

# P.L.U.

Bouches du Rhône

## METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Commune de

# LA FARE-LES-OLIVIERS

## Règlement

POS	Approuvé le	10/08/1983
Révision n°1	Approuvée le	13/11/1990
Révision n°2	Approuvée le	08/04/2000
PLU	Arrêté le	12/10/2006
Modification 1	Approuvé le	24/06/2010
Modification 2	Approuvée le	23/09/2010
Modification 2 simplifiée	Approuvée le	27/01/2011
Révision n°1 simplifiée	Approuvée le	29/03/2012
Modification 3	Approuvée le	28/02/2013
Modification 4	Approuvée le	11/09/2014
Modification 5	Approuvée le	10/09/2015
Mise à jour	Le	03/04/2017
Modification 6	Approuvée le	

*Vu pour être  
annexé à la  
délibération du  
Conseil  
Métropolitain du*

---

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UC

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UP

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone 1AU

Chapitre 6 - Dispositions applicables à la zone 2AU

Chapitre 7 - Dispositions applicables à la zone 1AUE

Chapitre 8 - Dispositions applicables à la zone 2AUE

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 9 - Dispositions applicables à la zone A

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre 10 - Dispositions applicables à la zone N

\*\*\*\*\*

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA FARE-LES-OLIVIERS

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R 111-4, R. 111-14-2, R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ;
2. les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe n° 7 du plan ;
3. la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs,
4. la Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation de la ville ;
5. la loi du 03 janvier 1992 sur l'eau
6. la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif classement sonore des infrastructures terrestres,
7. la Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
8. la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
9. la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
10. la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999,
11. la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains
12. la loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive,
13. la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001,
14. la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat
15. la loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
16. la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
17. la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
18. la loi (DALO) du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable,
19. la loi Engagement National pour l'Environnement ENE du 12 juillet 2010, issue des Grenelle de l'environnement,
20. la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014.
21. la loi Pinel 2014, du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

22. la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF), du 13 octobre 2014.

23. les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différées
- les espaces sensibles des départements

24. les arrêtés ministériels, préfectoraux et municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones** :

1. les zones urbaines. Elles sont au nombre de quatre: UA - UB - UC - UP
2. les zones d'urbanisation future. Elles sont au nombre de quatre : 1AU, 2AU, 1AUE, 2AUE,
3. la zone agricole dénommée A,
4. la zone naturelle dénommée N.

Ces différentes zones figurent sur les 4 **documents graphiques** qui constituent le dossier n°3 du PLU :

- plan d'ensemble de la commune au 1/ 5000<sup>ème</sup>,
- plan centre au 1/2000<sup>ème</sup>,
- plan sud au 1/2000<sup>ème</sup>,
- plan Est au 1/2000<sup>ème</sup>.

**Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés à l'annexe n°5 « emplacements réservés ». Ils sont repérés sur le plan suivant la légende (Article L 123-2 du Code de l'Urbanisme).

**Les terrains en espaces boisés classés** à conserver, à créer ou à étendre, en application de l'Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les plans de zonage et référencés en légende.

**Les haies et arbres remarquables à préserver** en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1, sont repérés sur les plans de zonage et référencés dans la légende.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures prévues à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5- CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES A LEUR FONCTIONNEMENT.**

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les constructions d'équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur inscription correcte dans le site.

Les articles 6, 7, 8, 9 et 10 ne sont pas applicables pour les constructions d'équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dans l'ensemble des zones sous-secteurs y compris.

Tous les travaux et ouvrages nécessaires à la réalisation de l'itinéraire ITER (affouillements, exhaussements, infrastructures, ouvrages d'art, ouvrages techniques, modification des réseaux, etc...) sont autorisés.

#### **ARTICLE 6- ZONES DE RISQUES**

La commune est exposée à divers risques :

- Le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique classe la commune en zone de sismicité moyenne II. Les risques de séisme et de mouvements de terrain sont réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R), approuvé le 20/11/1989, figurant dans le dossier des servitudes en annexe 7 du PLU,

- La commune est concernée par des vides souterrains : concession de la Fare. Les terrains concernés sont signalés par une trame particulière au document graphique.

- La commune est traversée par une canalisation de gaz combustible exploitée par GRTGAZ de Diamètre Nominal (DN) 600 mm et de Pression Maximale de Service (PMS) 67,7b longeant le côté Est de la RD 113 et concernant les secteurs des

Craus et des Gramenières, dont le tracé figure dans le dossier des servitudes en annexe 7 du PLU.

Des études ont défini 3 niveaux de dangers :

- Une zone de dangers significatifs (DS), générant des effets irréversibles avec information du transporteur en vue de gérer sa catégorie d'emplacement avec mesures compensatoires éventuelles
- Une zone de dangers graves (DG), correspondant à l'apparition des premiers effets létaux, dans laquelle est à proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.
- Une zone de dangers très graves (DTG), générant des effets létaux significatifs, dans laquelle est à proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir respectivement plus de 100 personnes.

Les distances suivantes de part et d'autre de la canalisation sont à prendre en compte :

<b>Scénario de rupture complète</b>
DS : 305 m
DG : 245 m
DTG : 180 m

- La commune est sensible aux risques d'incendies de forêt. Elle doit suivre les dispositions du schéma départemental de Prévention des Incendies de forêt du massif des collines de Lançon.

- La commune est soumise aux risques de crues de l'Arc.

Conformément à l'article R 121-2 du code de l'urbanisme, s'appliquent dans le périmètre de la zone dite inondable le contenu du Porter-à-Connaissance (PAC) inondation de l'Arc et les principes de prévention du 25 août 2016.

Tous projets de constructions, aménagements ou installations sur des terrains dans le périmètre de la zone inondable sont soumis au respect des règles édictées dans le Porter-à-Connaissance inondation de l'Arc.

#### **ARTICLE 7- ZONES DE BRUIT**

En application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et des arrêtés préfectoraux du 11 décembre 2000 et du 14 avril 2004, les constructions situées aux abords des infrastructures de transports terrestres dans les faisceaux de bruit définis dans le tableau ci-dessous doivent faire l'objet d'une isolation acoustique. :

voies	catégorie	Largeur du faisceau de bruit
A7	1	300m
RD113	2	250m
RD113	2	250m
RD10 (hors agglomération)	3	100m
RD10 (entrée et sortie d'agglomération)	4	30m

Ces faisceaux de bruit sont reportés sur les documents graphiques.

Les normes d'isolation sont jointes au dossier des servitudes en annexe 7 du PLU.

#### **ARTICLE 8 - RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS SINISTRE**

En application de l'article L 111-15, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **ARTICLE 9- PROTECTION DES TALWEGS NATURELS ET DES OUVRAGES HYDRAULIQUES**

Toute construction dans l'axe d'un thalweg est à proscrire.



Pour les bassins versants non identifiés dans l'atlas des zones inondables, de moindre importance mais pouvant provoquer des crues localisées, il convient d'imposer une marge de recul par rapport à l'axe d'écoulement des thalwegs de 10 mètres pour les constructions et de 4 mètres pour les clôtures.

Aucune construction, ni clôture, ni installation, ni affouillement, ni exhaussement, ni piscine, ni plantation ne peuvent être implantés à moins :

- de 4 mètres des berges des canaux principaux
- et
- de 1 mètre des canaux secondaires et tertiaires, à mesurer à compter du bord extérieur de la berge au niveau naturel du sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux interventions et ouvrages nécessités par la gestion et le bon fonctionnement même du réseau hydraulique concerné et réalisé par ou sous le contrôle direct de son gestionnaire (ASA du Canal de la Fare les Oliviers).

## **ARTICLE 10 - TRAVAUX SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES**

Les travaux projetés sur les immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques sont soumis à l'autorisation du Conservateur Régional des Monuments Historiques.

Les travaux situés aux abords des Monuments Historiques, y compris ceux qui ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (art 13bis et 13 ter de la loi de 1013 sur les Monuments Historiques).

## **ARTICLE 11 - ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

Dans les périmètres signalés pour leur intérêt archéologique, les travaux projetés doivent être déclarés à la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) avant toute ouverture de chantier afin de permettre la mise en place des investigations nécessaires, conformément à la loi N°2001-44 du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive.

## **ARTICLE 12- DEBROUSSAILLEMENT**

Le débroussaillage a pour objectif de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies de forêts en créant une rupture dans la continuité du couvert végétal.

- Le Code Forestier institue une obligation de débroussaillage et un maintien en état débroussaillé dont l'étendue diffère selon la nature des biens (constructions, terrains bâtis ou non, terrain de campings ...) et le plan local d'urbanisme (PLU).

- L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé n° 163 du 29 janvier 2007 précise la définition du débroussaillage et rappelle les dispositions légales.

La non-exécution de l'obligation de débroussailler constitue une infraction sanctionnée par une contravention (articles L 322-9-1-I et R 322-5-1 du Code Forestier).

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler, et indépendamment des poursuites pénales, le maire ou le représentant de l'Etat met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe.

Les propriétaires qui n'ont pas procédé aux travaux prescrits à l'expiration du délai fixé sont passibles d'une amende.

La loi autorise la commune ou l'Etat à exécuter d'office les travaux (article L 322-4 du Code Forestier) aux frais de la personne soumise à l'obligation (émission d'un titre de perception à l'encontre de l'intéressé).

### **SYNTHESE DES OBLIGATIONS LEGALES (Article L.322-3 du Code Forestier)**

<b>OBLIGATIONS</b>	<b>Communes dotées de PLU rendu public ou approuvé</b>
Débroussaillage et maintien en état débroussaillé des abords des constructions, des installations et des campings par le propriétaire de ceux-ci et ses ayants droits sur une profondeur de 50m.	Zones naturelles du PLU
Débroussaillage et maintien en état débroussaillé par le propriétaire du terrain et ses ayants droits sur l'ensemble du terrain qu'il soit bâti ou non	Lotissements, Zones d'Activités Commerciales Zones urbaines du PLU, Associations Foncières Urbaines Campings, Caravanings

## **ARTICLE 13- DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DIVERSITE DE L'HABITAT ET DE LA MIXITE SOCIALE :**

La Commune souhaite favoriser la construction de logements sociaux de façon harmonisée et équilibrée sur son territoire dans une recherche de diversité et de mixité.

L'article L123-1 16° du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Ainsi dans les zones UA, UB, UC et 1AU et 2AU du Plan Local d'Urbanisme en cas de réalisation d'un programme de logements :

- De 5 à 10 logements, **30%** au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements sociaux.
- De plus de 10 logements, **50%** au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements sociaux.

## **ARTICLE 14- DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT :**

La Commune, soucieuse de la recherche d'économies d'énergie et d'une utilisation des énergies renouvelables, souhaite généraliser la prise en compte du développement durable dans son action dans le domaine de l'habitat.

La Commune bénéficie de la reconnaissance AGENDA 21 LOCAL par le ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

Il est donc recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection de sites et des paysages conformément à l'article L123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 15- DISPOSITIONS RELATIVES AU S.A.G.E. de l'Arc, COMPENSATION A L'IMPERMEABILISATION ET QUALITE DES EAUX DE RUISSELLEMENT

La Commune est soumise aux dispositions du schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux de l'Arc (S.A.G.E.) approuvé révisé par arrêté inter-préfectoral des Bouches du Rhône et du Var le 13 mars 2014.

Tout rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles résultant d'une imperméabilisation nouvelle supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, non soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214-1 du code de l'environnement, est temporairement stocké.

Ainsi, les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent CUMULATIVEMENT respecter les conditions suivantes :

1 - Le volume à stocker temporairement : 10 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface nouvellement aménagée. La surface aménagée est définie comme étant la surface du site d'accueil du projet hors espaces verts. Dans le cas où le PLU de la Commune autorise l'aménagement d'une surface plus importante que celle présentée dans le projet, c'est cette surface potentiellement aménageable qui sera retenue comme surface aménagée. La mise en œuvre du volume de rétention est laissée à l'appréciation du maître d'ouvrage.

Le coefficient de ruissellement de la surface aménagée est considéré comme égal à 1.

2 - Vidange naturelle dont la durée est inférieure à 48 h (disponibilité pour une nouvelle pluie)

\* priorité d'infiltration

\* Si l'infiltration n'est ni souhaitable, ni possible, mise en œuvre d'un tuyau vers un exutoire pour évacuer à débit maîtrisé et respecter l'intervalle de durée de vidange

3 - Mesures nécessaires afin de ne pas inonder son habitation ou celle de son voisin en cas de saturation.

## ARTICLE 16 - DEFINITION RETENUE POUR L'EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les annexes et les terrasses couvertes constituent de l'emprise au sol  
Les piscines enterrées ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.  
Les rampes d'accès aménagées pour les personnes à mobilités réduites ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

**ARTICLE 17 - NON APPLICATION DE L'ARTICLE R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME :**

Par opposition à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées au regard de chaque unité foncière ou construction issue de ladite division.

\*\*\*

## CHAPITRE 1

### ZONE UA

#### Centre ancien dense

**Cette zone correspond au centre ancien du village et aux hameaux caractérisés par une implantation dense et continue à l'alignement des voies. Elle est principalement affectée à l'habitation, ainsi qu'aux établissements, aux services et aux activités qui en sont le complément habituel**

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel

Les constructions à usage agricole

Les entrepôts à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les carrières

Les dépôts de véhicules,

Les campings et caravanings

Le stationnement des caravanes isolées

Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs

#### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale existante dans la zone
- les installations classées sous conditions qu'elles soient liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier et qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage d'incommodité.

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même de la construction.
- les reconstructions à l'identique sous réserve des conditions fixées par l'article L 111-3.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, notamment en ce qui concerne l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. - Eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4.2. - Assainissement**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

#### **4.3. - Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain et par des câbles isolés incorporés aux façades.

#### **4.4. - Eaux pluviales**

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir des voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul est autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement : « arbre », « petit patrimoine », « mobilier urbain ».....
- pour des raisons de sécurité à l'angle de deux voies.

## ARTICLE UA 7 -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction doit s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Toutefois, si la largeur de la parcelle excède 20m en façade de voie, l'implantation sur une seule limite séparative aboutissant aux voies est exigée.

Par rapport aux autres limites, la construction peut s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3m.

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En règle générale on respectera les épannelages existants.



La hauteur des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus peut au plus être égale à la hauteur du plus élevé de ces bâtiments en conservant le volume général de la rue.

La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à 12m.

La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus est néanmoins autorisé dans la limite du volume initial.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 30%.

Toutefois les terrasses accessibles de plain-pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.

### Les façades

Les façades sur rue ne doivent avoir qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Toutes les façades doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes.

### Coloration

Les tons des façades doivent être choisis sur les nuanciers déposés en Mairie

### Climatiseur - Antennes- Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie du nu de la façade. Ils devront être encastrés et masqués.

### Revêtement - Menuiseries

La nature des revêtements et menuiseries doit être en harmonie avec les constructions anciennes du village.

### Autres éléments de façade

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions existantes.

### Les saillies

Les balcons sur rue sont interdits

### Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

### Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est notamment exigé pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.

Les logements créés par changement de destination d'un local existant et légalement autorisés sont exonérés de cette exigence.

Dans le cadre de la construction de logements neufs, et uniquement en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain même de l'opération, les places correspondant aux besoins de la construction, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300m du premier les places de stationnement qui font défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il fait réaliser les places.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

\*\*\*

## CHAPITRE 2

### ZONE UB

#### Zone urbaine dense.

La zone est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense dans le prolongement du centre ancien

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel

Les constructions à usage agricole

Les entrepôts à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les carrières

Les dépôts de véhicules,

Les campings et caravanings

Le stationnement des caravanes isolées.

Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

#### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1

- Les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale

- les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage d'incommodité.

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même de la construction.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, notamment en ce qui concerne l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules des services publics

Tout lotissement ou ensemble de plus de 9 logements doit réaliser les aménagements permettant une circulation des piétons en sécurité.

### ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2. - Assainissement

##### - **Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

##### - **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation. En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

#### 4.3. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain.

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

### ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indication contraire aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale 3 mètres.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées pour réaliser une continuité avec un immeuble mitoyen, lui-même situé plus près de l'alignement.

Les piscines pourront être implantées à une distance d'au moins 1 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou à créer.

Les locaux techniques afférents pourront être implantés à une distance d'au moins 2 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou à créer.

Toutefois l'implantation de ces locaux techniques est autorisée en limite de voie s'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

### ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

**A l'exception des piscines et des abris de jardins ou locaux techniques des piscines d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3,50 m qui peuvent être implantés contre les limites séparatives.**

### ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 9m.

La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus pourraient néanmoins être effectués dans la limite du volume initial.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 30%

Toutefois les terrasses accessibles de plain-pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.

### Les façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.

### Coloration

Les tons des façades doivent être choisis sur les nuanciers déposés en Mairie

### Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut. Les portails doivent être implantés en retrait de la voie.

Les murs pleins ne sont tolérés que s'ils sont soit en pierre, soit en maçonnerie. Les éléments en maçonnerie doivent présenter une finition travaillée : au minimum enduits deux faces.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

### Climatiseur-Antennes-Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie du nu de la façade. Ils devront être encastrés et masqués.

### Revêtement - Menuiseries

La nature des revêtements et menuiseries doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### Autres éléments de façade

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.



Il est exigé :

- pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :  
1 place par logement
- pour les constructions à usage d'habitation  
3 places par logement  
+ 1 place par logement réservé aux visiteurs et aménagée dans les parties communes pour les immeubles de plus de 5 logements et 1 place par lot dans les parties communes des lotissements
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat  
1 place de stationnement pour les premiers 100 mètres carrés de Surface de Plancher  
+ 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> supplémentaire.
- pour les constructions à usage de bureaux et services,  
1 place pour 40m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- pour les hôtels,  
1 place de stationnement / chambre,
- pour les restaurants,  
1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- pour les établissements recevant du public, salle de spectacle, salle de réunion.....  
1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- pour les établissements hospitaliers et cliniques, 1 place de stationnement pour 4 lits ;
- pour les établissements d'enseignement :  
1 place par classe pour les établissements du premier degré  
2 places par classe pour les établissements du second degré  
+ 15 m<sup>2</sup> de surface de stationnement pour les deux roues, par classe.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Une surface minimale du terrain égale à 30% devra être traitée en espace vert paysager en pleine terre (surfaces non imperméabilisées afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

\*\*\*

## CHAPITRE 3

### ZONE UC

La zone UC est principalement affectée à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. L'habitat individuel est prédominant.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel

Les constructions à usage agricole

Les entrepôts

Les carrières

Les dépôts de véhicules,

Les campings et caravanings

Le stationnement des caravanes isolées

L'habitat léger de loisir

Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les ERP situés à une distance définie à l'article 6 § 3 des dispositions générales.

##### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les installations classées liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même des bâtiments.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2. - Assainissement

##### - **Eaux usées** :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

##### - **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Il est strictement interdit de raccorder les eaux pluviales, notamment les descentes d'eau de toiture, au réseau d'eaux usées.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

#### 4.3.- Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain et par des câbles isolés incorporés aux façades.

### ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance de 4m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les piscines pourront être implantées à une distance d'au moins 1 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou à créer.

Les locaux techniques afférents pourront être implantés à une distance d'au moins 2 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des autres voies, existantes ou à créer.

Toutefois l'implantation de ces locaux techniques est autorisée en limite de voie s'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

### ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

A l'exception des piscines et des abris de jardins ou locaux techniques des piscines d'une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3,50 m qui peuvent être implantés contre les limites séparatives.

#### ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

#### ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant, jusqu'au niveau de l'éégout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est limitée à 7 mètres.

#### ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes.

##### Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 30%

Toutefois les terrasses accessibles de plain-pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.

### Les façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.

### Coloration

Les tons des façades doivent être choisis sur les nuanciers déposés en Mairie

### Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut. Les portails doivent être implantés en retrait de la voie.

Les murs pleins ne sont tolérés que s'ils sont soit en pierre, soit en maçonnerie. Les éléments en maçonnerie doivent présenter une finition travaillée : au minimum enduits deux faces.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

### Climatiseur- Antennes -Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie du nu de la façade. Ils devront être encastrés et masqués.

### Revêtement - Menuiseries

La nature des revêtements et menuiseries doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### Autres éléments de façade

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet .

Il est exigé :

- pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :  
1 place par logement
- pour les constructions à usage d'habitation  
3 places par logement  
+ 1 place par logement réservé aux visiteurs et aménagée dans les parties communes pour les immeubles de plus de 5 logements et 1 place par lot dans les parties communes des lotissements
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat  
1 place de stationnement pour les premiers 100 mètres carrés de Surface de Plancher  
+ 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> supplémentaire.
- pour les constructions à usage de bureaux et services,  
1 place pour 30m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- pour les hôtels,  
1 place de stationnement / chambre,
- pour les restaurants,  
1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- pour les établissements recevant du public, salle de spectacle, salle de réunion.....  
1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- pour les établissements hospitaliers et cliniques, 1 place de stationnement pour 4 lits ;
- pour les établissements d'enseignement :  
1 place par classe pour les établissements du premier degré  
2 places par classe pour les établissements du second degré  
+ 15 m<sup>2</sup> de surface de stationnement pour les deux roues, par classe.



La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.  
Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

### ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Une surface minimale du terrain égale à 30% devra être traitée en espace vert paysager en pleine terre (surfaces non imperméabilisées afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

\*\*\*

## CHAPITRE 4

### ZONE UP

**Cette zone est destinée aux activités de sport et loisirs de plein air et aux équipements publics qui en sont le complément. Elle comprend en outre le nouveau cimetière**

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel et artisanal

Les constructions à usage de bureaux et services

Les constructions à usage hôtelier

Les constructions à usage agricole

Les entrepôts

Les carrières

Les dépôts de véhicules

Les campings et caravanings

Le stationnement des caravanes isolées

L'habitat léger de loisir

Les installations classées.

Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

##### ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1:

- les aires publiques de stationnement

- les aires de jeux et de sport à condition qu'elles soient ouvertes au public

- les constructions et installations à usage de sport, loisir et culture sous réserve qu'elles soient ouvertes au public

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à la surveillance des établissements de la zone

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même des bâtiments.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les constructions et installations liées au cimetière
- les équipements publics compatibles avec les activités de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de ramassage des ordures ménagères.

### **ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable

#### **4.2 - Assainissement**

##### **- Eaux usées -**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'égout.

##### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

#### **4.3 - Autres réseaux**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

## ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de :

- 12m de l'axe des routes départementales
- 4m de l'alignement des autres voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

## ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

## ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant, jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est limitée à 5m

## ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.

#### ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet .

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à la surveillance des établissements de la zone :  
2 places par logement
- pour les établissements recevant du public  
1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.  
Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Des aires de stationnement doivent être réservées pour le stationnement des deux roues

#### ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.  
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

\*\*\*

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D' URBANISATION FUTURE

## Chapitre 5

### ZONE 1AU

Cette zone comprend trois secteurs : zone du Grand Moulin, zone des Trompettes et zone des Chevilles de Madame le long de la RD 10. Elle concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés destinés à accueillir des constructions à usage d'habitation.

Ces zones disposent en périphérie de réseaux de capacité suffisante pour desservir les futures constructions mais doivent faire l'objet de renforcements des équipements sur la zone même. Les constructions sont conditionnées à la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

Elle comprend un sous secteur 1AUa correspondant au secteur du chemin des trompettes où toute construction est soumise à l'orientation d'aménagement annexée au PLU

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel et artisanal,

Les constructions à usage agricole

Les carrières

Les dépôts de véhicules ,

Les campings et caravanings

Le stationnement des caravanes isolées

Les entrepôts

Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

#### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises,

- l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de nouveaux logements sous réserve que la Surface de Plancher totale n'excède pas 200m<sup>2</sup> après travaux

- sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'hôtellerie, de bureaux et les équipements publics,
  - les installations classées liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient.
  - les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même de la construction.
- Dans le sous secteur 1AUa toute construction à usage d'habitation, de commerces, de services, d'hôtellerie, de bureaux et les équipements publics conformément à l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères.

En zone 1AUa : la création des accès depuis la voie publique est limitée aux emprises définies dans le document graphique.

Toutes les voies de dessertes et aires de retournement devront être en matériaux drainants, les enrobés sont proscrits.

Les accès aux garages se feront obligatoirement par la voie de desserte, accès aux garages interdits directement depuis le chemin des trompettes.

Les voies d'accès devront être de 5,00 mètres de largeur. Des aires de retournement devront être prévues en bout de voirie.



## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé pourra être admise uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eau potable. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Pour les parcelles situées au sud de la RD 10 les captages en eau souterraine sont interdits. Lorsque l'alimentation en eau par captage privé est autorisée, elle devra se faire à partir d'une autre ressource que l'eau de la nappe de la plaine de Berre. En zone 1AUa, toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 4.2. - Assainissement

#### **- Eaux usées**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En zone 1AUa, toute construction ou utilisation du sol requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

#### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Il est strictement interdit de raccorder les eaux pluviales, notamment les descentes d'eau de toiture, au réseau d'eaux usées.

En zone 1AUa, toute construction ou utilisation du sol devra respecter les marges de recul du thalweg telles que définies dans l'orientation d'aménagement jointe au PLU.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Il est strictement interdit de raccorder les eaux pluviales, notamment les descentes d'eau de toiture, au réseau d'eaux usées.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

#### 4.3 - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain et par des câbles isolés incorporés aux façades, y compris en zone 1AUa.

### ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan (marges de recul imposées le long de la RD113), les constructions doivent s'implanter à une distance de 4m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En zone 1AUa, les constructions devront être intégrées dans les gabarits constructibles prévus dans l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

En zone 1AUa, les constructions devront être intégrées dans les gabarits constructibles prévus dans l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

En zone 1AUa, l'espacement minimum entre 2 bâtis non contigus dans un même gabarit constructible sera L=H.

La longueur du front bâti ne devra pas excéder 25 mètres.

Toutes les annexes devront être contenues dans le gabarit constructible à l'exception des piscines et pool house qui pourront être implantées en dehors du gabarit constructible à 4 mètres minimum de l'alignement des voies et 3 mètres minimum des limites séparatives.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

En zone 1 AUa, l'emprise maximum des constructions doit être de 50% du gabarit constructible.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant, jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est limitée à 7 m .

En zone 1AUa, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres cheminées et autres superstructures exclues.

Cette hauteur est mesurée du point le plus bas des façades au niveau du terrain naturel existant à l'égout le plus haut des toitures.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes.

### Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures des être comprise entre 25 et 30%

Toutefois les terrasses accessibles de plain-pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.

Ils devront suivre la pente de la toiture et s'inscrire dans le plan de toiture, toute saillie est proscrite.

### Les façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.

En zone 1AUa, les baies des façades sud situées en rez de chaussée devront comporter un dispositif de protection solaire intégré au gabarit constructible.

Aucune ouverture en rez de chaussée n'est autorisée en limite d'emplacement réservé sur le chemin des trompettes.

En zone 1AUa, les matériaux naturels tels que le bois, le métal et la pierre sont à privilégier.

### Coloration

Les tons des façades doivent être choisis sur les nuanciers déposés en Mairie

En zone 1AUa, les matériaux naturels sont à privilégier.

### Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut. Les portails doivent être implantés en retrait de la voie.

Les murs pleins ne sont tolérés que s'ils sont soit en pierre, soit en maçonnerie. Les éléments en maçonnerie doivent présenter une finition travaillée : au minimum enduits deux faces.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

En zone 1AUa, la hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

Les clôtures sur le chemin des trompettes devront être implantées obligatoirement en limite d'emplacement réservé, en alignement du bâti projeté. Elles devront être constituées d'éléments verticaux toute hauteur sans modénature, de nature métal ou bois. Les portails sur le chemin des trompettes devront être implantés obligatoirement en limite d'emplacement réservé, en alignement du bâti projeté et constitués avec les mêmes éléments que les clôtures. Les clôtures entre parcelles devront être mitoyennes, de type à claire voie toute hauteur et végétalisées de part et d'autre.

Les coffrets, boîtes aux lettres et autres dispositifs devront être encoffrés et intégrés au même nu que leur support en alignement des clôtures.

Ils devront être constitués d'un matériau identique à celui du support.

### Climatiseur Antennes-Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie du nu de la façade. Ils devront être encastrés et masqués.

### Revêtement - Menuiseries

La nature des revêtements et menuiseries doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En zone 1AUa, les matériaux naturels tels que le bois et la pierre sont à privilégier.

### Autres éléments de façade

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En zone 1AUa, les éléments de façade devront être constitués en maçonnerie, pierre, métal ou bois sans modénature.

### ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet .

Il est exigé :

- pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :  
1 place par logement
  
- pour les constructions à usage d'habitation  
3 places par logement  
+ 1 place par logement réservé aux visiteurs et aménagée dans les parties communes pour les immeubles de plus de 5 logements et 1 place par lot dans les parties communes des lotissements
  
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat  
1 place de stationnement pour les premiers 100 mètres carrés de Surface de Plancher  
+ 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> supplémentaire.
  
- pour les constructions à usage de bureaux et services,  
1 place pour 30m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
  
- pour les hôtels,  
1 place de stationnement / chambre,
  
- pour les restaurants,  
1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
  
- pour les établissements recevant du public, salle de spectacle, salle de réunion.....  
1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
  
- pour les établissements hospitaliers et cliniques, 1 place de stationnement pour 4 lits ;
  
- pour les établissements d'enseignement :

- 1 place par classe pour les établissements du premier degré
- 2 places par classe pour les établissements du second degré
- + 15 m<sup>2</sup> de surface de stationnement pour les deux roues, par classe.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

En zone 1AUa : chaque logement devra comporter au minimum 3 places de stationnement dont au minimum 1 couverte intégrée au bâti.

### ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Une surface minimale du terrain égale à 30% devra être traitée en espace vert paysager en pleine terre (surfaces non imperméabilisées afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d' 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

En zone 1AUa, la totalité de la superficie des parcelles hors gabarit constructible devra être plantée au minimum à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Non réglementé en zone 1AUa. Les constructions devront obligatoirement respecter l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

## CHAPITRE 6

### ZONE 2AU

Cette zone correspond à une zone naturelle, peu ou pas équipée, destinée à terme à recevoir une extension géographique de l'agglomération à vocation principale d'habitat dans le cadre d'un aménagement cohérent. Afin de préserver ces espaces d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur, le règlement est conçu pour gérer les occupations et utilisations du sol existantes et pour régir leur constructibilité dans le respect des modalités particulières visant à garantir la cohérence de l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

##### ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS

##### CONDITIONS

Sont admises :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement de destination et sans création de nouveaux logements, sous réserve que la Surface de Plancher totale n'excède pas 200m<sup>2</sup> après travaux,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.



## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

### ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé pourra être admise uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eau potable. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

#### 4.2. - Assainissement

##### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Il est strictement interdit de raccorder les eaux pluviales, notamment les descentes d'eau de toiture, au réseau d'eaux usées.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

### 4.3 - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain et par des câbles isolés incorporés aux façades.

### ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

### ARTICLE 2AU 6 -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 100m de l'axe des autoroutes
- 75m de l'axe de la RD113
- 12m de l'axe des autres routes départementales
- 4m de l'alignement des autres voies

### ARTICLE 2AU 7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

## ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne peut excéder 7 m.

## ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

### Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures des être comprise entre 25 et 30%

Toutefois les terrasses accessibles de plain-pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.

### Les façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.

### Coloration

Les tons des façades doivent être choisis sur les nuanciers déposés en Mairie

### Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles peuvent comprendre un mur bahut. Les portails doivent être implantés en retrait de la voie.

Les murs pleins ne sont tolérés que s'ils sont soit en pierre, soit en maçonnerie. Les éléments en maçonnerie doivent présenter une finition travaillée : au minimum enduits deux faces.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

## ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées sur des emplacements prévus à cet effet.

## ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

\*\*\*

## CHAPITRE 7

### ZONE 1AUE

Cette zone comprend deux secteurs : « Les Bons Enfants » et « Les Barrales ». Il s'agit de zones en partie urbanisées destinées à accueillir des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles et de services.

Ces zones disposent en périphérie de réseaux de capacité suffisante pour desservir les futures constructions mais doivent faire l'objet de renforcements des équipements sur la zone même.

Les constructions sont conditionnées à la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

Elle comprend trois sous secteurs 1AUEa, 1AUEb, 1AUEc correspondants au secteur « Les Barrales et le Cade »

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les campings et caravanings

Le stationnement des caravanes isolées

L'habitat léger de loisir

Les carrières

Les dépôts de matériaux

Les dépôts de véhicules (les démolitions et les aires de stockage d'automobiles accidentés ou hors d'usage

Les constructions à usage d'habitat à l'exception du cas mentionné à l'article 2

### ARTICLE 1AUE 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises:

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions et installations existantes,

- et sous réserve d'être compatible avec le niveau d'équipement de la zone, de ne pas créer de nouvel accès sur la RD113 et sur la RD 10, et de ne pas entraîner de

risques ou des nuisances pour l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- \* les constructions à usage industriel, artisanal, entrepôts, les services et commerces, l'hôtellerie
- \* les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement justifiée pour assurer le fonctionnement des installations et services de la zone, sous réserve que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité. Leur superficie ne saurait être supérieure à 30% de la surface affectée à l'activité
- les installations classées nécessaires au fonctionnement des activités de la zone
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale de plus de 50m<sup>2</sup>, dans la limite de 30% de la surface initiale et sous réserve que la Surface de Plancher totale n'excède pas 150m<sup>2</sup> après travaux.

La zone comprend les 3 sous secteurs des « Barrales et le Cade » :

- 1 AUEa, au nord de la zone, où existent déjà des activités et où peuvent être réalisées des activités à usage industriel, artisanal, entrepôts, les services et commerces, ainsi que des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement justifiée pour assurer le fonctionnement des installations et services de la zone.
- 1 AUEb, au centre de la zone, où peuvent être réalisées des constructions à usage artisanal, entrepôts, bureaux, les services et résidence service senior, les commerces et l'hôtellerie ainsi que des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement justifiée pour assurer le fonctionnement des installations et services de la zone.
- 1 AUEc, au sud et au sud est de la zone, où existent déjà des activités et où par son classement en « vitrine rurale » au S.C.O.T. approuvé ce secteur doit conserver un aspect très naturel, ouvert sur le grand paysage avec la plus faible minéralisation possible de l'espace. Les clôtures végétales dominant, les aires de stationnement et de dépôt sont reculées au maximum des alignements. Les constructions sont accompagnées de plan de végétalisation garantissant leur inscription dans le grand paysage. Toute nouvelle construction à usage d'activités ne

sera autorisée que dans le cadre du respect des prescriptions « entrée de ville » du S.C.O.T.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout nouvel accès sur la RD113 ou sur la RD10 est interdit.

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte.

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des installations et satisfaire aux exigences d'accès des services publics et de défense contre l'incendie.

Les entrées doivent être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et permettre aux véhicules d'évoluer, en dehors de la voie publique

### **ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. - Eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé pourra être admise uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eau potable. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Pour les parcelles situées au sud de la RD 10 les captages en eau souterraine sont interdits. Lorsque l'alimentation en eau par captage privé est autorisée, elle devra se faire à partir d'une autre ressource que l'eau de la nappe de la plaine de Berre.

#### **4.2. - Assainissement**

##### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra



être admis uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées ou des eaux de refroidissement dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **- Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

#### **4.3.- Autres réseaux**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

### **ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées au plan (marges de recul imposées le long de la RD113, de la RD10 et de l'Autoroute), les constructions doivent être implantées à une distance de 5m de l'alignement des voies publiques.

## ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

## ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété

## ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 10m.

## ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Si le projet présente un toit traditionnel, les toitures doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 30%

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère.

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.

Les terrassements seront limités au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

Les diverses façades des constructions et des annexes doivent être traitées en harmonie et ne présenter aucune brillance.

Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie.

Les éléments d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Les zones de dépôts et d'entrepôts doivent être situées à l'arrière des constructions en retrait de la façade des voies. Elles seront masquées par des clôtures pleines ou haies vives, n'excédant pas 2m de hauteur.

Les clôtures et portails auront une hauteur visible maximum de 2 mètres. La clôture sera constituée d'un muret de 0,60m surmonté d'un grillage.

### ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement
- pour les établissements industriels et artisanaux,  
1 place / 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- pour les constructions à usage de bureaux et commerces,  
aire de stationnement au moins égale à 60% de la Surface de Plancher
- pour les hôtels,  
1 place de stationnement / chambre,
- pour les restaurants,  
1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

A ces espaces à aménager s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui est le plus directement assimilable à ces établissements.

### ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts dans les conditions suivantes :

- au moins 10% de la surface du terrain doit être consacrée aux espaces verts..
- cette surface sera plantée à raison d'1 arbre / 100m<sup>2</sup>.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

\*\*\*

## CHAPITRE 8

### ZONE 2AUE

**Cette zone correspond au secteur : « des Craus » qui abrite des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles et de services dans de mauvaises conditions d'équipement.**

*Le règlement prévoit le fonctionnement des constructions existantes mais limite toute implantation nouvelle.*

*Tout changement de la réglementation dans cette zone est subordonné à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.*

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### ARTICLE 2AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUE2.

##### ARTICLE 2AUE 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis l'aménagement et l'extension mesurée des constructions et installations existantes, sans changement de destination dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sous réserve que l'extension soit sans incidence sur le trafic d'accès à l'activité.

#### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### ARTICLE 2AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout nouvel accès sur la RD113 ou sur la RD10 est interdit.

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte.

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des installations et satisfaire aux exigences d'accès des services publics et de défense contre l'incendie.

Les entrées doivent être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et permettre aux véhicules d'évoluer, en dehors de la voie publique

## ARTICLE 2AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé pourra être admise uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eau potable. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Pour les parcelles situées au sud de la RD 10 les captages en eau souterraine sont interdits. Lorsque l'alimentation en eau par captage privé est autorisée, elle devra se faire à partir d'une autre ressource que l'eau de la nappe de la plaine de Berre.

### 4.2. - Assainissement

#### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées ou des eaux de refroidissement dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **- Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

#### **4.3.- Autres réseaux**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

### **ARTICLE 2AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées au plan (marges de recul imposées le long de la RD113, de la RD10 et de l'Autoroute), les constructions doivent être implantées à une distance de 5m de l'alignement des voies publiques.

### **ARTICLE 2AUE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

### **ARTICLE 2AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## ARTICLE 2AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété

## ARTICLE 2AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 10m.

## ARTICLE 2AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Si le projet présente un toit traditionnel, les toitures doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 30%

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère.

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.

Les terrassements seront limités au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

Les diverses façades des constructions et des annexes doivent être traitées en harmonie et ne présenter aucune brillance.

Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie.

Les éléments d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

Les zones de dépôts et d'entrepôts doivent être situées à l'arrière des constructions en retrait de la façade des voies. Elles seront masquées par des clôtures pleines ou haies vives n'excédant pas 2m de hauteur.



Les clôtures et portails auront une hauteur visible maximum de 2 mètres. La clôture sera constituée d'un muret de 0,60m surmonté d'un grillage.

### ARTICLE 2AUE 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement
- pour les établissements industriels et artisanaux,  
1 place / 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- pour les constructions à usage de bureaux et commerces,  
aire de stationnement au moins égale à 60% de la Surface de Plancher
- pour les hôtels,  
1 place de stationnement / chambre,
- pour les restaurants,  
1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

A ces espaces à aménager s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui est le plus directement assimilable à ces établissements.

### ARTICLE 2AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts dans les conditions suivantes :

- au moins 10% de la surface du terrain doit être consacrée aux espaces verts..
- cette surface sera plantée à raison d'1 arbre / 100m<sup>2</sup>.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

\*\*\*

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 9

### ZONE A

Cette zone couvre les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'exercice d'activités agricoles.

Elle comprend un secteur Ap d'intérêt paysager à l'entrée de ville sud.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

##### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises en dehors du secteur Ap et sous réserve du respect des dispositions particulières applicables aux zones de risques, les constructions et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations strictement liées ou complémentaires à l'activité agricole, à la condition qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation et sur des terrains de moindre valeur agricole : en priorité par aménagement du bâti existant non utilisé situé au siège de l'exploitation, à défaut par extension du bâti existant situé au siège de l'exploitation - extension limitée à 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher
- l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation ayant une existence légale de plus de 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 30% de la surface initiale et sous réserve que la Surface de Plancher totale n'excède pas 150m<sup>2</sup> après travaux.
- l'extension mesurée des constructions existantes autre que l'habitation
- Les annexes de loisirs qui sont liées aux habitations existantes.

- Les bâtiments des organisations agricoles à forme collective concernant notamment le traitement et la commercialisation des produits agricoles (coopératives, S.I.C.A,...) et le stockage
- Les constructions et installations d'ouvrages nécessaires à un service public ou d'intérêt général.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. - Eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé est autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Pour les parcelles situées au sud de la RD 10 les captages en eau souterraine sont interdits. Lorsque l'alimentation en eau par captage privé est autorisée, elle devra se faire à partir d'une autre ressource que l'eau de la nappe de la plaine de Berre.

#### **4.2. - Assainissement**

##### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble

des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire. Pour les installations classées, tout rejet sera conditionné par un traitement préalable, L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **- Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge exclusive les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux dans le respect du droit des tiers.

Ces installations doivent être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du propriétaire. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

### ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 100m de l'axe des autoroutes
- 75m de l'axe de la RD113
- 12m de l'axe des autres routes départementales
- 5m de l'alignement des autres voies

### ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives, au moins égale à 4 mètres.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions destinées à l'habitation, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7m par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage autre que l'habitation est limitée à 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur des superstructures ponctuelles, des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant.

- Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général devront respecter les dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme.
- Sur une même unité foncière, les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou à l'habitation doivent s'implanter de façon regroupée, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les terrassements seront limités au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 30%

Toutefois les terrasses accessibles de plain-pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises. Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

- Les toitures des bâtiments agricoles seront recouvertes de matériaux coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec l'environnement.
- Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.
- Les clôtures d'une hauteur visible maximum de 2 mètres doivent être végétales ou grillagées, sans mur bahut.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.
- Un bâti architectural pourra être autorisé à l'entrée du terrain en bordure des voies publiques ou privées et permettra d'intégrer : boîtes à lettres, local pour poubelles, coffret technique, ...

#### ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

#### *SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

#### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

\*\*\*



## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 10

### ZONE N

Cette zone couvre les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend trois secteurs particuliers :

- un secteur No de protection stricte
- un secteur Nic incluant les zones de carrières et d'exploitation de la décharge

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2

#### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, en dehors des secteurs No et Nic et sous réserve du respect des dispositions particulières applicables aux zones de risques, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale de plus de 50m<sup>2</sup>, dans la limite de 50% de la surface initiale et sous réserve que la Surface de Plancher totale n'excède pas 250m<sup>2</sup> après travaux
- les annexes à des habitations existantes légales dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les piscines liées à une habitation existante
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les équipements publics nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et à l'accueil du public

Dans le secteur No ne sont autorisés que :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.
- les équipements publics nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et à l'accueil du public
- L'extension mesurée ou le réaménagement des équipements publics de loisirs existants ainsi que les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement, à condition de ne pas compromettre l'équilibre de la zone naturelle.

Dans le secteur Nic ne sont autorisées que :

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des carrières et à l'exploitation de la décharge.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé est autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Pour les parcelles situées au sud de la RD 10 les captages en eau souterraine sont interdits. Lorsque l'alimentation en eau par captage privé est autorisée, elle devra se faire à partir d'une autre ressource que l'eau de la nappe de la plaine de Berre.

#### 4.2. - Assainissement

##### - **Eaux usées** :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### - **Eaux pluviales** :

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

#### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

#### ARTICLE N 6 -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 100m de l'axe des autoroutes
- 75m de l'axe de la RD113
- 12m de l'axe des autres routes départementales
- 5m de l'alignement des autres voies

#### ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

#### ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne peut excéder 7 m.

Pour les autres constructions la hauteur est limitée à 10 m dans les mêmes conditions

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux équipements publics nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et à l'accueil du public.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres types d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'harmoniser entre elles et par rapport à l'environnement avoisinant.

- Les terrassements seront limités au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.
- Les toitures des bâtiments liés à la mise en valeur du milieu et à l'accueil du public seront recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autres couleurs ne tranchant pas avec l'environnement.
- Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.
- Les clôtures d'une hauteur visible maximum de 2 mètres doivent être végétales ou grillagées, sans mur bahut.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.
- Un bâti architectural pourra être autorisé à l'entrée du terrain en bordure des voies publiques ou privées et permettra d'intégrer : boîtes à lettres, local pour poubelles, coffret technique, ...

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées sur des emplacements prévus à cet effet.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.