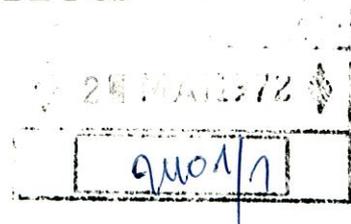


PORT AUTONOME DE MARSEILLE
ZONE INDUSTRIALO-PORTUAIRE DE FOS

Z.A.C. DE LA FOSSETTE



REGLEMENT

ARTICLE 1 - OBJET -

Le présent règlement a pour objet de définir les règles générales d'aménagement applicables à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Concerté de la Fossette, créée en limite Nord de la Zone Industrialo-portuaire de Fos par arrêté du ... (à intervenir) de Monsieur le Préfet de la Région Provence Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône, en application de l'article 16 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et des décrets 68-1107 du 3 Décembre 1968 et 69-500 du 30 Mai 1969, les dispositions des documents d'urbanisme de la Commune de Fos étant annulées à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C.

Les dispositions imposées dans le secteur d'activités industrielles et artisanales (secteur D) sont identiques à celles du règlement de la zone industrielle et portuaire de Fos approuvé par arrêté préfectoral du 11 Octobre 1971, et joint en annexe au présent règlement. A ces dispositions s'ajoute pour ce secteur la règle particulière inscrite à l'article 2-4.

ARTICLE 2 - AFFECTATION DE LA ZONE -

Le territoire compris à l'intérieur des limites de la Z.A.C. comporte, conformément au plan d'aménagement de la zone :

- a) - des secteurs à usage de bureaux,
- b) - des secteurs à usage d'équipements généraux,
- c) - des secteurs à usage commercial
- d) - un secteur d'activités industrielles et artisanales
- e) - un secteur d'espaces réservés sous servitudes
- f) - un secteur d'espaces libres collectifs
- g) - un secteur d'espaces verts

.../

2 - 1 - Secteur de Bureaux (Secteur A)

Ce secteur est essentiellement destiné à recevoir des bâtiments à usage de bureaux.

Toutefois, il y sera admis l'implantation et l'exploitation de galeries de services comprenant par exemple : agence de voyages, banques, etc ...

Ce secteur comprend 4 sous-secteurs :

Sous-secteur A 0 comprenant : galeries de services,

"	"	"	A 1	"	bureaux
"	"	"	A 2	"	bureaux du Port Autonome de Marseille
"	"	"	A 3	"	extension des bureaux

2 - 2 - Secteur réservé aux équipements généraux (Secteur B)

Ce secteur comprendra notamment les services collectifs d'intérêt général pour la zone industrielle, tels que :

- Services médicaux et sociaux, de sécurité-incendie, d'accueil et d'information, de police, etc ..
- Equipements sportifs,
- Logements de fonction, individuels, isolés ou groupés.

2 - 3 - Secteur à usage commercial (Secteur C)

Ce secteur est destiné à recevoir des bâtiments réservés à des activités commerciales telles que hôtels, restaurants, boutiques.. Les autres locaux, tels que logements ou bureaux, ne pourront être admis que si leur présence est indispensable au fonctionnement des exploitations commerciales.

Ce secteur comprend 5 sous-secteurs :

- sous-secteur C 1 comprenant le complexe de restauration
- sous-secteur C 2 comprenant la tour-signal
- sous-secteur C 3 comprenant la galerie marchande
- sous-secteur C 4 comprenant la salle polyvalente
- sous-secteur C 5 comprenant le complexe hôtelier

2 - 4 - Secteur d'activités industrielles et artisanales (secteur D)

Ce secteur est affecté à des activités industrielles ou artisanales de 3ème classe, à l'exclusion des établissements de 3ème classe énumérés dans l'annexe à l'arrêté du Ministre de la Construction en date du 20 Juillet 1949.

2 - 5 - Secteur d'espaces réservés sous servitudes E.D.F. (Secteur E)

Ce secteur comprend la partie Sud-Ouest des terrains situés dans le couloir des lignes E.D.F.

Des équipements ou des aménagements d'intérêt général, ou des établissements affectés à des activités tertiaires, pourront y être admis à titre exceptionnel.

2 - 6 - Secteur d'espaces libres collectifs (Secteur F)

Ce secteur comprend des terrains laissés à l'usage collectif et aménagés de façon à créer un espace central à caractère urbain.

2 - 7 - Secteurs d'espaces verts (Secteur G)

Ces secteurs sont destinés à être aménagés et plantés en vue d'offrir des espaces de détente, de jeux et de sports. Seules les constructions nécessaires à la mise en valeur et à l'entretien de ces espaces seront admises.

2 - 8 - Dans l'ensemble de la zone, l'ouverture de carrières, la création ou l'extension de dépôts de déchets ou de ferrailles sont interdites.

ARTICLE 3 - DENSITE DES CONSTRUCTIONS -

La définition du coefficient d'occupation du sol visé ci-dessous est celle donnée par l'article 20 du décret 60-1016 du 28 Octobre 1970.

Sur chaque parcelle ou ensemble de parcelles groupées en un secteur d'affectation unique, délimité par des voies publiques ou d'autres secteurs, la surface de planchers des constructions ne doit pas excéder le produit de la surface du terrain par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) affectant le secteur où la construction est projetée.

Ce coefficient d'occupation du sol est fixé à :

Secteur A

Sous-secteur A 0	C. O. S.	0,33
" " " A 1	C. O. S.	0,25
" " " A 2	C. O. S.	0,30
" " " A 3	C. O. S.	0,25

Secteur B

C. O. S. 0,20

Secteur C

Sous-secteur C 1	C. O. S.	0,33
" " " C 2	C. O. S.	0,50
" " " C 3	C. O. S.	0,33
" " " C 4	C. O. S.	0,50
" " " C 5	C. O. S.	0,33

.../

Secteur D

Voir Règlement de la Zone Industrielle et Portuaire de Fos joint en annexe.

Secteur E

C.O.S. 0,10

Secteur F

C.O.S. 0,00

Secteur G

sans C.O.S. cf. Paragraphe 2 - 7

ARTICLE 4 - IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS -

4 - 1 - Les alignements (limites d'emprise) sont définis par le plan pour les principales voies.

En aucun cas, les alignements ne doivent être constitués par des courbes de rayon inférieur à 15 mètres dans les sections de voies à forte courbure, et notamment au voisinage des carrefours ; les alignements seront donc constitués par des arcs de cercle de rayon au moins égal à 15 mètres et tangents, aux extrémités de ces sections, avec les alignements courants.

4 - 2 - Les constructions doivent être implantées en dehors des marges de reculement (trouées) fixées pour les voies principales, à caractère primaire ou secondaire ; ces marges sont définies sur le plan d'aménagement.

La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de reculement opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L = H)

4 - 3 - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation, les bureaux et les locaux commerciaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal ; toutefois, cet angle peut être porté à 60° pour une des façades comportant de telles baies.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

4 - 4 - La distance des bâtiments par rapport aux limites séparatives de secteurs, sous-secteurs ou lots à bâtir n'est pas réglementée ; toutefois, dans le secteur D, l'implantation des constructions doit respecter les dispositions du Règlement d'aménagement de la zone industrialo-portuaire de Fos approuvé le 11 Octobre 1971.

.../

- 4 - 5 - Dans le sous-secteur de bureaux A 1, les constructions seront accompagnés d'espaces traités en jardins, localisés sur le document graphique,
- 4 - 6 - Les alignements de bâtiments, figurés en traits épais sur le plan d'épannelage annexé au Plan d'Aménagement de la zone, seront impérativement matérialisés par des façades édifiées à l'aplomb de ces alignements.
- 4 - 7 - Les constructions ne pourront excéder un nombre maximal de niveaux habitables qui est fixé pour chaque secteur ou sous-secteur de la façon suivante :

A 0	2 (Rez-de-chaussée + 1 étage)	C 2	non fixé
A 1	4 (R + 3)	C 3	1 (rez-de-chaussée)
A 2	3 (R + 2)	C 4	2 (R + 1)
A 3	3 (R + 2)	C 5	3 (R + 2)
B	2 (R + 1)	D	Voir Règlement de la Zone Industriolo-portuaire de Fos joint en annexe.
C 1	2 (R + 1)	E	1 (R)

Dans le sous-secteur de bureaux A 1, les divers bâtiments devront présenter un nombre de niveaux variable, conformément aux indications du plan d'épannelage. Aux emplacements prévus sur ce plan pour recevoir respectivement des constructions de 3 ou 4 niveaux habitables, le nombre des niveaux réalisés devra atteindre obligatoirement le maximum autorisé ; sur le reste du sous-secteur, le nombre de niveaux pourra varier entre 1 et 2 sans jamais excéder ce dernier chiffre.

Dans le sous-secteur C 1, la partie Nord-Est du bâtiment comportera obligatoirement 2 niveaux et la partie Sud-Ouest un seul niveau.

Dans le sous-secteur C 5, le bâtiment hôtelier situé en façade sur l'espace libre F comportera obligatoirement 3 niveaux.

.../

ARTICLE 5 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS-

Les divers constructions devront composer un ensemble architectural homogène dans ses structures, son aspect, et les matériaux employés.

Les bâtiments seront couverts en terrasses horizontales ou inclinées, à l'exclusion de toute toiture traditionnelle.

Les façades présenteront des parements en béton brut de décoffrage. Toutefois, l'emploi d'autres matériaux, éventuellement colorés, pourra être admis pour des éléments de faible surface.

ARTICLE 6 - TRAVAUX INTERIEURS D'INFRASTRUCTURE -

6 - 1 - Les ouvrages d'infrastructure (voirie, éclairage, assainissement, alimentation en eau potable et en énergie électrique) situés à l'intérieur des limites de la zone et destinés à sa desserte seront exécutés suivant les normes techniques applicables aux ouvrages publics de même nature, en respectant notamment les règles d'hygiène et de sécurité.

6 - 2 - La superficie affectée au stationnement - y compris voies d'accès - doit être au moins égale au tiers de la superficie des planchers hors-oeuvre intéressée par ce stationnement.

Pour chaque secteur, les limites générales des aires de stationnement sont figurées sur le plan d'aménagement

6 - 3 - Dans le sous-secteur de bureaux A 1, des passages de piétons à caractère public devront être aménagés conformément aux indications du document graphique ; le cheminement Nord-Est Sud-Ouest comportera une galerie couverte continue d'une largeur utile au moins égale à 3 m.

6 - 4 - Dans l'ensemble de la zone, notamment dans le secteur E et G, les plantations existantes doivent être maintenues. Toutefois, certains abatages dûment motivés et réduits au minimum indispensable pourront être tolérés à condition que les sujets abattus soient remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal comportant notamment des plantations d'arbres et d'arbustes - ces plantations devant couvrir au moins la moitié des surfaces considérées.

Les marges de reculement en bordure des voies - particulièrement en bordure des R.N. 568 et 568 A - seront totalement plantées d'arbres et d'arbustes.

.../

Les aires de stationnement pour voitures légères seont également plantées dans toute la mesure des possibilités techniques.

6-5 - Un accès principal à la zone sera aménagé sur la R.N. 568 A (voie express) conformément au document graphique.

Sur les voies principales à l'intérieur de la zone, les accès seront limités au nombre strictement nécessaire et feront l'objet d'aménagements visant à garantir la sécurité des usagers.

ARTICLE 7 - CLOTURE -

Les clôtures ne peuvent être admises que dans les secteurs B, C 5, E et G, si leur nécessité s'impose. Ces clôtures, ainsi que les portails d'entrée, doivent être de formes simples ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres.

Elles doivent être constituées par des grillages doublés d'écrans végétaux, et ne comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement, dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 mètre. Toutefois, des clôtures pleines pourront être admises dans les secteurs B et C 5 si elles sont construites en un matériau unique et si elle s'intègrent à l'architecture environnante.