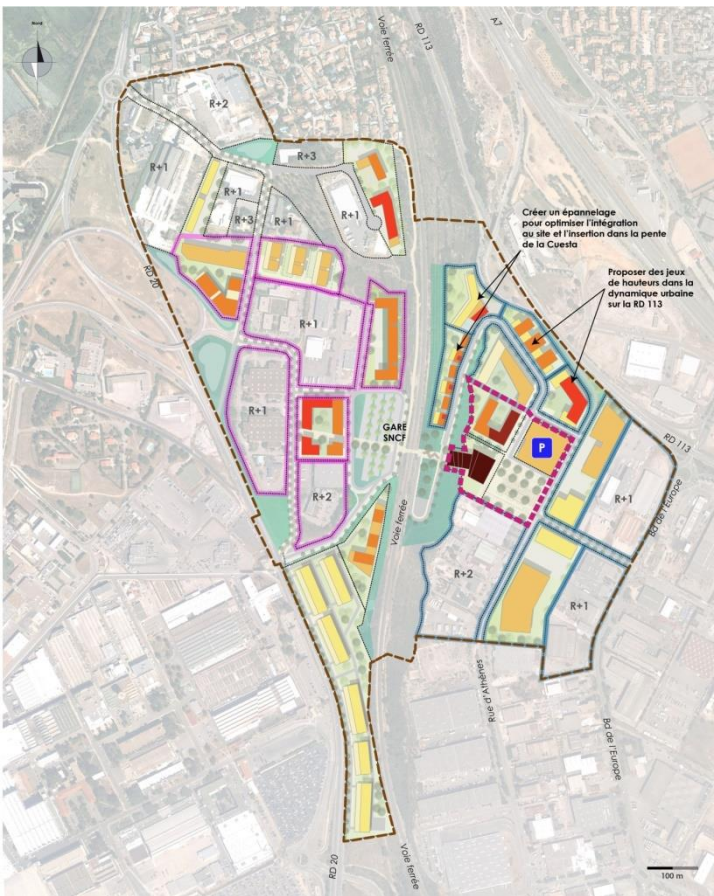


PLU après modification n°3



PLU avant modification n°3

PLU après modification n°3



PERIMETRE ET LIMITES

— Péri-mètre du site

DESTINATION DU BATI

- Ilot excluant l'hôtellerie
- Ilot excluant le commerce
- Ilot développant du commerce de proximité
- Zone destinée à recevoir un parking silo

HAUTEUR DU BATI

R+ -- nombre de niveaux

- > R+5
- 6 niveaux
- 5 niveaux
- 4 niveaux
- 3 niveaux
- 2 niveaux
- 1 niveau

Hors niveaux de parking

Il est également précisé dans la légende de l'OAP que la hauteur du bâti ne comprend pas le niveau de parking.

2. Modifications réglementaires

- **Règlementation des règles de reculs (article 6) dans les secteurs Ulch1, Ulch2 et 1AUch**
Afin de permettre la création de bâtiments à l'alignement des places publiques dans le secteur Ulch2, l'article UI6 est modifié afin de préciser que les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des emprises publiques.

Les dispositions suivantes sont introduites :

- « Dans le secteur Ulch2, les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des emprises publiques ou doivent respecter un recul minimum de :
- 35 m de l'axe de l'A7,
 - 20 m de l'axe de la RD113, de la RD 9, et de la RD 20,
 - 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique. »

Concernant le secteur Ulch1, l'article UI6 précise que, les constructions peuvent s'implanter à une certaine distance de différents axes. Cela revient à considérer qu'elles ont la possibilité de ne pas respecter cette distance. L'article 6 devant nécessairement être restrictif, celui-ci est donc reformulé à ce sujet pour préciser que les constructions dans les secteurs Ulch1 et Ulch2 doivent respecter un recul minimal établi en fonction des types de voies.

Afin de permettre la création de bâtiments à l'alignement des places publiques dans la zone 1AUch, l'article 1AUch6 est modifié afin de préciser que les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des emprises publiques.

Les dispositions suivantes sont introduites :

- « Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou doivent respecter un recul minimum de 5 m ouvertes à la circulation publique. Elles doivent cependant respecter un recul minimal de
- 35 m de l'axe de l'A7
 - 20 m de l'axe de la RD113, de la RD9 et de la RD20 »

- **Règlementation des règles de reculs (article 7) dans les secteurs Ulch1, Ulch2 et 1AUch**
Afin de permettre l'aménagement des petites parcelles au sein du périmètre de la ZAC Cap Horizon, les mentions suivantes sont supprimées :

- Dans les secteurs Ulch1 et Ulch2, les bandes de recul devront être traitées en espaces verts paysagers ou espaces piétonnier.
- [Dans la zone AUch] Les bandes de recul devront être traitées en espaces verts paysagers ou espaces piétonnier.

Cette suppression doit permettre un aménagement adapté et plus souple du pourtour des bâtiments, qui ne peuvent être uniquement traités en espaces verts en fonction des activités développées.

- **Aménagement des abords de voirie**

Afin de faciliter les aménagements le long des voies, il n'est plus imposé dans les articles 1AUch6 et 1AUch13 que les bandes de recul soient traitées en espaces verts paysagers ou espaces piétonnier. Ces dispositions visent à limiter les blocages de constructibilités dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC.

Le périmètre de l'OAP est également ajouté sur le plan de zonage afin de pouvoir la localiser.

D. CORRECTIONS RÉGLEMENTAIRES

1. Modifications apportées aux dispositions générales

▪ Compléments apportés au lexique

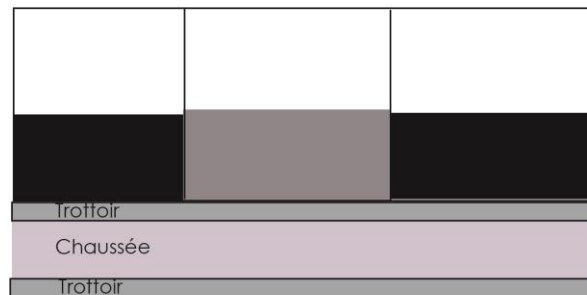
Afin de faciliter la compréhension du règlement et éviter les divergences d'interprétations, les définitions suivantes sont ajoutées au lexique.

Niveau : Espaces, ensemble des pièces et dégagements situés entre deux divisions horizontales (planchers ou voûtes) d'une construction et traités de manière uniforme en façade.

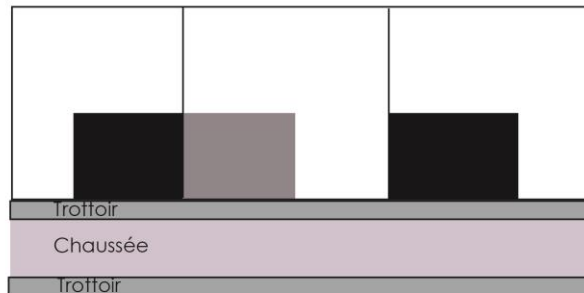
Ordre continu : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

Ordre semi-continu : Les constructions sont dites en ordre semi-continu lorsqu'elles sont jointives sur une des limites latérales.

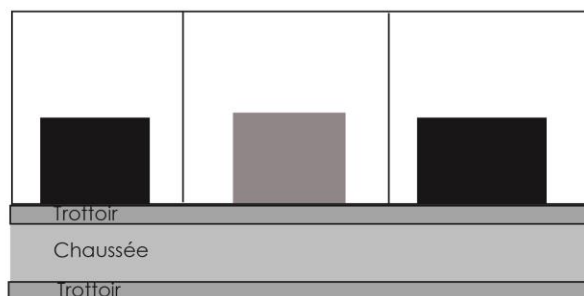
Ordre discontinu : Les constructions sont dites en ordre discontinu lorsqu'elles ne sont jointives à aucune limite latérale.



ORDRE CONTINU



ORDRE SEMI CONTINU



ORDRE DISCONTINU

Concernant les constructions à usage de commerce, il est également précisé que les locaux où sont exercés les professions libérales, considérés comme activités de service, entrent dans cette catégorie.

▪ **Définitions de modalités d'application des règles**

Afin de clarifier l'application des articles 6,7, 10, 11 et 12 applicables aux différentes zones, un article 10 est ajouté aux dispositions générales permettant de définir les modalités d'application de ces règles. Il précise la manière dont ces règles doivent être appliquées selon le cas général et les exceptions particulières lorsqu'elles sont nécessaires en fonction des zones. Cet article permet ainsi de faciliter l'interprétation des différentes règles et à faciliter leurs mises en œuvre.

Cet article détaille également les modalités d'application de l'article 9 comme précisé préalablement.

ARTICLE 10 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

1. Modalités d'applications des règles des articles 6

Les articles 6 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.

Doivent être considérées comme voies, l'ensemble des aires recevant une circulation routière ou piétonne, publiques ou privées.

Les règles de recul ou d'alignement fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- *aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;*
- *aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;*
- *aux clôtures et murs de soutènement ;*
- *les balcons en saillies dans la limite de 80 cm, sauf dispositions contraires définies dans la zone ;*
- *aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.*

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

2. Modalités d'applications des règles des articles 7

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique.

Leurs dispositions ne s'appliquent pas (dès lors qu'ils demeurent sur l'unité foncière concernée) :

- *aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;*
- *aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;*
- *aux clôtures et murs de soutènement ;*
- *les balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;*
- *aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.*

Hors des zones UI et UE, seuls les pignons de constructions existantes, dépourvus d'ouverture, pourront se trouver sur la limite d'une nouvelle division. Dans tous les autres cas, les règles de la zone seront applicables.

3. Modalités d'applications des règles des articles 9

Le calcul du coefficient d'emprise au sol s'effectue sur la partie du tènement foncier classé uniquement en zone urbaine et/ou à urbaniser.

Lorsque le tènement foncier est situé à cheval sur plusieurs zones urbaines ou à urbaniser, le coefficient final est calculé comme la somme des superficies d'emprises au sol applicables sur les parties du tènement foncier dans chacune des zones.

Lorsque le tènement foncier est situé partiellement en zone naturelle ou agricole, la superficie du terrain située dans ces zones n'ouvre pas droit à une emprise au sol réalisable en zone urbaine (pas de report d'emprise).

4. Modalités d'applications des règles des articles 10

Modalité de calcul de la hauteur

La hauteur maximale est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit. Dans le cas des toitures-terrasses, ce niveau est pris au point haut des acrotères.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- *les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) et les rampes d'accès dans la limite de 2 m de hauteur ;*
- *les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.*

Application de la règle

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

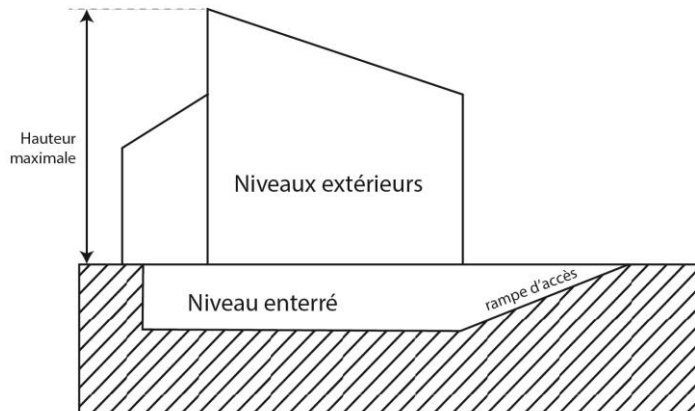
Traitement des niveaux

Lorsque la hauteur est règlementée par un nombre de niveaux maximal, tout niveau (voir définition) apparent au-dessus du sol doit être comptabilisé

- R+0 ou RDC correspondent à un niveau ;
- R+1 correspond à deux niveaux ;
- R+2 correspond à trois niveaux ;
- R+3 correspond à quatre niveaux ;
- R+4 correspond à cinq niveaux ;
- R+ 5 correspond à six niveaux ;

Les niveaux semi-enterrés sont considérés comme des niveaux entiers.

Les voies d'accès à des niveaux enterrés (en sous-sols) ne sont pas prises en compte dans la comptabilisation du nombre de niveaux.



5. Modalités d'applications des règles des articles 11

Dans les cas de protection collective en toiture (garde-corps), les dispositifs seront intégrés dans la conception architecturale du bâtiment et de ses façades. Lorsque que ce traitement architectural qualitatif ne peut être réalisé, les solutions de garde-corps rabattables seront privilégiées.

6. Modalités d'applications des règles des articles 12

Dispositions générales

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessible à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet.

Les emplacements de stationnement dits « en enfilade » ou « commandées » sont autorisés, sans toutefois être réglementairement comptabilisables.

Stationnements 2 roues

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article, 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.

2. Modifications communes à plusieurs zones

▪ Recul des piscines

Compte tenu de la diminution de la taille croissante des parcelles, afin de faciliter la réalisation et l'agencement de piscines sur les terrains, les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques sont assouplies.

La dérogation suivante est introduite aux articles 6 des zones UA, UB, UC et UD, en opposition à la règle générale : « *pour les piscines qui devront dans tous les cas respecter un recul minimum d'un mètre des limites séparatives* ».

Cette disposition était de plus déjà appliqué par rapport aux limites séparatives dans les zones UB et UC.

▪ Maitrise des remblais

Afin de limiter la multiplication des exhaussements de sols qui modifient l'écoulement des eaux de ruissellement et peuvent aggraver les risques d'inondation de manière incontrôlée dans certains secteurs, faussant ainsi les règles basées sur les études existantes, la disposition suivante est introduite aux articles 11 des zones UB, UC, UD :

« *Les remblais permettant d'étendre la planéité du terrain ne sont pas autorisés.* »

▪ Précisions apportées au traitement des clôtures

A l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, UPm et UT, il est rappelé que les clôtures autorisées pour lutter contre des voies bruyantes sont celles identifiées par arrêté préfectoral, afin de limiter l'interprétation de la règle et de considérer toute voie comme bruyante.

Dans ces mêmes zones, ainsi que dans les zones UE, UI, UT et 1Auch, il est rappelé que les clôtures traitées en tant que murs pleins sont interdites lorsqu'elles sont situées en zone inondable d'aléa fort ou modéré, en respect des dispositions de gestion des inondations déjà existantes dans le chapitre 7 du règlement.

▪ Gestion du stationnement visiteur

Malgré le développement des transports en commun, la voiture demeure un mode de transport incontournable dans la commune. Si un nombre de place important est demandé pour les constructions nouvelles, le stationnement peut encore faire défaut on ce qui concerne l'accueil de visiteurs. Celui-ci se répercute directement sur la voirie communale, ce qui est source de désordre, de nuisance et diminue la sécurité routière et piétonne.

Pour résoudre cette problématique, la présente modification intègre la règle suivante aux articles 12 des zones UA, UB, UC, UD et UPm afin de produire un stationnement répondant à tous les types d'usage :

« *Pour les lotissements de plus de trois lots, ainsi que pour les ensembles d'habitations collectives, des places de stationnement accessibles librement aux visiteurs seront prévues. Leur nombre devra être suffisant et apprécié au regard de l'importance du projet et des possibilités existantes dans l'environnement immédiat.* »

3. Modifications relatives à la zone UA

Les fautes de frappe suivantes sont corrigées afin de clarifier la lecture des règles :

- Il est précisé que la hauteur des bâtiments en zone UA peut être majorée de 3 m en attique et non à 3m (article 10).
- Concernant les façades en zone UA, à l'article 11.1, les termes « sont autorisés » à la fin du premier paragraphe sont supprimés car non nécessaires.

4. Modifications apportées à la zone UD

La règle initiale du paragraphe 7.1 de la zone UD prévoit que les bâtiments peuvent s'implanter soit en ordre continu soit en ordre discontinu. Cela revient à considérer qu'ils ont la possibilité de s'implanter sans contrainte. L'article 7 devant nécessairement être restrictif, celui-ci est donc reformulé à ce sujet pour préciser que dans le secteur UDa, les bâtiments situés sur le front de rue doivent être implantés soit en ordre continu ou semi-continu.

Il est également précisé que pour les autres bâtiments, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Cette nouvelle écriture permet de plus de mieux régler les possibilités d'implantation des nouvelles constructions dans les tissus urbains denses, en accord avec les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprise publique (à l'alignement ou avec un recul de 15 m maximum).

5. Modifications apportées à la zone UE

▪ Correction d'erreur de frappe

A l'article 6.1 concernant le secteur UEa, il est procédé à la suppression du mot « minimum » présent deux fois afin de corriger la faute d'écriture.

Le paragraphe 6.3 relatif à la zone UE et au secteur UEa est supprimé car identique au paragraphe 6.2 préalable.

▪ Adaptation du règlement de la zone UE aéroportuaire

Afin de faciliter l'aménagement de la zone portuaire, le règlement de la zone UE et du secteur UEa plus précisément (relatif à l'aéroport Marseille Provence) est précisé. A l'article UE2, les conditions d'aménagements sont détaillées de manière distincte de celles de la zone UE. Les constructions à destination d'habitat (logements de fonction) sont autorisées selon des conditions précises :

- d'être strictement indispensables aux activités présentes dans la zone (direction, surveillance, gardiennage) ;
- que la surface de plancher n'excède pas 150 m² par logement ;
- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ne remettant pas en cause le fonctionnement du secteur ou restreignant les capacités d'aménagement du site et des sites environnants.

L'objectif est de permettre au personnel de l'aéroport de demeurer à proximité des installations pour une accessibilité rapide en cas d'incidents, sans permettre une résidentialisation cachée du secteur.

De même, sont autorisées les constructions, occupations, utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et au développement aéroportuaire.

6. Modifications apportées à la zone UPm

La zone UPm, il est précisé que dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, le nombre de places de stationnement à réaliser peut être minoré au regard des typologies de logements produits et de la prise en compte des besoins effectifs, sous couverts des justifications adéquates lors de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Afin d'éviter toute dérive et minorer de manière trop importante cette règle, qui pourrait conduire, en fonction de l'interprétation donnée, de créer de graves problèmes de stationnement, il est précisé en complément que :

« Dans tous les cas, la norme imposée ne peut être réduite de plus de la moitié. »

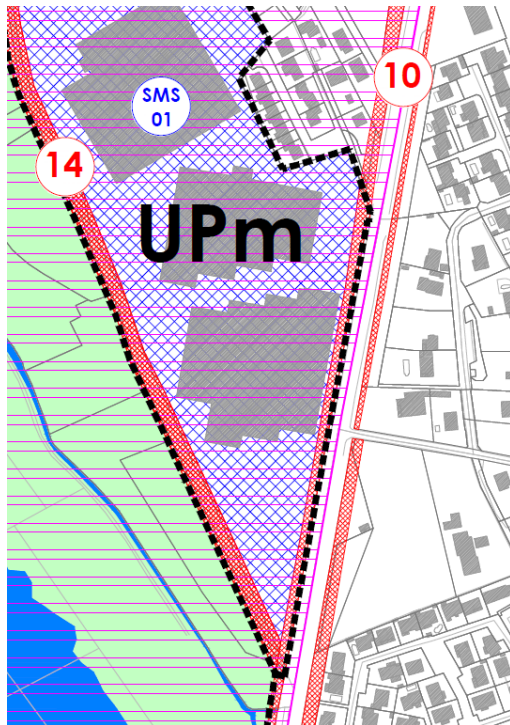
E. CORRECTIONS GRAPHIQUES

- **Création d'un ER 10 bis relatif à l'aménagement d'un giratoire dans le quartier des Salins**

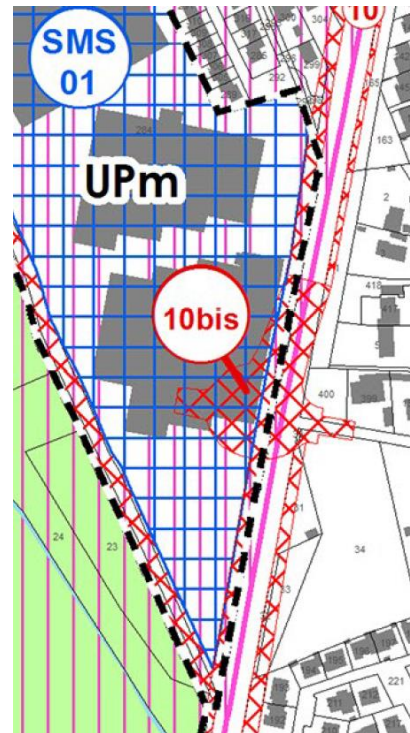
Afin de desservir le futur quartier des Salins qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'aménagement d'un giratoire est nécessaire sur la RD20.

L'ER n°10 bis est donc créé, avec pour bénéficiaire la commune, celle-ci ayant en charge l'aménagement de l'entrée du secteur au titre du PUP. Celui-ci sera ultérieurement rétrocédé au département. Sa superficie, de 5140 m² doit permettre d'envisager une desserte par un BHNS et d'intégrer des pistes cyclables.

L'aménagement de ce giratoire est rappelé dans l'OAP des Salins correspondante.



PLU avant modification n°3



PLU après modification n°3

- **Actualisation du cadastre**

Le cadastre ayant été actualisé, celui-ci est mis à jour dans les plans de zonage.

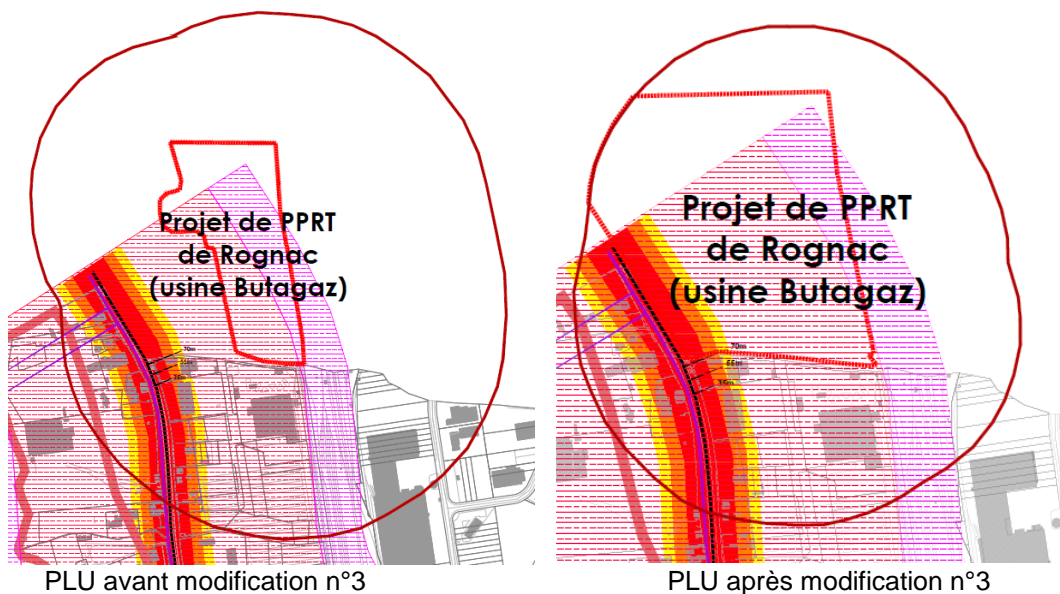
F. PRISE EN COMPTE DU RISQUE

▪ Annexion du nouveau PPR technologique au PLU

Le 28 juin 2016, le préfet des Bouches du Rhône a approuvé le Plan de Prévention des Risques technologiques autour de l'établissement BUTAGAZ situé sur la commune de Rognac et affectant le territoire de la commune de Vitrolles.

En respect des articles L151-43 du Code de l'Urbanisme et L562-4 du Code de l'Environnement, ce PPRt est annexé au PLU (pièce 8A7).

Les mentions relatives à PPR sont actualisées dans le règlement du PLU, précisant la date d'approbation et les modalités d'application de ce PPR par rapport au PLU. En l'occurrence, lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRt, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du P.P.R.t. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.



▪ Annexion du nouveau de PPR retrait-gonflement des argiles

Le 27 février 2017, le préfet des Bouches du Rhône a approuvé le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles retrait-gonflement des argiles de la commune de Vitrolles.

En respect des articles L151-43 du Code de l'Urbanisme et L562-4 du Code de l'Environnement, ce PPR est annexé au PLU (pièce 8A8).

Les mentions suivantes relatives à PPR sont introduites dans le règlement du PLU :

« Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles retrait-gonflement des argiles a été prescrit par arrêté préfectoral du 5 février 2016 et approuvé le 27 février 2017.

Intégration des dispositions du projet de PPRn dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

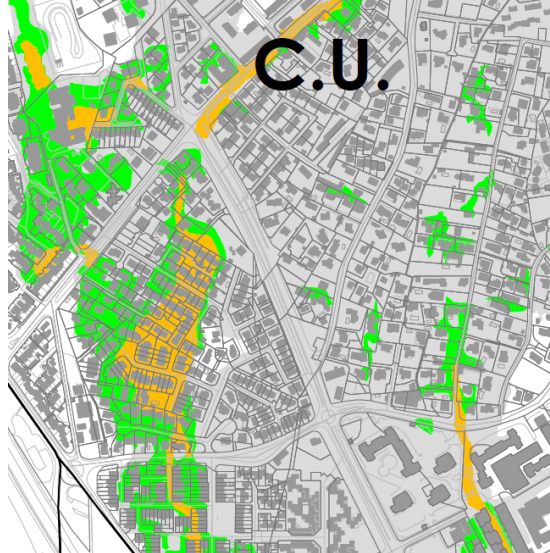
Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRn, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRn. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain. »

Les dispositions initiales (recommandations) relatives à la prise en compte de l'aléa retrait gonflement des argiles sont supprimées, le PPR détaillant des dispositions réglementaires opposables.

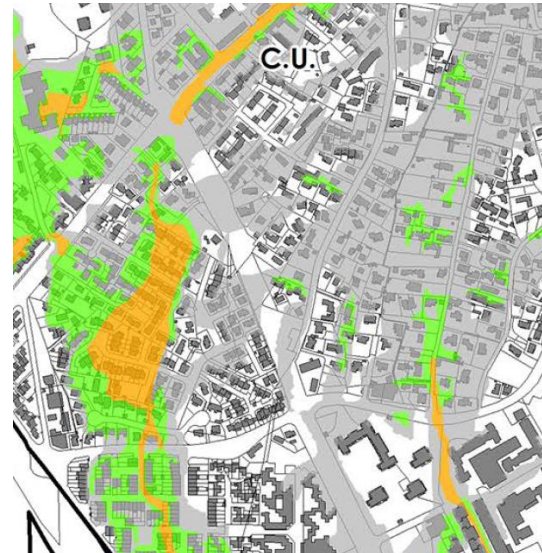
- **Actualisation du tracé de l'aléa débordement faible**

Il est procédé à l'actualisation du périmètre de l'aléa débordement faible (trait bleu clair correspondant aux limites du lit majeur et inondabilité par ruissellement sur les piémonts) sur la planche 5B2 relatif au risque ruissellement et inondations afin de prendre en compte l'Atlas des Zones Inondables le plus à jour que l'étude IPSEAU de 2004. Les références à l'étude IPSEAU et aux limites de zones étudiées sont donc supprimées.

Exemples de corrections graphiques sur la planche 5B2



PLU avant modification n°3



PLU après modification n°3

- **Précisions concernant les risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses**

A la suite des prescriptions liées aux canalisations des entreprises Butagaz et LyonDellBasel, la mention suivante est introduite :

« *Nota Bene : certaines dispositions techniques particulières peuvent permettre de réduire les marges de recul préalablement définies.* »

Les règles indiquées dans le PLU en vigueur sont en effet celles opposable dans le département, mais non encore actualisées par rapport à la réglementation nationale plus souple. Lors de l'instruction par les gestionnaires de ces infrastructures, les normes demandées pourront ainsi être moins restrictives.

- **Correction erreur de report graphique aléa ruissellement**

Suite à une erreur de report graphique lors de la précédente modification, plusieurs zones ont été affectées par un aléa ruissellement supérieur à celui identifié dans le cadre de l'étude réalisée par INGEROP en 2015. La présente modification procède à l'actualisation de ces zones pour être conformes aux études réalisées.

- **Autres corrections**

Il est précisé dans le tableau relatif aux prescriptions dans les zones de ruissellement concernant les centres-urbains, les autres zones à urbaniser et les zones peu ou pas urbanisées, concernant les aléas forts et modérés des « autres projets et travaux remis », que les murs sont interdits en plus des murs bahuts afin de préserver la transparence hydraulique et que seules sont autorisées les clôtures avec un simple grillage à large maille.

Cette modification vise à arrêter le détournement de la règle au profit de la réalisation de murs pleins.

Il est également précisé dans le tableau relatif aux prescriptions dans les zones de ruissellement concernant les centres-urbains, les autres zones à urbaniser et les zones peu ou pas urbanisées, concernant les aléas résiduels pour la création de nouvelles constructions, que les annexes sont autorisées dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. L'absence de ce terme laissait un flou d'interprétation avec la surface de plancher.

G. ACTUALISATION DES ANNEXES

- **Actualisation des dispositions relatives aux voies bruyantes**

Par arrêté du 19 mai 2016, le préfet des Bouches du Rhône a actualisé le classement des axes générateurs de nuisances sonores ainsi que les servitudes associées à ce classement. L'arrêté et la carte associée sont donc annexés au PLU (pièces 8C2) en remplacement de l'arrêté du 14/04/2004. La date de l'arrêté est actualisée dans le règlement.

La présente modification procède également à l'annexion de l'arrêté relatif au classement sonore des voies ferrées en date du 11/12/2000 qui n'était pas présent dans le PLU en vigueur.