PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE







RÈGLEMENT -PIÈCES ÉCRITES

RÈGLEMENT

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Modifié le







DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Ν

	Légende des planches de zonage et liens avec le règlement écrit ou avec les autres tomes du PLUi	E
1	. APPLICATION DU REGLEMENT	8
	Article 1.1 – Articulation entre le règlement et les OAP	8
	Le règlement écrit et graphique	8
	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	S
	Article 1.2 – PLUi et sites patrimoniaux remarquables	10
	Article 1.3 – Partie du territoire non couverte par un zonage	10
	Article 1.4 – Terrain concerné par plusieurs zonages	10
	Article 1.5 – Division en propriété ou en jouissance	10
2	. ADAPTATIONS	11
	Article 2.1 – Travaux sur une construction non conforme	11
	Article 2.2 – Adaptations rendant une construction non conforme	12
	Article 2.3 – Reconstruction à l'identique d'une construction	12
	Article 2.4 – Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	12
	Article 2.5 – Règles alternatives pour la construction d'équipements	13
3	. CONSTRUCTIONS	14
	Article 3.1 – Occupation du domaine public	14
	Article 3.2 – Saillies édifiées à l'aplomb d'une emprise publique ou d'une voie	14
	Saillies supérieures, à 4,50 mètres ou plus du sol	14
	Saillies inférieures, à moins de 4,50 mètres du sol	14
	Article 3.3 – Constructions en-dessous ou au-dessus d'infrastructures de transports terrestres	15
	En-dessous des infrastructures	
	Au-dessus des infrastructures	15
	Article 3.4 – Murs de plateforme, et clôtures sur murs de soutènement ou de plateforme	
	3.4.1 Implantations des murs de plateforme	
	3.4.2 Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme	
	Article 3.5 – Piscines	
	Implantations	
	Édification de la piscine sur un terrain non-conforme	
	Édification de la piscine sur un terrain rendu non-conforme par ladite piscine	
	Article 3.6 – Règles de stationnement pour constructions spécifiques	
	Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État	
	Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées	
	Résidences universitaires	
	Article 3.7 – Hébergement hôtelier et touristique	23

Extension d'une construction légale* existante à la date d'approbation du PLUi	23
Article 3.8 – Toiture-terrasse et lutte anti-vectorielle	23 U
Article 3.9 – Pylône ou mat pour antenne-relais	
4. SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	25 U
Article 4.1 – Prescriptions de hauteur	25
Sur un axe	
Sur un secteur	25
Prescription de vue	25
Article 4.2 – Prescriptions d'implantation	25 U
Implantation imposée	26
Marge de recul	
Marge de recul "entrée de ville"	26 UI
Polygone d'implantation	26
Article 4.3 – Polygone constructible	26 U
Article 4.4 – Secteur de mixité sociale	
Dans les secteurs délimités sur le règlement graphique	27
En dehors des secteurs délimités sur le règlement graphique	27 UE
Article 4.5 – Servitude d'attente d'un projet	28
Hors du périmètre de l'OIN Euroméditerranée	28
Dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée	28
Article 4.6 – Emplacement réservé	29
Emplacement réservé pour voirie ou autre	29 U
Servitude de pré-localisation pour équipement	29
Article 4.7 – Préservation et développement de la diversité commerciale	30
Linéaire commercial	30
Polarité Commerciale de Secteur (PCS)	30
Article 4.8 – Secteur de richesse du sol ou sous-sol	30 A
Article 4.9 – Servitude de cour commune	30
Article 4.10 – Polarité tertiaire	30
5. PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL	31
Article 5.1 – Espace Boisé Classé (EBC)	31
Article 5.2 – Espace Vert Protégé (EVP)	
Prescriptions communes à toutes les catégories d'EVP	31
Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 1	31 Le
Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 2	32
Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 3	32

DG

Article 5.3 – Alignement végétal	36
Article 5.4 – Terrain Cultivé à Protéger (TCP)	36
Article 5.5 – Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation	36
Article 5.6 – Site ou vestige archéologique	36
Article 5.7 – Littoral	37
Bande littorale	37
Espaces Proches du Rivage (EPR)	37
Espaces Naturels Remarquables (ENR)	37
Espaces Boisés Classés (EBC) significatifs au titre de la loi Littoral	37
6. RISQUES ET NUISANCES	30
Article 6.1 – Risque inondation	
Axe d'écoulement	
Voie inondable	
Cuvette inondable	
Article 6.2 – Risque de mouvement de terrain à Marseille	
Article 6.3 – Risque d'éboulement	
Article 6.4 – Risque d'effondrement	
Article 6.5 – Risque de glissement de terrain	
Article 6.6 – Risque de recul du trait de côte	
Article 6.7 – Risque incendie de forêts	
(1) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - constructions	
(2) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - opérations d'aménagement	
Article 6.8 – Risque technologique	
Article 6.9 – Secteurs d'Information sur les Sols (sols pollués)	

RÈGLEMENT - DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

	de des planches de zonage s avec le règlement écrit ou avec les a	utres tomes du PLUi
URBA		uno (cino un 1 <u>1</u> c.
<u>Urbani</u>	<u>sme</u>	
	Limite de zone	→ Règlement de la zone concernée (Tome L ou M)
<u>i_!</u>	Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle	→ Tome J
	Planche de détail	→ Tome Q
	Polygone constructible	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.3
Emplac	cements réservés	
	Emplacement réservé pour voirie	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.6
	Autre emplacement réservé	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.6
	Servitude de pré-localisation pour équipement	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.6
Prescri	ptions de hauteur	
	Sur les deux côtés d'un axe	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.1
	Sur un côté d'un axe	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.1
	Sur un secteur	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.1
	Prescription de vue	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.1
Prescri	ptions d'implantation	
	Implantation imposée	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.2
шп	Marge de recul	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.2
~~	Marge de recul "entrée de ville"	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.2
	Polygone d'implantation	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.2
<u>Mixités</u>	sociales et fonctionnelles	
	Secteur de mixité sociale	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.4
***	Linéaire commercial	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.7
•	Polarité commerciale de secteur	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.7
•	Pôle de vie	→ Règlement de la zone concernée
•	Polarité tertiaire	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.10
<u>Divers</u>		
***	Servitude d'attente d'un projet	→ Dispositions générales et particulières / Article 4.5
	Bâtiment pouvant changer de destination	→ Règlement de la zone concernée

Secteur de richesse du sol ou sous-sol

→ Dispositions générales et particulières / Article 4.8

PATRIMOINE								
Patrimoine urbain et architectural								
	Élément remarquable	→ Tome N						
	Elément remarquable faisant l'objet d'une fiche	→ Tome N						
	Espace d'accompagnement remarquable	→ Tome N						
••••	Axe urbain remarquable	→ Tome N						
•	Forme d'habitat spécifique	→ Tome N						
	Quartier en balcon remarquable	→ Tome N						
	Canal de Marseille et dérivations	→ Tome N						
Patrimo	pine naturel							
Espace	boisé classé							
	Espace boisé classé	→ Dispositions générales et particulières / Article 5.1						
	Espace boisé classé – Loi Littoral	→ Dispositions générales et particulières / Article 5.7						
	Espace boisé classé ponctuel	→ Dispositions générales et particulières / Article 5.1						
Espace	vert protégé							
\$2 \$4 \$3 \$3	Catégorie 1	→ Dispositions générales et particulières / Article 5.2						
≎್ಷಕ	Catégorie 2	→ Dispositions générales et particulières / Article 5.2						
	Catégorie 3	→ Dispositions générales et particulières / Article 5.2						
	Catégorie 4	→ Dispositions générales et particulières / Article 5.2						
<u>Autres</u>								
80	Alignement végétal	→ Dispositions générales et particulières / Article 5.3						
Y	Terrain cultivé à protéger	→ Dispositions générales et particulières / Article 5.4						
1	Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation	→ Dispositions générales et particulières / Article 5.5						

RÈGLEMENT - DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

DIOQUEO				
RISQU				
Inonda	tion Plan de Prévention des Risques			
<u>//</u>	approuvé ou en cours	→ Dispositions générales et particulières / Partie 6		
	Zone inconstructible	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1		
	Zone à prescriptions renforcées	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1		
	Zone à prescriptions simples	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1		
	Axe d'écoulement	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1		
1000	Voie inondable	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1		
	Cuvette inondable	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.1		
Mouve	ment de terrain			
Mouven	Plan de Prévention des Risques approuvé ou en cours nent de terrain à Marseille	→ Dispositions générales et particulières / Partie 6		
	Zone à prescriptions	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.2		
bouler	ment			
	Zone de risque majeur	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.3		
	Zone inconstructible	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.3		
	Zone à prescriptions renforcées	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.3		
	Zone à prescriptions simples	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.3		
Effondre	ement			
	Zone inconstructible	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.4		
ilissem	nent de terrain			
~	Zone à prescriptions simples	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.5		
Recul d	u trait de côte			
Y	Zone inconstructible	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.6		
Incendie de forêt				
	Plan de Prévention des Risques approuvé ou en cours	→ Dispositions générales et particulières / Partie 6		
	Zone inconstructible	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.7		
3	Zone à prescriptions renforcées	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.7		
*	Zone à prescriptions simples	→ Dispositions générales et particulières / Article 6.7		
Risques technologiques				
	Plan de Prévention des Risques	→ Dispositions générales et particulières / Partie 6		

Zone de risque

→ Dispositions générales et particulières / Article 6.8

1. APPLICATION DU REGLEMENT

Article 1.1 – Articulation entre le règlement et les OAP

Le PLUi contient plusieurs pièces opposables : le règlement écrit et graphique d'une part, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'autre part.

Le règlement écrit et graphique

Dans un **rapport de conformité**, le règlement est opposable à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, occupations ou utilisations du sol qui sont soumis à une autorisation ou déclaration.

Le règlement graphique prime sur le règlement écrit des zones. Ainsi, à défaut d'indication sur le règlement graphique, c'est le règlement écrit des zones qui s'applique.

Le règlement écrit et graphique est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières peuvent être plus restrictives mais pas plus permissives que le règlement écrit et graphique.

RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit est composé de quatre tomes :

■ Tome L : « Règlement »

0	Dispositions générales	0	Zones UM	0	Zones UV
0	Zones UA	0	Zones UE	0	Zones AU
0	Zones UB	0	Zones UEs	0	Zones A
0	Zones UC	0	Zones UEt	0	Zones N
0	Zones UP	0	Zones UQ	0	Lexique

Tome M : « Règlement de zones spécifiques »

0	Zones sUA	0	Zones sUEmin	0	Zones sUjo
0	Zones sUBf	0	Zones sUEt1	0	Zones sUs
0	Zones sUC	0	Zones sUeE	0	Zones sNt
0	Zones sUEcg	0	Zones sUci		

- Tome N: « Règlement : volet patrimonial »
 - Axes urbains remarquables
 - Formes d'habitat spécifiques remarquables
 - Quartiers en balcon remarquables
 - o Canal de Marseille et dérivations
 - o Eléments remarquables
- Tome O: « Règlement : servitudes d'urbanisme »
 - o Liste des emplacements réservés pour voirie
 - o Liste des autres emplacements réservés
 - o Liste des servitudes de pré-localisation pour équipement

RÈGLEMENT - DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Dans les tomes L et M, les parties « division en sous-zones » sont dépourvues de caractère contraignant. Elles n'ont pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

UA

DG

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique est composé de deux tomes :

- UB
- Tome P : « Planches de zonage » (voir par ailleurs « Légende des planches de zonage et liens avec les articles du règlement ou avec les autres tomes du PLUi »)



- Tome Q : « Autres planches »
 - Planche détail 1 « Carnoux »
 - o Planche détail 2 « Carnoux »
 - o Planche détail 3 « Saint-Charles »
 - o Planches complémentaires 01, 02, 03...11

UM

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans un **rapport de compatibilité**, les OAP s'imposent à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

UE

Il existe deux types d'OAP:

- OAP « sectorielles » ;
- OAP « multi-sites » :
 - OAP « cohérence urbanisme-transport » ;
 - o OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines ».

UEs

Les OAP « sectorielles » priment sur les OAP « multi-sites ».

UEt

UQ

Toute autorisation devant être conforme au règlement doit être compatible avec les OAP qui la concernent. Aucune disposition des OAP ne peut s'appliquer si le règlement l'interdit ou ne l'autorise pas.

UV

Périmètre des OAP :

- OAP « sectorielles » : les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels elles s'appliquent sont délimités sur le règlement graphique ;
- AU
- OAP « cohérence urbanisme-transport » : les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels elles s'appliquent sont délimités sur le règlement graphique ;
- Α
- OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » : elle s'applique sur toutes les zones UA, UB, UC, UP et UM excepté :
- N
- dans les sites patrimoniaux remarquables tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP);
- Lex
- sur les terrains* couverts par un polygone constructible délimité par le règlement graphique.

Article 1.2 – PLUi et sites patrimoniaux remarquables

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), les dispositions de ces dernières priment sur les celles du PLUi (excepté sur celles relatives aux risques naturels et technologiques), qu'elles soient ou non plus contraignantes.

Article 1.3 – Partie du territoire non couverte par un zonage

Par défaut, toute partie du territoire non couverte par un zonage est considérée comme classée en zone naturelle de type Ns.

Article 1.4 – Terrain concerné par plusieurs zonages

Lorsqu'un *terrain** est couvert par plusieurs zonages, il doit être fait application, sur chacune des parties dudit *terrain**, des règles de la zone qui la couvre.

Il ne peut donc pas être fait application à l'ensemble dudit *terrain** des règles de seulement l'une des zones.

Article 1.5 – Division en propriété ou en jouissance

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division, excepté dans les zones AU, sUA, sUC, sUEmin et sUeE ainsi que dans la zone UEb2 du site Valentine Vallée Verte.

Pour les divisions, les reliquats* doivent :

- o respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée :
- et ne pas aggraver la non-conformité existante des dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ;
- o et compter au moins 25 % d'espaces végétalisés en pleine terre.

Nonobstant le point précédent, pour les divisions primaires relevant de l'article R.442-1 du code de l'urbanisme :

- les règles de la zone concernée sont également appréciées au regard de l'unité foncière initiale;
- o et les *reliquats** qui résultent de ces divisions doivent respecter :
 - les surfaces d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre exigées par l'article 10 de la zone concernée;
- o et doivent respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante :
 - des dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée;
 - des dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée.

2. ADAPTATIONS

Lorsque rien n'est indiqué dans le règlement de la zone concernée :

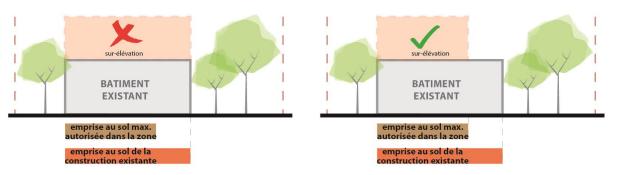
Article 2.1 – Travaux sur une construction non conforme

Les travaux sur une *construction légale** mais non conforme au présent PLUi (c'est-à-dire qui ne respecte pas les articles de la zone concernée et leurs règles alternatives) sont admis à condition :

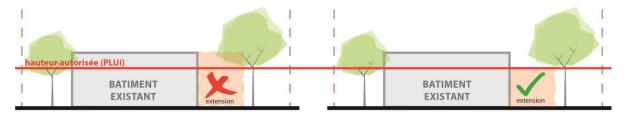
- qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions règlementaires méconnues;
- ou qu'ils soient étrangers à ces dispositions.

Sont notamment considérées comme aggravant une non-conformité :

• l'extension* par surélévation, sur la même emprise bâtie, d'une construction dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée ;



• l'extension* en surface, avec la même hauteur de façade, d'une construction dont la hauteur de façade dépasse celle autorisée.



DG

UΑ

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

Article 2.2 - Adaptations rendant une construction non conforme

Nonobstant les règles de la zone concernée, les travaux, même s'ils rendent une *construction légale** existante non conforme au présent PLUi, sont admis à condition qu'ils aient pour objet :

- la mise aux normes de sécurité, notamment par rapport à des risques naturels ou technologiques;
- et/ou la création d'aménagements ou d'installations (notamment des rampes) permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et/ou l'accès aux constructions situées dans les zones à risque.

Article 2.3 – Reconstruction à l'identique d'une construction

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLUi, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, la reconstruction à l'identique d'une construction légale* détruite par un sinistre (non volontairement) depuis moins de dix ans ou démolie volontairement (non pas par un sinistre) depuis moins de cinq ans est admise à condition :

- qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- et qu'elle ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé ;
- et qu'elle respecte les dispositions du PLUi relatives aux risques naturels ou technologiques, au besoin en application de l'article 2.2 des présentes Dispositions Générales et Particulières.

Article 2.4 – Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLUi, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, est autorisée la *restauration** d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition :

- que le bâtiment soit protégé dans le PLUi au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- et que la *restauration** respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 2.5 – Règles alternatives pour la construction d'équipements

Lorsque la configuration du *terrain** (taille, forme, topographie...) et/ou son environnement urbain (tissu urbain dense de centre-ville, tissu pavillonnaire...) ne permettent pas de respecter les normes ou contraintes particulières auxquelles elles sont soumises ou de répondre aux besoins de leur fonctionnement spécifique, les constructions dédiées aux services publics pourront répondre à toutes ou parties des dispositions suivantes, en lieu et place de celles définies par les articles 4, 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement écrit de la zone concernée :

<u>La volumétrie des constructions</u> devra permettre d'optimiser au mieux l'espace dans la limite des besoins générés par ces constructions :

• par rapport à l'article 4, les emprises au sol et profondeurs des constructions pourront occuper la totalité du *terrain** mais seront, dans la mesure du possible, les plus limitées possible.

<u>L'implantation des constructions</u> devra permettre également d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain :

- par rapport à l'article 6, l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques* ou voies* pourra être en rupture avec celle des constructions voisines à condition que les façades ou retraits sur ces emprises publiques* ou voies* fassent l'objet d'un traitement de qualité.
- par rapport à l'article 7, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* sera libre mais devra limiter les impacts sur les constructions voisines.
- <u>par rapport à l'article 8,</u> l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra répondre aux exigences de sécurité.

<u>En matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>, il s'agira de veiller à une bonne intégration du projet dans son environnement urbain :

- par rapport à l'article 9, les constructions pourront soit reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale soit être l'expression d'une architecture contemporaine. En outre, la hauteur des clôtures pourra dépasser 2 mètres pour répondre à des exigences de sécurité (pour les établissements scolaires notamment).
- par rapport à l'article 10, les éventuels espaces libres feront l'objet d'un traitement de qualité et seront, dans la mesure du possible, constitués d'espaces de pleine terre*.

Sur la commune de Marseille, cet article s'applique également aux équipements privés d'intérêt collectif.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

OL

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

3. CONSTRUCTIONS

Article 3.1 – Occupation du domaine public

En plus des constructions, activités, usages et affectations des sols qui sont autorisés ou admis par l'article 1 de la zone concernée, sans déroger aux dispositions relatives aux risques naturels et technologiques, les constructions des destinations « Commerce et activité de service » et « Équipements d'intérêt collectifs et services publics* » sont admises sur le domaine public sous réserve :

- d'une autorisation du gestionnaire dudit espace public ;
- et d'une bonne intégration paysagère.

Article 3.2 - Saillies édifiées à l'aplomb d'une emprise publique ou d'une voie

En complément des articles 6 de l'ensemble des règlements de zones :

Saillies supérieures, à 4,50 mètres ou plus du sol

À compter de la façade concernée, l'avancée (a) des saillies* édifiées à 4,50 mètres ou plus au-dessus du niveau des *emprises publiques** ou *voies**, existantes ou futures, est inférieure ou égale à 1/20° de la distance (d) qui sépare cette façade et l'alignement opposé, sans excéder 1,50 mètre soit :

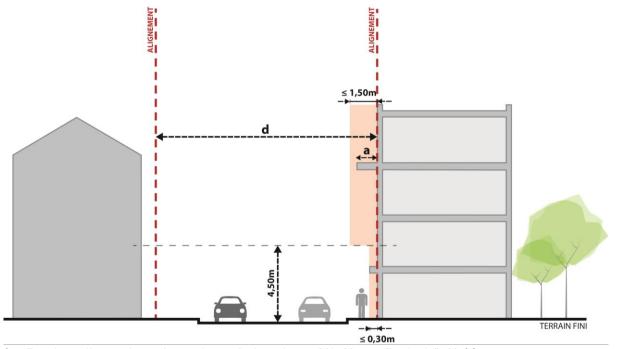
$$a \le \frac{d}{20}$$
 et $a \le 1,5 m$

~ RÈGLE ALTERNATIVE

Toutefois, dans le territoire de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée, entre l'avenue C. Pelletan depuis la place Marceau jusqu'à la place Roussel, le Boulevard de Paris, la rue d'Anthoine et la rue R. Salengro, compte tenu des tracés urbains particuliers, des *saillies** d'angle sont autorisées sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le volume défini par le prolongement des façades de la construction, sans excéder quatre mètres.

Saillies inférieures, à moins de 4,50 mètres du sol

À compter de la façade concernée, l'avancée des saillies* édifiées à moins de 4,50 mètres au-dessus du niveau des *emprises publiques** ou *voies** ,existantes ou futures, est inférieure ou égale à 0,30 mètre sous réserve de ne pas gêner la circulation générale, notamment piétonne.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 3.2.

Article 3.3 - Constructions en-dessous ou au-dessus d'infrastructures de transports terrestres

En-dessous des infrastructures

En-dessous des infrastructures de transports terrestres :

- les constructions de la destination « Habitation » sont interdites ;
- les constructions des autres destinations, si elles sont autorisées ou admises par l'article 1 de la zone concerné:
 - peuvent faire l'objet de prescriptions ou d'interdiction, afin de préserver la santé des per-
 - o et peuvent avoir des règles volumétriques et d'implantations différentes de celles définies par les articles 4 à 8 des zones concernées, afin de prendre en compte la particularité de l'inscription desdites constructions sous de telles infrastructures.

Au-dessus des infrastructures

Nonobstant les articles 6 de l'ensemble des règlements de zones, les constructions au-dessus des infrastructures de transports terrestres (pour réaliser des passerelles entre deux bâtiments par exemple) sont admises sous réserve de l'accord du gestionnaire de l'emprise publique* ou de la voie* concernée. DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

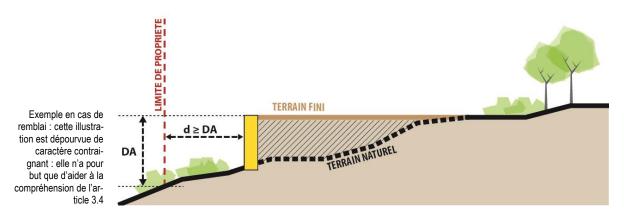
Ν

Article 3.4 – Murs de plateforme, et clôtures sur murs de soutènement ou de plateforme

3.4.1 Implantations des murs de plateforme

En complément des articles 6 à 7 de l'ensemble des règlements de zones, hormis dans le cas où tout ou partie des rampes d'accès sont situées dans la bande des 3m par rapport à la limite séparative, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'un mur de plateforme* d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au terrain naturel* et le point le plus proche d'une limite d'une emprise publique* ou d'une voie* ,existante ou future, ou d'une limite séparative* est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

 $d \ge DA$ lorsque DA >2m



Cette règle s'applique aussi bien en cas de déblai que de remblais.

3.4.2 Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme

Ces dispositions ne sont applicables que dans les zones dans lesquelles le règlement détermine une hauteur maximale des *clôtures**.

Ces dispositions sont applicables aussi bien en cas de *clôture** en *limite* séparative* qu'en cas de *clôture** en limite des *emprises* publiques* ou voies*.

Le calcul de la hauteur de *clôture** s'effectue de la même manière que l'on soit sur le terrain du bas ou le terrain du haut.

1. Lorsqu'une clôture* surmonte un mur de soutènement* :

- Dans le cas où le *mur de soutènement** a une hauteur, par rapport au *ter-rain naturel**, supérieure à la hauteur de *clôture** définie par le règlement de la zone concernée :
 - la clôture* ne pourra pas être pleine. Elle sera obligatoirement ajourée sur la hauteur définie par le règlement de la zone, et ce, par rapport au terrain naturel* supérieur en altitude.

RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES



UA

DG

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

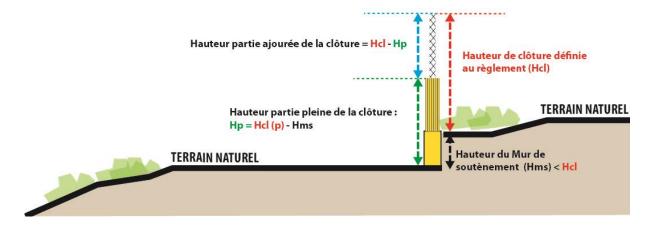
UV

ΑU

Α

- Dans le cas où le *mur de soutènement** a une hauteur, par rapport au *ter-rain naturel**, inférieure à la hauteur définie par le règlement de la zone concernée:
 - _la hauteur cumulée du mur de soutènement* et de la partie pleine de la clôture* ne peut dépasser les hauteurs de clôture* définies au règlement de la zone concernée. Au-dessus, de cette partie pleine, la clôture* sera obligatoirement ajourée.

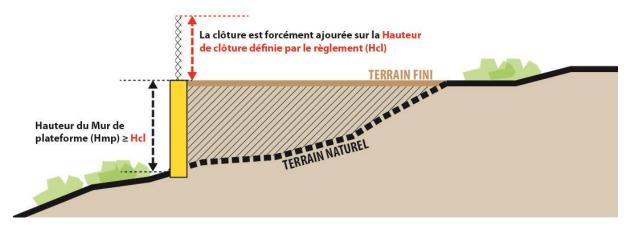
La hauteur totale de la *clôture** (parties pleine et ajourée) est mesurée en fonction du *terrain naturel** supérieur en altitude.



Légende :

Hcl(p): Hauteur partie pleine de la clôture si définie ou hauteur de clôture, définie au règlement

- 2. Lorsqu'une clôture* surmonte un mur de plateforme* destiné à des remblais :
 - Dans le cas où le *mur de plateforme** a une hauteur, par rapport au *terrain* naturel*, supérieure à la hauteur définie par le règlement de la zone concernée: la clôture* ne pourra pas être pleine. Elle sera obligatoirement ajourée sur la hauteur, par rapport au *terrain fini**, définie par le règlement de la zone concernée.



Dans le cas où le mur de plateforme* a une hauteur, par rapport au terrain naturel*, inférieure à la hauteur définie par le règlement de la zone concernée, la hauteur cumulée du mur de plateforme* et de la partie pleine de la clôture* ne peut dépasser les hauteurs de clôture*, par rapport au terrain naturel*, définies par le règlement de la zone concernée. Au-dessus, de cette partie pleine, la clôture* sera ajourée.

La hauteur totale de la *clôture** (parties pleine et ajourée) est mesurée en fonction du *terrain fini**.



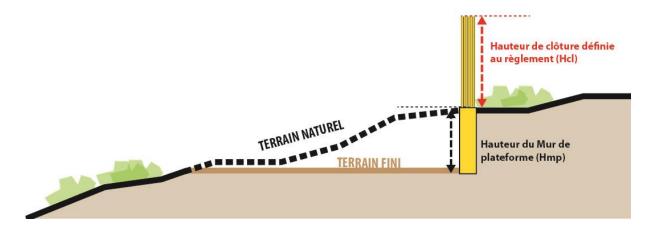
Légende :

Hcl(p): Hauteur partie pleine de la clôture si définie ou hauteur de clôture, définie au règlement

RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

3. Lorsqu'une clôture* surmonte un mur de plateforme* destiné à des déblais :

- <u>la hauteur cumulée du mur de plateforme*</u> et de la partie pleine de la clôture* (mur plein, muret, mur-bahut, dispositif opaque...), par rapport au terrain fini*, n'est pas réglementée;
- la hauteur de clôture* (pleine et/ou ajourée, hors mur de plateforme*), par rapport au terrain naturel*, ne doit pas dépasser les hauteurs des clôtures* qui sont fixées par le règlement de la zone concernée.



Article 3.5 - Piscines

Implantations

Les bassins des piscines (enterrée ou hors-sol) non couvertes par une construction sont implantés à au moins 2 mètres :

- des emprises publiques* ou voies* ,existantes ou futures ;
- et des limites séparatives*.

L'implantation des piscines non couvertes par une construction n'est pas contrainte par les indications suivantes précisées sur le règlement graphique :

- les « alignements imposés » ;
- les « marges de recul » ;
- les « polygones d'implantation » ;
- les « polygones constructibles ».

Édification de la piscine sur un terrain non-conforme

Cette disposition ne s'applique par sur la ville de Marseille.

Dans les zones UB, UC, UP et UM, en cas de non-respect, pour les *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi :

- des dispositions de l'article 10 (qualité des espaces libres) de la zone concernée relatives aux surfaces minimales d'espaces verts et aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre ;
- et/ou des dispositions de l'article 5.2 des présentes Dispositions Générales et Particulières relatives aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre dans les espaces verts protégés de catégorie 2, 3 ou 4;

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΔΠ

AU

Z

est admise l'implantation d'une piscine non couverte par une construction à condition :

- que la surface de cette piscine (bassin et plage incluse) ne dépasse pas 50 m²;
- et que cette piscine constitue l'annexe* d'une construction légale* de la sous-destination « Lo-gement* »;
- et que la surface de *pleine terre** du *terrain**, après l'implantation de cette piscine (bassin et plage incluse), soit supérieure ou égale à 25 % de la surface du *terrain**;
- et que l'implantation de cette piscine n'ait pas pour conséquence de réduire le nombre de places de stationnement existantes avant cette extension* en deçà du nombre de places exigé, pour l'ensemble des constructions légales*, existantes sur le terrain*, à la date d'approbation du PLUi, par l'application de l'article 11 de la zone concernée et de l'article 3.6 de ces présentes Dispositions Générales et Particulières.

Édification de la piscine sur un terrain rendu non-conforme par ladite piscine

Cette disposition ne s'applique par sur la ville de Marseille.

Dans les zones UB, UC, UP et UM, en cas de respect, pour les *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi :

- des dispositions de l'article 10 (qualité des espaces libres) de la zone concernée relatives aux surfaces minimales d'espaces verts et aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre ;
- et des dispositions de l'article 5.2 des présentes Dispositions Générales et Particulières relatives aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre dans les espaces verts protégés de catégorie 2, 3 ou 4;

mais pour lesquelles l'implantation d'une piscine non couverte par une construction, rendrait le terrain non conforme aux dispositions des précédents articles,

est admise l'implantation d'une piscine non couverte par une construction à condition :

- que la surface de cette piscine (bassin et plage incluse) ne dépasse pas 50 m²;
- et que cette piscine constitue l'annexe* d'une construction légale* de la sous-destination « Lo-gement* »;
- et que la surface de *pleine terre** du *terrain**, après l'implantation de cette piscine (bassin et plage incluse), soit supérieure ou égale à 25 % de la surface du *terrain**;
- et que l'implantation de cette piscine n'ait pas pour conséquence de réduire le nombre de places de stationnement existantes avant cette extension* en deçà du nombre de places exigé, pour l'ensemble des constructions légales*, existantes sur le terrain*, à la date d'approbation du PLUi, par l'application de l'article 11 de la zone concernée et de l'article 3.6 de ces présentes Dispositions Générales et Particulières.

Article 3.6 – Règles de stationnement pour constructions spécifiques

Les articles 11a des règlements de chaque zone ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à des :

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
- Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6e du l de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles;
- Résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Pour ces constructions, le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le terrain* ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants et diffère selon la situation du terrain* dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités + habitat") qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires). **MODALITES D'APPLICATION:**

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- UB

DG

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
- UC
- o Exemple en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :

UP

- Partie logements: 1 place par tranche de 70m²
 - 590/70 = 8.4 places arrondies à 8 places
- Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- UM
- Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement créé » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur. Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5... arrondi à 9).
- UE
- Une place commandée ou superposée* est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée*) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

UEs

UEt

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Voitures dans la ZBD 'activités + habitat"

- En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
 - Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 100m² en zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
- UQ

Minimum: 1 place par logement créé.

Minimum : 0,5 place par logement créé.

Voitures

en dehors de la ZBD "activités + habitat"

- En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
- Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 100m² en zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.

Minimum: 1 place pour 6 places voiture exigées.

tranche de 45 m² de surface de plancher créées.

ΑU

Deux-roues motorisés

n'est exigée. Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par

Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées

Vélos

En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées				
Voitures dans la ZBD Non réglementé "activités + habitat"				
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement crée ou pour 3 places d'hébergement créées			
	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.			
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 			
Vélos	Non réglementé			

Résidences universit	Résidences universitaires				
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Non réglementé				
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé ou pour 3 places d'hébergement créées				
	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.				
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 				
Vélos	Au moins 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions tranche de 45 m² de surface de plancher créées, avec un minimum de 1 p par chambre.				
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-des- tination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m². 				

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied);
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

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

RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Article 3.7 – Hébergement hôtelier et touristique

Changement de destination ou sous-destination

Dans les zones urbaines (U) de la commune de Cassis, sont interdits les changements de destination ou sous-destination des constructions de la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** ».

Extension d'une construction légale* existante à la date d'approbation du PLUi

Dans les zones urbaines (U) de la commune de Cassis, lorsqu'elle est rendue impossible en raison de l'application des articles 4 et 5 et des dispositions quantitatives de l'article 10 (surfaces d'espaces verts, d'espaces de pleine terre...) de la zone concernée, l'extension* d'une construction légale* de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique* », existante à la date d'approbation du PLUi, est admise à condition :

- que la surface de plancher totale des *extensions**, depuis la date d'approbation du PLUi, soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher initiale, à la date d'approbation du PLUi.
- et que la hauteur de façade*, après extensions*, ne dépasse pas de plus de 3 mètres la hauteur de façade* de la construction légale* existante à la date d'approbation du PLUi avant extensions*.

Ces *extensions** doivent, en outre, respecter tous les autres articles de la zone concernée, notamment ceux relatifs aux implantations (articles 6, 7 et 8).

Article 3.8 - Toiture-terrasse et lutte anti-vectorielle

Toutes les toitures plates ou toitures terrasses admises par le règlement doivent avoir une pente minimale de 2 % afin d'éviter la stagnation des eaux de pluie et la prolifération des moustiques.

Article 3.9 – Pylône ou mat pour antenne-relais

Dans les zones UBp :

- Les pylônes et mats pour les antennes-relais de télécommunication sont interdits.
- Les antennes ne devront pas être visibles et devront être parfaitement intégrées afin de ne pas diminuer la valeur patrimoniale du site.

Dans les zones Ns :

Les pylônes et mats pour les antennes-relais de télécommunication sont interdits.

Dans les autres zones :

- L'implantation de nouveaux pylônes ou mats pour les antennes-relais de télécommunication est autorisée à condition de justifier de l'impossibilité technique d'utiliser un support existant.
- Leur intégration paysagère doit être adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement, tant en termes de hauteur que de structure ou texture (élément végétale, architecturale...).

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

AU

Α

Ν

En complément des règles ci-dessus :

- À Plan-de-Cuques et Gémenos
 - Ces constructions sont soumises aux règles applicables à toutes les autres constructions, notamment aux règles de hauteur (article 5) et d'implantation (articles 6, 7 et 8).
- Dans les autres communes
 - Les pylônes et mats pour les antennes-relais de télécommunication ne devront pas dépasser 14 mètres de haut.
 - Ils ne sont pas soumis aux différentes règles des zones à l'exception des articles 9 sur la qualité des constructions.

4. SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Article 4.1 – Prescriptions de hauteur

Les prescriptions de hauteur identifiées sur le règlement graphique complètent les dispositions de l'article 5 des zones concernées et se substituent à certaines de leurs dispositions. Toutefois, elles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (électrique, eau, assainissement, numérique...) qui n'accueillent pas du personnel de façon permanente.

Sur un axe

Sur un axe, les prescriptions de hauteur établies sur le règlement graphique correspondent toujours à la *hauteur de façade** maximale exprimée en mètres que les constructions peuvent atteindre.

Elles concernent:

- soit les deux côtés de l'axe ;
- soit un seul côté de l'axe ; dans ce cas, l'autre côté de l'axe est soumis aux règles de hauteur de la zone concernée.

Sur un secteur

Sur un secteur, les prescriptions de hauteur établies sur le règlement graphique sont exprimées en mètres ou en cote NGF et indiquent :

- soit la hauteur totale* maximale (HT);
- soit la hauteur de façade* maximale (HF);
- soit la hauteur de façade* maximale spécifique aux constructions de la destination « Hébergement hôtelier et touristique* » (HFh).

Prescription de vue

Dans les périmètres de prescription de vue qui sont délimités sur le règlement graphique, les *hauteurs totales** des constructions doivent être inférieures ou égales aux hauteurs indiquées qui sont exprimées en mètres ou en cote NGF.

Article 4.2 – Prescriptions d'implantation

Les prescriptions d'implantation identifiées sur le règlement graphique complètent les articles 6, 7 et 8 des zones concernées et se substituent à certaines de leurs dispositions. Toutefois, elles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions enterrées ;
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (électrique, eau, assainissement, numérique...) qui n'accueillent pas du personnel de façon permanente ainsi que pour les aménagements qui y sont liés (exhaussements et affouillements du sol par exemple).

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Λ

N

Implantation imposée

Les constructions sont alignées sur les « *implantations imposées** » identifiées sur le règlement graphique.

Marge de recul

Les constructions (exceptées les clôtures et piscines) sont soit alignées sur les « marges de recul* » délimitées sur le règlement graphique soit implantées au-delà de celles-ci.

En outre, dans les marges de recul qui entourent des murs d'enceinte d'un établissement pénitentiaire, toute construction (y compris les piscines) et toute plantation d'arbres de haute tige est interdite.

Marge de recul "entrée de ville"

Dans les « marges de recul "entrée de ville" » délimitées sur le règlement graphique au titre de l'article L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites, hormis les cas prévus par ledit article.

Polygone d'implantation

Lorsqu'un *terrain** est couvert pour tout ou partie par un « polygone d'implantation » délimité sur le règlement graphique, les constructions et installations (excepté les clôtures et piscines) doivent être implantées à l'intérieur de ce polygone.

Article 4.3 - Polygone constructible

Dans les polygones constructibles délimités sur le règlement graphique, les constructions répondent à des dispositions spécifiques qui sont différentes de celles définies par le règlement écrit de la zone concernée, à savoir :

- par rapport à l'article 4, les emprises au sol (ou les profondeurs) des constructions :
 - o doivent être inférieures ou égales aux valeurs qui sont précisées sur le règlement graphique et qui sont exprimées en pourcentage par rapport à la surface du *terrain**;
 - o ou, si aucune valeur n'est indiquée, peuvent couvrir l'intégralité du polygone.
- par rapport à l'article 5, les hauteurs de façade* (HF) ou les hauteurs totales* (HT) des constructions doivent être inférieures ou égales :
 - aux valeurs qui sont précisées sur le règlement graphique et qui sont exprimées en mètres ou en cote NGF;
 - ou, à défaut d'indication sur le règlement graphique, aux valeurs qui sont précisées sur le règlement écrit.
- par rapport aux articles 6, 7 et 8, les implantations des constructions sont libres au sein du polygone.
- par rapport à l'article 10, lorsque le polygone couvre l'intégralité d'un terrain*, les surfaces des espaces verts* et/ou des espaces de pleine terre* ne sont pas réglementées.

RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Article 4.4 - Secteur de mixité sociale

Dans les secteurs délimités sur le règlement graphique

Dans les « secteurs de mixité sociale » délimités sur le règlement graphique, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage minimal de ce programme est affecté à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le pourcentage est, pour chaque « secteurs de mixité sociale », précisé sur le règlement graphique.

En dehors des secteurs délimités sur le règlement graphique

En dehors de ces « secteurs de mixité sociale » délimités sur le règlement graphique, en cas de réalisation d'un programme de logements dans une zone UA, UB, UC, UP, sUA et sUC, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

Allauch, Gignac-la-Nerthe et Septèmes-les-Vallons

- Tout programme de 5 à 10 logements comprend au moins 1 logement locatif social.
- o Tout programme de plus de 10 logements comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

Ceyreste et La Ciotat

Tout programme de 4 logements ou plus comprend au moins 1 logement locatif social par tranche de 4 logements entamée.

<u>Gémenos</u>

Tout programme de 12 logements ou plus comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

Châteauneuf-les-Martigues

Tout programme de plus de 10 logements comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

Ensuès-la-Redonne

Tout programme de 5 logements ou plus comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

Marseille

Tout programme de 80 logements ou plus comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

Ces obligations ne sont toutefois pas exigées dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV) dans lesquels le financement de logements locatifs sociaux neufs par l'Etat n'est pas, sauf dérogation, autorisé.

Les logements locatifs sociaux dont il est fait référence dans le présent article sont ceux définis dans l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Article 4.5 – Servitude d'attente d'un projet

Hors du périmètre de l'OIN Euroméditerranée

Dans les terrains couverts par une « servitude d'attente d'un projet » délimités sur le règlement graphique et situés en dehors du périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée :

<u>Sont interdites</u>, pour une durée de cinq ans à compter de la date d'établissement de la servitude (date qui est indiquée sur le règlement graphique) et dans l'attente d'un projet d'aménagement global, toutes installations et constructions nouvelles.

Sont autorisés les travaux ayant pour objet :

- l'adaptation ou la réfection des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi;
- le changement de destination ;
- l'édification d'extensions limitées* et de constructions annexes* (y compris les piscines) des constructions légales* existantes à la date d'établissement de la « servitude d'attente d'un projet » concernée à condition :
 - pour les constructions de la sous-destination « Logement* » :
 - que la surface de plancher totale des extensions* et les constructions annexes* soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'établissement de la « servitude d'attente d'un projet » concernée;
 - et que la surface de plancher totale (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 200 m²;
 - o pour les constructions des autres destinations et autres sous-destinations :
 - que la surface de plancher totale des extensions* et les constructions annexes* soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'établissement de la « servitude d'attente d'un projet » concernée, sans excéder 100 m². Toutefois, pour les services publics, ce plafond de 100 m² peut être dépassé.
- la réalisation ou l'amélioration (élargissement par exemple) des infrastructures de transports.

Dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée

Dans les terrains couverts par une « servitude d'attente d'un projet » délimités sur le règlement graphique et situés dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée :

<u>Sont interdites</u> pour une durée de cinq ans à compter de la date d'établissement de la servitude (date qui est indiquée sur le règlement graphique) et dans l'attente d'un projet d'aménagement global :

- les installations et constructions nouvelles de la destination « Équipements d'intérêt collectifs et services publics* » d'une surface de plancher supérieure à 10 000 m²;
- les installations et constructions nouvelles des autres destinations d'une surface de plancher supérieure 100 m².

Sont notamment autorisés les travaux ayant pour objet :

- l'adaptation ou la réfection des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi;
- le changement de destination ;
- I'extension limitée* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi.

RÈGLEMENT - DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Article 4.6 - Emplacement réservé

Les emplacements réservés et servitudes de pré-localisation pour équipement sont listés dans le tome O « Règlement : servitudes d'urbanisme ».

Emplacement réservé pour voirie ou autre

Le règlement graphique délimite des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, à des espaces verts à créer ou à modifier ou encore à des espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Sur les parties d'un terrain* grevées d'un emplacement réservé :

- des constructions et installations peuvent être autorisées à titre précaire ;
- aucune autre autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager...) ne peut être délivrée si elle porte sur un projet autre que celui en vue duquel l'emplacement réservé a été institué :
- ne peuvent pas être positionnées les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11 du règlement de la zone concernée et de l'article 3.6 des Dispositions Générales et Particulières, sauf si l'emplacement réservé a été institué pour du stationnement et que le bénéficiaire de cet emplacement donne son accord.

Par ailleurs, les parties d'un terrain* grevées d'un emplacement réservé ne doivent pas être prises en compte pour mesurer :

- l'emprise au sol (article 4 des zones concernées);
- la surface des espaces verts* et les espaces de pleine terre* (article 10 des zones concernées).

Servitude de pré-localisation pour équipement

Le règlement graphique délimite des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier.

Sur les parties des terrains concernées, les installations et constructions sont admises à condition de ne pas faire obstacle à la réalisation future des équipements visés par la servitude.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Λ

N

Article 4.7 - Préservation et développement de la diversité commerciale

Linéaire commercial

Le long de chaque « linéaire commercial » identifié sur le règlement graphique, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée liés à la destination « Commerce et activité de service » vers la destination « Habitation* » ou « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Polarité Commerciale de Secteur (PCS)

Dans les « Polarités Commerciales de Secteur » délimitées sur le règlement graphique, les éventuelles limitations des surfaces de plancher pour les constructions des sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** » et « *Commerce de gros** », qui seraient fixées par l'article 1 du règlement de la zone concernée, sont portées à :

- sur la commune de Marseille, 5 000 m² par terrain*;
- sur les autres communes, 2 000 m² par terrain*.

Article 4.8 – Secteur de richesse du sol ou sous-sol

Dans les « secteurs de richesse du sol ou sous-sol » identifiés sur le règlement graphique et couvert par une autorisation d'exploitation, et nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLUi hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, sont admises les exploitations du sol et du sous-sol (la création et l'extension de carrières notamment) ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

Article 4.9 – Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité de considérer deux propriétés voisines comme une seule au regard des règles d'implantation par rapport aux limites du *terrain** et, par conséquent, de ne pas faire application des dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7), en y substituant les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain** (article 8) prévues au règlement de la zone concernée.

Article 4.10 – Polarité tertiaire

Dans les « polarités tertiaires » délimitées sur le règlement graphique, lorsqu'une construction est principalement dédiée (au moins deux tiers de sa surface de plancher) à la sous-destination « *Bureau** » :

- la hauteur de façade* maximale autorisée par l'article 5 du règlement de la zone concernée peut être augmentée de 1 mètre;
- et, lorsque le terrain est situé en dehors d'une Zone de Bonne Desserte (ZBD), nonobstant l'article 11 du règlement de la zone concernée, le nombre de places de stationnement voiture qui sont à réaliser au titre de la sous-destination « *Bureau** » est porté à au moins 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

5. PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL

Pour rappel, le présent règlement est complété par le tome « règlement : volet patrimonial ».

Article 5.1 – Espace Boisé Classé (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC), y compris les ponctuels, figurant sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme et du Code forestier.

Article 5.2 – Espace Vert Protégé (EVP)

Prescriptions communes à toutes les catégories d'EVP

- a) Nonobstant toutes les dispositions des articles 5.2.b et suivantes, sont admis les travaux et aménagements nécessaires à :
 - l'entretien, la mise en valeur du site, la réalisation de réseaux publics, l'entretien des berges des cours d'eau à condition de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site;
 - la gestion des risques et la sécurité des biens et des personnes.
- b) Les plantations doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales (des listes d'espèces à privilégier et des espèces invasives à proscrire peuvent être consultables dans des mairies).
- c) Les cheminements doux, aires de jeux, parcours sportifs, espaces pique-nique, chemins d'accès... aux sols perméables sont autorisés, sans limitation de surface, à condition :
 - de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site ;
 - et d'être intégrés à la composition végétale d'ensemble du site.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 1

FORMATIONS VEGETALES ET ABATTAGE D'ARBRES

- d) Les haies, ripisylves... doivent être préservées.
- e) Les espaces ouverts doivent être entretenus afin de conserver la spécificité liée à ce type de milieu.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

f) Hormis ceux cités dans les prescriptions générales, sont interdits les constructions nouvelles, les installations et les aménagements, y compris les aires de jeux sur des sols imperméables.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 2

FORMATIONS VEGETALES ET ABATTAGE D'ARBRES

g) Hormis les situations décrites dans les prescriptions générales, les abattages d'arbres sont interdits.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

- h) Dans le cas où un terrain* est partiellement concerné par une protection, les constructions nouvelles, les installations, les aménagements, y compris les aires de jeux sur des sols imperméabilisés, et les extensions des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi seront implantés prioritairement en dehors de l'espace protégé.
- i) Lorsque les parts d'espaces vegétalisés* et d'espaces de pleine terre* du terrain* sont, avant travaux, conformes au règlement de la zone concernée, les constructions nouvelles, les installations, les aménagements notamment les aires de jeux sur des sols imperméabilisés, et les extensions des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises à condition :
 - que le projet s'insère entre les arbres existants ;
 - qu'au sein de l'espace vert protégé, les espaces de pleine terre* préexistants soient maintenus sur au moins 80% de leur surface initiale (cf. illustrations ci-après);
 - et que la part d'espace de pleine terre du terrain* soit, après travaux, conforme au règlement de la zone concernée;
 - et que, le cas échéant, la composition végétale d'ensemble du site (alignement d'arbres jardins paysagers, allées arbustives...) soit respectée.
- j) Par ailleurs, dans un rayon de 5 mètres autour du tronc des *arbres de haute tige**, les constructions enterrées et les constructions nécessitant des fondations sont interdites.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 3

FORMATIONS VEGETALES ET ABATTAGE D'ARBRES

k) Les abattages d'arbres sont admis dans la limite de 30 % de la surface concernée par la protection à condition de compenser les arbres en qualité (essence et développement à terme) et quantité équivalentes.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Dans le cas où un terrain* est partiellement concerné par une protection, les constructions nouvelles, les installations, les aménagements, y compris les aires de jeux sur des sols imperméabilisés, et les extensions des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi seront implantés prioritairement en dehors de l'espace protégé.

RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

- m) Lorsque les parts d'espaces végétalisés* et d'espaces de pleine terre* du terrain* sont, avant travaux, conformes au règlement de la zone concernée, les constructions nouvelles, les installations, les aménagements, y compris les aires de jeux sur des sols imperméabilisés, et les extensions des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises à condition :
 - qu'au sein de l'espace vert protégé, les espaces de pleine terre* préexistants soient maintenus sur au moins 80% de leur surface initiale (cf. illustrations ci-après);
 - et que la part d'espace de pleine terre du terrain* soit, après travaux, conforme au règlement de la zone concernée;
 - et que, le cas échéant, la composition végétale d'ensemble du site (alignement d'arbres jardins paysagers, allées arbustives...) soit respectée.
- n) Par ailleurs, dans un rayon de 5 mètres autour du tronc des arbres de haute tige*, les constructions enterrées et les constructions nécessitant des fondations sont interdites.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 4

o) Au moins 75 % de la surface de l'Espace Vert Protégé doivent être traités en espaces verts.

Les dalles ou toitures végétalisés peuvent être comptabilisés comme des espaces verts si elles ne dépassent pas le *terrain fini** de plus d'un mètre.

SYNTHESE DE L'ARTICLE 5.2

Le tableau ci-après est dépourvu de caractère contraignant. Il s'agit d'une synthèse permettant d'aider à la compréhension de cet article.

	Objectifs / principes	Abattage d'arbres	Constructibilité
EVP Catégorie 1	Préservation totale des espaces boisés, des milieux ouverts, des haies et des ripisylves	interdit	inconstructible
EVP Catégorie 2	Préservation totale des espaces boisés tout en permettant une certaine constructibilité (= construction entre les arbres)		constructions admises à condition de maintenir au moins 80 % de la surface initiale de la pleine terre préexistante
EVP Catégorie 3	Préservation partielle des espaces boisés tout en permettant une certaine constructibilité	admis sur 30 % maximum de la surface de l'EVP	
EVP Catégorie 4	Préservation d'espaces verts au-dessus de constructions en sous-sol	non réglementé	constructions admises à condition que l'EVP soit traité en espace vert sur au moins 75% de sa surface, les dalles et toitures végétalisées qui dépassent de moins d'un mètre le sol pouvant être comptabilisées en espace vert.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

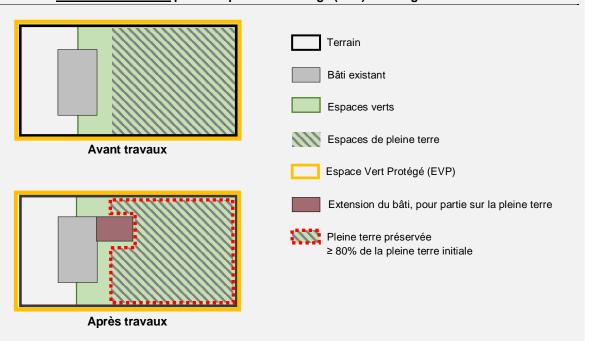
Λ

N

Aide à l'application des articles 5.2.i et 5.2.m

Ces illustrations et les textes qui les accompagnent sont dépourvus de caractère contraignant, ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension.

EXEMPLE D'APPLICATION DES EXIGENCES DE PLEINE TERRE pour un terrain de 1 500 m² classé en zone UP2b et <u>couvert entièrement</u> par un Espace Vert Protégé (EVP) de catégorie 2 ou 3



Pour rappel, l'ensemble du terrain est soumis à la fois au règlement de la zone concernée et au règlement des EVP, ainsi :

Hypothèse de la situation initiale, avant travaux	Après travaux : application du règlement de la zone sur l'ensemble du terrain	Après travaux : application des dispositions des EVP sur l'ensemble du terrain
Espace végétalisé = 1 200 m²	Au moins 60 % de la surface du terrain soit au moins 900 m² (= 1 500 m² x 60%)	Non réglementé
Pleine terre = 1 000 m² totalement couverte par un EVP	Au moins 2/3 des espaces végétalisés exigés soit au moins 600 m² (= 2/3 de 900 m²)	Au moins 80 % de la pleine terre existante avant travaux et située dans l'EVP soit au moins 800 m ² (= 80 % de 1 00 m ²)

Sur ce terrain, il faut donc préserver :

- au moins 900 m² d'espaces végétalisés, du fait du règlement de la zone UP2b
- et au moins 800 m² d'espaces de pleine terre du fait des dispositions des EVP.

Pour rappel également, la superficie de la pleine terre après travaux doit être conforme au règlement de la zone. Dans ce cas-là, les 800m² protégés sont bien supérieurs au 600m² min exigés par le règlement. Nous sommes donc conformes.

Les dispositions règlementaires des EVP renforcent donc la protection de la pleine terre, par rapport à la seule application du règlement.

RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

EXEMPLE D'APPLICATION DES EXIGENCES DE PLEINE TERRE pour un terrain 1 500 m² classé en zone UP2b et couvert partiellement par un Espace Vert Protégé (EVP) de catégorie 2 ou 3

Terrain

Bâti existant

Espaces verts

Espaces de pleine terre

Espace Vert Protégé (EVP)

Extension du bâti, pour partie sur la pleine terre

Pleine terre préservée
≥ 80% de la pleine terre initiale

Dans ces cas-là, l'ensemble du terrain est soumis au règlement de la zone concernée et seule, la partie protégée est également soumise au règlement des EVP, ainsi :

Hypothèse de la situation initiale, avant travaux	Après travaux : application du règlement de la zone sur l'ensemble du terrain	Après travaux : application des dispositions des EVP sur la partie protégée
Espace végétalisé = 1 200 m²	Au moins 60 % de la surface du terrain soit au moins 900 m² (= 1 500m² x 60%)	Non réglementé
Pleine terre = 1 000 m ² dont 400 m ² couverte par EVP	Au moins 2/3 des espaces végétalisés exigés soit au moins 600 m² (= 2/3 de 900m²)	Au moins 80 % de la pleine terre existante avant travaux et située dans l'EVP soit au moins 320 m² (= 80 % de 400 m²)

Sur ce terrain, il faut donc préserver :

- au moins 900 m² d'espaces végétalisés

Après travaux

 et au moins 600 m² d'espaces de pleine terre (au titre du règlement) dont au moins 320 m² de pleine terre au sein de l'EVP.

Les dispositions règlementaires des EVP renforcent donc la protection de la pleine terre sur la partie protégée, par rapport à la seule application du règlement de la zone.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

ΑU

Α

Article 5.3 – Alignement végétal

Chaque « alignement végétal » identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doit être préservé, restitué ou créé.

Article 5.4 – Terrain Cultivé à Protéger (TCP)

Dans les Terrains Cultivés à Protéger (TCP) délimités sur le règlement graphique, seuls sont admis :

- les abris de jardin à condition :
 - o que, par leurs matériaux et leur mode de réalisation, ils soient démontables ;
 - o et que leur *emprise au sol au sens du présent PLUi** et leur surface de plancher, par abris de jardin, soit inférieure ou égale à 5 m².
- les châssis et serres à condition :
 - o que, par leurs matériaux et leur mode de réalisation, ils soient démontables ;
 - o et que leur hauteur au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 4 mètres ;
 - o et que leur surface au sol totale n'excède pas 2 000 m² par serre.

Article 5.5 – Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation

Les zones AU qui, sur le règlement graphique, sont couvertes par une « Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation » ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après conclusions favorables d'une étude spécifique démontrant l'absence d'impacts significatifs sur la biodiversité et les corridors écologiques et/ou précisant les dispositions et moyens à mettre en œuvre pour éviter ou réduire ces impacts.

Article 5.6 – Site ou vestige archéologique

En application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En outre, l'article R.523-4 du Code du patrimoine prévoit que **certaines catégories de travaux et** d'aménagements doivent faire l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au Préfet de Région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont notamment :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à trois hectares;
- les aménagements soumis à étude d'impact ;
- certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable ;
- les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques.

Ce dispositif est affiné par des arrêtés du Préfet de Région qui définissent des zones de présomption de prescription architecturale (ZPPA) dans les communes suivantes :

RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Allauch;

Carry-le-Rouet;

Cassis;

Ceyreste;

Châteauneuf-les-Martigues ;

La Ciotat ;

Ensuès-la-Redonne ;

Gignac-la-Nerthe;

Gémenos ;

Marignane ;

Marseille ;

Plan-de-Cuques ;

Roquefort-la-Bédoule;

Le Rove ;

Sausset-les-Pins.

Ces arrêtés sont disponibles dans les mairies concernées et sur www.culturecommunication.gouv.fr http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Paca/Politique-et-actions-culturelles/Archeologie/Zones-de-presomption-de-prescription-archeologique/Arrete-prefectoral-par-commune-concernee

UB

UA

UC

Article 5.7 – Littoral

Des planches du règlement graphique sont consacrées à l'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, communément appelée « loi Littoral » et codifiée aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

UP

UM

Bande littorale

Les constructions ou installations sont interdites à l'intérieure des bandes littorales délimitées sur le règlement graphique.

UE

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

UEs

Espaces Proches du Rivage (EPR)

Les Espaces Proches du Rivage (EPR), dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée, sont délimités sur le règlement graphique.

UEt

Espaces Naturels Remarquables (ENR)

Les Espaces Naturels Remarquables (ENR) sont délimités sur le règlement graphique.

UQ

Espaces Boisés Classés (EBC) significatifs au titre de la loi Littoral

Les Espaces Boisés Classés (EBC) significatifs au titre de la loi Littoral sont délimités sur le règlement graphique.

AU

6. RISQUES ET NUISANCES

Plans de Prévention des Risques (PPR)

S'appliquent indépendamment du PLUi les PPR approuvés et, à travers leur propre Porter À Connaissance (PAC), les PPR en cours d'élaboration.

Les périmètres des PPR approuvés qui valent servitude d'utilité publique ainsi que les périmètres connus des PPR en cours d'élaboration sont reportés sur le règlement graphique.

Autres secteurs de risques

Sur le règlement graphique du PLUi sont également délimités des secteurs dans lesquels s'appliquent, en surcroit du règlement de la zone concernée, les dispositions des articles 6.1 et suivants.

Par ailleurs, au titre du R. 111-2 et R. 111-3 du Code de l'urbanisme et en plus des articles 6.1 et suivants, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme peut refuser ou n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales qui peuvent augmenter ou moduler les prescriptions du PLUi, tout projet susceptible d'être exposé à des nuisances graves ou de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article 6.1 – Risque inondation

Sont interdits toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations des sols et sous-sols à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant et sous réserve de limiter l'obstruction des axes d'écoulement des eaux :

	INONDATION Zone inconstructible	INONDATION Zone à prescriptions renforcées	INONDATION Zone à prescriptions simples
CONSTRUCTION	IS NOUVELLES	ļ.	
Etablissement stratégique* CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite		Interdite sauf impossibilité de l'implanter ailleurs
Etablissement Recevant du Public (ERP) CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	inondable soit imp - et qu'il ne s'agisse rie 1, 2 ou 3; - et que le plancher de l'emprise de la moins 0,2 mètre a plus hautes eaux (ou, si la PHE n'est pas con- nue, à au moins 1,2 mètre au- dessus du ter-	pas d'un ERP de catégo- le plus bas, en tout point construction, soit à au u-dessus de la cote des
Parking sous le terrain natu- rel CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	conditions d'étanchéi cès et émergences so - hors de la zone ind	ondable ; dessus de la cote des
Autre construction CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	la surface inonda transparence hyd pilotis); - et que le plancher de l'emprise de l	sol n'excède pas 30 % de able ou 50 % en cas de raulique (construction sur le plus bas, en tout point a construction, soit à au au-dessus de la côte des PHE)

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

A I I

AU

Α

Ν

		INONDATION Zone constructik		INONDATION Zone à prescriptions renforcéesou, si la PHE n'est pas con-	INONDATION Zone à prescriptions simplesou, si la PHE n'est pas connue, à au
				nue, à au moins 1,2 mètre au- dessus du <i>ter-</i> rain naturel*.	moins 0,7 mètre au- dessus du terrain na- turel*.
NB : seules les extens	Admise à d	ructions légale condition :	es et existantes	à la date d'approbation du l	PLUi sont admises.
Etablissement Recevant du Public (ERP) EXTENSION	rieure o l'empris truction date d'a et que l' (après e pas 30 dable o transpa (constru- et que de traine p de 20 % et que l' une dim vulnéral et que l' soit réal dessus	te extension u égale à 2 e au sol de légale* exis approbation emprise au extension*) % de la surf u 50 % en c rence hydra action sur pi cette extens as une augu té de l'effecti es travaux p inution glob bilité; e nouveau p isé à 0,2 m de la côte c eaux (PHE)	0 % de la cons- stante à la du PLUi; sol totale n'excède face inon- cas de aulique lotis); sion n'en- mentation f; cermettent bale de la plancher ètre au- des plus		on de respecter les pres- constructions neuves
	ou, si la PHE n'est pas con- nue, en étage.	ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre audes-sus du terrain nature!*.	ou, si la PHE n'est pas con- nue, à au moins 0,7 mètre au- des- sus du terrain natu- rel*.		

RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

	INONDATIO Zone inconstruc		INONDATION Zone à prescriptions renforcées	INONDATION Zone à prescriptions simples
Logement EXTENSION	Admise à condition que ces travaux is sent pas à la réal logement supplér rapport à la cons gale* existante à d'approbation du et que cette extet traine pas une au de plus de 20 m² au sol de la cons surée à la date d du PLUi; et que l'emprise à (après extension) pas 30 % de la si dable ou 50 % er transparence hyo (construction sur et qu'il existe un zone refuge* situ mètre au-dessus des plus hautes e (PHE) ou, si la pHE n'est n'est pas connue, en à au étage. en à au étage.	ne condui- isation d'un mentaire par truction lé- la date PLUi ; nsion n'en- gmentation de l'emprise truction me- approbation au sol totale n'excède urface inon- n cas de l'aulique pilotis); accès à une ée à 0,2 de la côte eaux ou, si la PHE n'est pas con- nue, à au moins 0,7		à condition de respecter les constructions neuves

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

N

	INONDATI Zone inconstruc		INONDATION Zone à prescriptions renforcées	INONDATION Zone à prescriptions simples
Autre construction EXTENSION	Admise à condition - que les travaux pune diminution gul vulnérabilité; - et que cette extension de de d'approbation légale et que l'emprise (après extension pas 30 % de la suble ou 50 % et ransparence hyo (construction sur et qu'il existe un zone refuge et situ mètre au-dessus des plus hautes (PHE) ou,ou si la si la PHE n'est n'est pas pas connue, en à au étage. en à au étage. Admise à condition et que l'emprise date d'approbation rest et qu'il existe un zone refuge et situ mètre au-dessus des plus hautes (PHE) ou,ou si la m'est pas pas consue, en à au étage. en à au étage. des-sus du terrain naturel rel*.	nsion soit in- à 20 % de de la cons- xistante à la on du PLUi ; au sol totale t) n'excède urface inon- n cas de draulique pilotis) ; accès à une ée à 0,2 de la côte eaux ou, si la PHE n'est pas con- nue, à au moins 0,7 mètre au- des- sus du terrain natu- rel*.	Admise à condition d tions pour les constru zone refuge*	e respecter les prescrip- actions neuves

RÈGLEMENT - DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

	INONDATION Zones inconstructibles	INONDATION Zones à prescriptions renforcées	INONDATION Zones à prescriptions simples	U
	S DES CONSTRUCTIONS constructions légales et existan		LUi sont admis.	U
	Admise à condition : - que la démolition ne r	ésulte pas d'une inondation	on;	
Démolition- reconstruction	et que la reconstruction tions des zones à pre	on respecte les disposi- scriptions renforcées	et que la recons- truction respecte les dispositions des zones à prescrip- tions simples.	U
Changement	bilité d'usage* ou du nom	e conduise pas à une aug nbre de personnes au nive e des plus hautes eaux (P	au des planchers situés :	U
Changement de destination	- ou en rez-de-chaus- sée.	- ou, si la PHE n'est pas connue, en- dessous de 1,2 mètre au-dessus du terrain naturel*.	- ou, si la PHE n'est pas connue, en- dessous de 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*.	U
Création d'annexes à l'habitation	Admise dans la limite de 10 m² d'emprise au sol au niveau du <i>terrain natu-</i> re/*, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi.			U
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité)	Autorisés			U
AMENAGEMENTS DE	S ESPACES EXTERIEUR	.s		
Piscine	Admise à condition qu'e balisage soit mis en plac	elle soit enterrée et qu'un e.	dispositif permanent de	U
Clôture	Admise à condition: - qu'elle soit ajourée po - et qu'elle soit constituée de 3 fils maximum espacés d'au moins 0,5 mètre et reposant sur des poteaux distants d'au moins 2 mètres; - et qu'elle soit sans mur bahut.	our assurer la transparenc - et que la hauteur des passe pas plus de 0,2	murs bahuts ne dé-	A
Remblais		oit : e à la réalisation des trava à la pression hydraulique		Le

DG

	INONDATION Zones inconstructibles	INONDATION Zones à prescriptions renforcées	INONDATION Zones à prescriptions simples
AUTRES USAGES ET	OCCUPATIONS SPECIF	QUES	
Installation destinée à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque ou à favoriser l'inter- vention des secours	Autorisée		
Construction ou aménagement lié à la gestion des cours d'eau, à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition : - de limiter leur impact sur l'écoulement - et que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement		
Terrain de plein air, de sports et de loisirs	Admis au niveau du sol et à l'exclusion de toute construction.		
Camping ou parc ré- sidentiels de loisirs	Interdit		
Aire d'accueil des gens du voyage	Interdite		
Construction ou installation dédiées à l'élevage ou garde des animaux	Interdite		
Stockage de produits dangereux ou polluants		Interdit	
Structure ouverte (auvent, halle, manège équestre)	Interdite	Admise à condition : - qu'elles soient implant rain naturel*; - et qu'elles soient ouve de leur périmètre.	
Serre ou tunnel agri- cole	Interdit	Auto	risé

RÈGLEMENT - DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Axe d'écoulement

AXE PHYSIQUEMENT IDENTIFIABLE SUR LE TERRAIN

De part et d'autre des axes d'écoulement des eaux repérés sur le règlement graphique et physiquement identifiables sur le terrain (fossé, ruisseau, vallon à sec...) :

- dans une bande de 8 mètres, sont interdits toutes constructions à l'exception :
 - o des clôtures ajourées sur les deux tiers de leur surface ;
 - et des surélévations de des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi nécessaires pour assurer la sécurité des personnes.
- dans une bande comprise entre 8 et 20 mètres, sont admises les constructions à condition que le plancher le plus bas soit à au moins 0,40 mètre au-dessus du sol en tout point de la construction.

Toutefois, pour ces axes d'écoulement, il peut être admis que, à l'occasion d'une opération d'ensemble* ou d'une construction, le système d'écoulement puisse être aménagé ou modifié à condition que les aménagements ou modifications garantissent le passage de l'eau pour une pluie de période de retour centennale

AXE NON IDENTIFIABLE SUR LE TERRAIN

De part et d'autre des axes d'écoulement des eaux repérés sur le règlement graphique mais non identifiables sur le terrain, **dans une bande de 20 mètres**, sont admises les constructions à condition :

- que le plancher le plus bas soit à au moins 0,40 mètre au-dessus du sol en tout point de la construction;
- et que l'emprise au sol de la surface du terrain comprise dans la bande des 20 mètres n'excède pas :
 - o 30 %;
 - ou 50 % si l'emprise supplémentaire est conçue de telle sorte qu'elle réponde à un objectif de transparence hydraulique.

Voie inondable

Les autorisations d'occupation du sol concernant les *terrains** riverains des voies inondables figurées sur le règlement graphique du PLUi peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rehaussement des accès piétons et véhicules.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

Cuvette inondable

Dans les cuvettes inondables délimitées sur le règlement graphique sont interdits :

- les Établissements stratégiques* et les Établissements sensibles*;
- les Établissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1, 2 ou 3 ;
- les logements et les locaux à sommeil dont le plancher est situé :
 - o en rez-de-chaussée :
 - ou sous de la cote des plus hautes eaux (PHE), si cette dernière est connue ;
- les parkings en sous-sol qui ne répondent pas à des conditions d'étanchéité minimales et dont les accès et émergences sont situés :
 - o dans le périmètre de la cuvette inondable ;
 - o u à moins de 0,5 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE), si cette dernière est connue ;

Dans ces cuvettes inondables, les dispositions de l'OAP Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines (Tome K1) relatives au « Traitement du stationnement intégré » ne sont pas opposables.

RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Article 6.2 - Risque de mouvement de terrain à Marseille

Toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

	MOUVEMENT DE TERRAIN - MARSEILLE Zone à prescriptions
CONSTRUCTIONS NO	UVELLES
Construction	Admise sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.
NB : seules les évolutions des	DNSTRUCTIONS EXISTANTES s constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises. Lors de ces à un risque d'éboulement, il est souhaitable de renforcer les murs amont côté falaise (mur en l'en fermer les ouvertures.
Extension	Admise sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autori-
Création d'annexes	sation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.
Démolition- reconstruction	 Admise à condition : que la démolition ne résulte pas d'un mouvement de terrain ; et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.
Changement de destination	Admis à condition qu'il ne conduise pas à une augmentation de la <i>vulnéra-bilité d'usage*</i> ou du nombre de personnes.
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité)	Autorisés

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

ΑU

Α

Ν

	MOUVEMENT DE TERRAIN - MARSEILLE Zone inconstructible	MOUVEMENT DE TERRAIN - MARSEILLE Zone à prescription
AUTRES USAGES ET	OCCUPATIONS SPECIFIQUES	
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque de mouvement de terrain ou à favoriser l'intervention des secours	Auto	risée
Construction ou aménagement lié à l'exploitation des ré- seaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	nement ; - et sous réserve de conclusions fav type G1 à G4, réalisée par un ho	oit indispensable à leur bon fonction- rorables d'une étude géotechnique de mme de l'art et jointe à la demande Celui-ci devra de plus attester de la pnisés.
Construction ou aménagement destiné à la mise en valeur de ressources naturelles au travers de carrières	Auto	orisé

Article 6.3 - Risque d'éboulement

<u>Dans les zones de risque majeur</u>, toutes constructions, reconstructions, tous travaux (y compris amélioration ou modification de l'existant) et utilisations du sol sont interdits.

<u>Dans les autres zones</u>, toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

	EBOULEMENT Zone inconstructible	EBOULEMENT Zone à prescriptions renforcées	EBOULEMENT Zone à prescriptions simples
CONSTRUCTIONS NO	UVELLES		
Construction CONSTRUCTION NOUVELLE	Inte	rdite	Admise à condition: - que des protections individuelles vis-àvis des chutes de pierres et de blocs soient mises en place; - que le projet fasse l'objet d'une étude de type G2 à G4, réalisé par un homme de l'art, spécifiant le dimensionnement et les contraintes d'entretien des ouvrages de protections.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

ΑU

Α

Ν

	EBOULEMENT Zone inconstructible	EBOULEMENT Zone à prescriptions renforcées	EBOULEMENT Zone à prescriptions simples
NB : seules les évolutions de	DNSTRUCTIONS EXISTA s constructions légales et existar renforcer les murs amont côté fal	ntes à la date d'approbation du F	
Extension ou création d'annexes	Interdite	cher créées ne soient rect (façade aval, éve que ces travaux perm	es ouvertures). conduisent pas à la
Démolition- reconstruction		ésulte pas d'un ébouleme on respecte les disposition	
Changement de destination	Admis à condition qu'ils nérabilité d'usage* ou du	ne conduisent pas à une a nombre de personnes.	augmentation de la <i>vul-</i>
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité)		Autorisés	

RÈGLEMENT - DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

	EBOULEMENT Zone inconstructible	EBOULEMENT Zone à prescriptions renforcées	EBOULEMENT Zone à prescriptions simples
AUTRES USAGES ET	OCCUPATIONS SPECIF	IQUES	
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque de mouvement de terrain ou à favoriser l'intervention des secours		Autorisée	
Construction ou aménagement liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	nement; - et sous réserve de co type G1 à G4, réalise	ans la zone soit indispens inclusions favorables d'un ée par un homme de l'ar pation du sol. Celui-ci dev travaux préconisés.	e étude géotechnique de t et jointe à la demande
Construction ou aménagement destinés à la mise en valeur de ressources naturelles au travers de carrières		Autorisé	

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

ΑU

Α

Ν

Article 6.4 - Risque d'effondrement

Toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

	EFFONDREMENT Zone inconstructible			
CONSTRUCTIONS NOUVELLES				
Construction	Interdite			
	NSTRUCTIONS EXISTANTES s constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.			
Extension	Interdite			
Création d'annexes	merale			
Changement de destination	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la <i>vulné-rabilité d'usage*</i> ou du nombre de personnes.			
Démolition- reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un effondrement ; - et sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.			
Travaux courants d'entretien, de modification de l'as- pect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité)	Autorisés			
AUTRES USAGES ET	OCCUPATIONS SPECIFIQUES			
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque de mouvement de terrain ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée			
Construction ou aménagement lié à l'exploitation des ré- seaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	 Admis à condition : que sa localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement; et sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés. 			

Article 6.5 – Risque de glissement de terrain

Toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

	GLISSEMENT DE TERRAIN		
	Zone de prescriptions simples		
CONSTRUCTIONS NO	UVELLES		
Construction	Admise sous réserve de conclusions favorables d'une étude de type G2 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.		
	NSTRUCTIONS EXISTANTES s constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.		
Extension	Si les travaux entrainent une augmentation de plus de 20 m² de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol de la construction mesurée à la date		
Création d'annexes	de plancher et/ou de l'emprise au soi de la construction mesuree à la date d'approbation du PLUi : - admises sous réserve de conclusions favorables d'une étude de type G2 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés. Si les travaux n'entrainent pas une augmentation de plus de 20 m² de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi : - admises sans réserve.		
Changement de destination	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la <i>vulné-rabilité d'usage*</i> ou du nombre de personnes.		
Démolition- reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un glissement de terrain ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.		
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité)	Autorisés		

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

ΑU

Α

N

Article 6.6 - Risque de recul du trait de côte

Toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol sont interdits à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

	RECUL DU TRAIT DE CÔTE Zone inconstructible		
CONSTRUCTIONS NO	UVELLES		
Construction	Interdite		
Construction dé- montable	Admise uniquement dans le cadre d'une concession autorisée sur une plage et sous réserve de l'absence de falaise côtière		
	NSTRUCTIONS EXISTANTES s constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.		
Extension	Interdite		
Création d'annexes	merale		
Changement de destination	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la <i>vulné-rabilité d'usage*</i> ou du nombre de personnes.		
Démolition- reconstruction	Interdit		
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité)	Autorisés		
AUTRES USAGES ET	OCCUPATIONS SPECIFIQUES		
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque de mouvement de terrain ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée		
Construction ou aménagement liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	 Admis à condition : que sa localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement; et sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés. 		

Article 6.7 – Risque incendie de forêts

Sont interdits toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

	INCENDIE DE FORËTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORËTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORÊTS Zone à prescriptions simples
CONSTRUCTIONS	NOUVELLES	remerees	- Simples
Etablissement Recevant du Public (ERP) CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdit	Admis à condition: - qu'il ne soit pas de cate - et qu'il n'intègre pas de type J, U et R; - et qu'il réponde aux co plantation et de sécurit nies dans les pages su bleaux (1). - et qu'il soit <u>réalisé</u> dans le cadre d'une opération d'en- semble* répondant aux conditions d'ac- cès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages sui- vantes, après les ta- bleaux (2).	nditions d'accès, d'im- é des constructions défi-
Habitation CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	Admise à condition: - qu'elle réponde aux coplantation et de sécurit nies dans les pages subleaux (1) et qu'elle soit <u>réalisée</u> dans le cadre d'une opération d'ensemble* répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	é des constructions défi-

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

A 1 1

AU

Α

Ν

	INCENDIE DE FORËTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORËTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORËTS Zone à prescriptions simples
Exploitation agricole ou forestière (hors logements) CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels (sylvo-pastoralisme, sylviculture); - et qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1).	Admise à condition: - qu'elle réponde aux conplantation et de sécurite nies dans les pages subleaux (1). - et qu'elle soit <u>réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble*</u> répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	é des constructions défi-
Autre construction CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition qu'elle soit nécessaire : - à l'exploitation et à la valorisation des ressources naturelles ; - et/ou à la gestion de l'environnement (carrières, décharges).	Admise à condition: - qu'elle réponde aux conplantation et de sécurite nies dans les pages su bleaux (1) et qu'elle soit <u>réalisée</u> dans le cadre d'une <u>opération d'ensemble</u> * répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	é des constructions défi-

RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

	INCENDIE DE FORËTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORËTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORËTS Zone à prescriptions simples	
	S CONSTRUCTIONS EXIST s des constructions légales et exis	FANTES stantes à la date d'approbation du	PLUi sont admises.	
Habitation : ex- tension et an- nexes	Admise à condition: - que la totalité des extensions* et des constructions annexes* soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi; - et que la surface de plancher totale (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².	d'implantation et d tions définies dan après les tableaux ou dans les même	es conditions qu'en zone sque les conditions pré-	
Etablissement Recevant du Public (ERP) : extension	Interdite sauf pour per- mettre une extension li- mitée permettant la réa- lisation de locaux de confinement à concur- rence de 1m² par per- sonne à abriter	 Admise à condition: qu'il ne soit pas de catégorie 1, 2 ou 3; et qu'il n'intègre pas de locaux à sommeil de type J, U et R; et qu'il réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). ou dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ne peuvent être remplies. 		
Démolition-re- construction	Admise à condition que la prescriptions simples.	reconstruction respecte les	s dispositions des zones à	L
Autre construc- tion dont exploi- tation agricole (hors loge- ment): exten- sion et annexes	Interdite sauf pour per- mettre une extension de 20m² maximum, en une fois à partir de la date d'approbation du PLUi	valorisation des re t/ou à la gestion rières, décharges, et qu'elle réponde d'implantation et tions définies da après les tableaux ou dans les mêm inconstructible lor cès, d'implantatio tructions définies	e aux conditions d'accès, de sécurité des construc- ns les pages suivantes,	

DG

	INCENDIE DE FORËTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORËTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORËTS Zone à prescriptions simples
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect exté- rieur et de mise aux normes (sé- curité, sanitaire, accessibilité) AUTRES USAGES	Autorisés		
Construction liée aux activités des services d'incendie et de secours		tifier de la nécessité opéra	tionnelle de leur implanta-
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée		
Construction ou aménagements liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement		
Camping ou parc résidentiel de loisirs		Interdit	
Aire d'accueil des gens du voyage	Interdite		
Aire de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux		Interdite	
Stockage	comme combustibles, of Les équipements et co	'ils ne reçoivent pas des comburantes, inflammables nstructions nécessaires à c	ou explosives. es activités doivent être :
Décharge	o implantés le plus	loin possible des formations	s végétales ;

RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

	INCENDIE DE FORËTS Zone inconstructible	INCENDIE DE FORËTS Zone à prescriptions renforcées	INCENDIE DE FORËTS Zone à prescriptions simples	
Carrières	 et desservis par une voie dont les caractéristiques permettent le pas- sage des véhicules de secours; 			
Parc photovoltaïque	- Les constructions doivent être situées à une distance réelle (par les <i>voies</i> * et <i>chemins d'accès</i> * et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres :			
ICPE	 d'un poteau incendie ; ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées). 			

(1) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - constructions

Les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité auxquelles doivent répondre les constructions et qui sont visées dans les tableaux des pages précédentes sont les suivantes :

VOIE ET ACCÈS

- la desserte du *terrain** doit être assurée par une voie présentant :
 - o une chaussée d'une largeur d'au moins :
 - 3 mètres pour un sens unique ;
 - 5,5 mètres pour un double sens, avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ;
 - o et une pente inférieure à 15 %;
 - les accès* au terrain doivent mesurer au moins 4 mètres de large.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- la totalité des constructions doivent être réalisées à moins de 40 mètres de l'accès* à la voie* accessibles aux véhicules de secours (avec un portail aux normes pompiers);
- chaque construction doit être située à une distance réelle (par les *voies** et *chemins d'accès** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres :
 - d'un poteau incendie;
 ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées); les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.
 - AUTRES DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ
- les arbres de hautes tiges sont interdits à proximité immédiate des constructions ;
- les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées ;
- les portes et volets doivent être :
 - o en bois plein;
 - o ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu (tenue au feu de 30 minutes) ;
- les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies.

(2) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - opérations d'aménagement

Les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité auxquelles doivent répondre les opérations d'ensemble et qui sont visées dans les tableaux des pages précédentes sont les suivantes :

CONDITIONS GÉNÉRALES

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

<u>UEs</u>

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

Chaque opération d'ensemble* doit :

- comporter une réflexion globale sur la réduction du risque ;
- générer des formes urbaines compactes ;
- s'inscrire en continuité immédiate ou dans une zone à caractère urbanisé ;
- implanter, le cas échéant, les ERP à distance des zones de risques les plus sensibles (zones de contacts avec les massifs par exemple).

VOIE ET ACCÈS

Pour chaque opération d'ensemble* :

- la desserte doit être assurée par une voie à double sens présentant :
 - o une chaussée d'au moins 5,5 mètres de large ;
 - o et une pente inférieure à 15 %;
 - et doivent présenter :
 - une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres de large pour un sens unique et 5,5 mètres pour un double sens ;
 - et une pente inférieure à 15 %;
- les voies* créées à l'intérieur de l'opération ne doivent pas être en impasse. En cas d'impossibilité technique, leur réalisation ou leur extension en impasse est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur terminaison, qui présente les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- en limite avec une zone naturelle :
 - o une piste de ceinture doit être réalisée ;
 - à défaut, devront être réalisés tous les 160 mètres face à la zone naturelle, des accès pompier transversaux avec une bande de roulement d'au moins 3 mètres de large et d'une pente inférieure à 15 %.

RÈGLEMENT - DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Article 6.8 - Risque technologique

Sont interdits toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z1 - Zone Inconstructible	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z2 - Zone à prescriptions renforcées	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z3 - Zone à prescriptions simples
CONSTRUCTIONS NO	UVELLES		
Construction de la sous-destination « Industrie* », « Entrepôt* » et « Bureau* » CONSTRUCTION NOUVELLE	 Admise à condition : que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque ; et qu'elle soit liée à l'activité génératrice du risque ; et qu'elle ne nécessite pas la présence permanente de personnel. 		
Construction de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : - que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque ; - et qu'elle ne nécessite pas la présence permanente de personnel.		
Construction d'autres destinations ou sous-destinations CONSTRUCTION NOUVELLE	Inte	rdite	Admise à condition : - que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque.
Etablissement Recevant du Public (ERP) CONSTRUCTION NOUVELLE	principales so réalisées sur la çade opposée l'installation gén trice du risque ; - qu'il ne s'agisse d'un ERP de cate		 que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque; qu'il ne s'agisse pas d'un ERP de catégorie 1, 2, 3, 4 ou 5 de
Immeuble de Grande Hauteur (IGH) CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdit		

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U٧

ΑU

Α

Ν

	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z1 - Zone Inconstructible	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z2 - Zone à prescriptions renforcées	RISQUE TECHNOLOGIQUE Z3 - Zone à prescriptions simples	
	DNSTRUCTIONS EXISTA s constructions légales et existan		LUi sont admises.	
Extension de logements et création d'annexes	Admises à condition: - que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la construction légale* existante à la date d'approbation du PLUi à la date d'approbation du PLUi ; - que ces travaux n'entrainent pas une augmentation de plus de 20 m² de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi ; - et que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque.			
Changement de destination	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la <i>vulné-rabilité d'usage*</i> ou du nombre de personnes.			
Démolition- reconstruction	Admise à condition : que la démolition ne résulte pas d'un risque technologique ; et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées.			
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité)	Autorisés			
AUTRES USAGES ET	COCCUPATIONS SPECIFIQUES			
Construction ou aménagement lié à l'exploitation des réseaux publics d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement			

Article 6.9 - Secteurs d'Information sur les Sols (sols pollués)

Dans les Secteurs d'Information sur les Sols définis par l'article L.125-6 du Code de l'environnement, il est possible de déroger à l'article 10 du règlement de la zone concernée afin de mettre en œuvre les mesures de gestion de la pollution qui auront été déterminées par l'étude des sols prévue par l'article précité.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

- 11

Lex

Zones UA

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UA couvrent notamment le **centre-ville de Marseille**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UAp

Zone notamment dédiée à la préservation et la valorisation du tissu historique et patrimonial du centre-ville de Marseille

UA1 Zone notamment dédiée à la reconduction de tissus urbains plus « ordinaires » du centre-ville de Marseille

UAe Zone favorisant notamment l'évolution de tissus urbains centraux

L UAe1 ... avec des hauteurs de façade maximales pouvant atteindre 19 mètres
L UAe2 ... avec des hauteurs de façade maximales pouvant atteindre 22 mètres
L UAe3 ... avec des hauteurs de façade maximales pouvant atteindre 25 mètres
L UAe4 ... avec des hauteurs de façade maximales pouvant atteindre 28 mètres

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UA.
- L'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UA.
- Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables (cf. annexes du PLUi) tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), les prescriptions de ces dernières priment sur les règles de la zone UA, qu'elles soient ou non plus contraignantes.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant :
 - les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (
), admis sous condition (
) ou interdits (
).

Destination	Exploitation agricole ou forestière		
Sous- Exploitation agricole*		interdites	
destinations	Exploitation forestière*		
Destination	Habitation		
Sous-	Logement*	autorisées	
destinations	Hébergement*		
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-destinations	
	Artisanat et commerce de détail*	autorisées	
	Restauration*	autorisees	
	Commerce de gros*	admises sous condition (cf. article 1c)	
Sous- destinations	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clien- tèle*	autorisées	
	Hôtel*		
	Autres hébergements touristiques*		
	Cinéma*		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administra- tions publiques et assimilés*		
Sous- destinations	Locaux techniques et industriels des administrations pu- bliques et assimilés*		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action so- ciale*	autorisées	
	Salles d'art et de spectacles*		
	Équipements sportifs*		
	Autres équipements recevant du public*		
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations	
	Industrie*	admises sous condition	
Sous-	Industrie* Entrepôt*	admises sous condition (cf. article 1c)	
Sous- destinations			

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence **RÈGLEMENT - UA**

Autres activités, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux	
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	admises sous condition (cf. article 1d)
Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf. article 1e)

b) En outre, sont autorisés les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sont admises les constructions des sous-destinations « Commerce de gros* », « Industrie* » et « Entrepôt* » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain*, soit inférieure ou égale à 500 m².
- d) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).
- e) Sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

- a) Les travaux sur une construction légale* existante (extension*, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
 - autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1;
 - interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1; ainsi :
 - les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du terrain* et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions légales* existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...



UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence **RÈGLEMENT - UA**

Article 3 - Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

Article 4 – Emprise au sol des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA.

- → Définition de la profondeur des constructions.
- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la profondeur des constructions* est inférieure ou égale à :
 - 22 mètres pour tous les niveaux enterrés, quelle que soit leur destination ;
 - 14 mètres pour les <u>niveaux dédiés à la destination « Habitation »</u> si celle-ci représente au moins un tiers de la surface de ces niveaux ;
 - 17 mètres dans les <u>autres cas</u>, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels la destination « Habitation » est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface. Il s'agit donc notamment des niveaux dédiés principalement à des activités, à des équipements ou à du stationnement.

Toutefois, **en UAe**, la *profondeur des constructions** peut être plus importante, sans dépasser 25 mètres, uniquement pour :

- <u>les niveaux en rez-de-chaussée</u> à condition que plus de la moitié de leur surface soit dédiée à du stationnement et/ou à des destinations et sous-destinations autres que « Habitation » et « Bureau* » ;
- <u>les niveaux enterrés</u> à condition que plus de la moitié de leur surface soit dédiée à du stationnement.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

Toutefois, les *profondeurs des constructions** définies à l'article 4a peuvent, sur un linéaire limité, être augmentées jusqu'à atteindre 25 mètres à condition d'être nécessaire à l'implantation en retrait des *emprises publiques** ou *des voies** d'une ou plusieurs parties des constructions notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, l'implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ou pour préserver un élément paysager.

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence **RÈGLEMENT - UA**

DG

~ 2º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

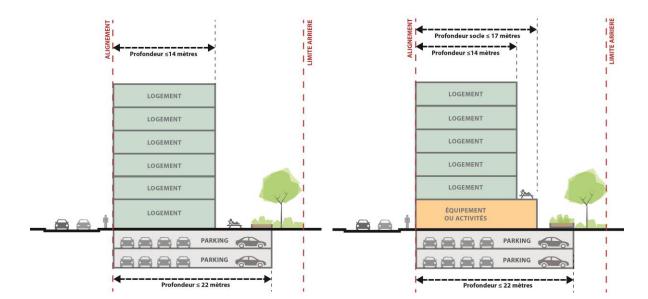
Pour les terrains qui sont bordés de deux *emprises publiques** ou *voies**, la profondeur maximale des niveaux enterrés définie à l'article 4a peut dépasser 22 et 25 mètres pour faciliter l'organisation du stationnement.

UA

b) Pour chaque niveau, la **profondeur totale des constructions*** peut dépasser d'un mètre au plus la *profondeur des constructions** réalisée.

UB

UC



UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

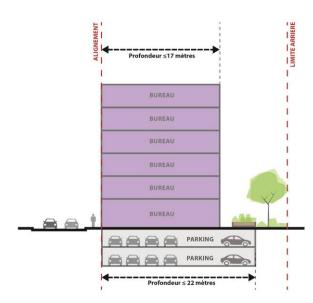
UV

AU

Α

Ν

Lex



En UA, la profondeur des constructions* est réglementée en fonction des destinations et sous-destinations des différents niveaux (rez-de-chaussée, étages, sous-sols).

Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4a.

Article 5 - Hauteur des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 5 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

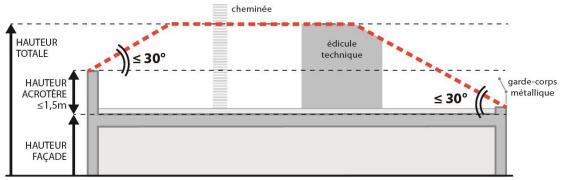
- → Hauteurs façade des constructions dans une séquence architecturale basse ou hétérogène vouée à muter ;
- → Hauteurs façade des constructions dans une séquence architecturale à dominante classique vouée à perdurer ;
- → Hauteurs façade des constructions à l'interface de deux tissus ;
- → Traitement de la 5e façade.
- a) En UAp et en UA1, lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* des constructions projetée est fixée en harmonie avec les hauteurs de façade* observées sur les constructions de la séquence architecturale*.
- b) En UAe, lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* des constructions projetée, est inférieure ou égale aux valeurs fixées par le tableau suivant :

		UAe1	UAe2	UAe3	UAe4
si la largeur de l'emprise publique* ou de la voie*, existante ou future est	inférieure ou égale à 8 mètres	16 mètres			
	supérieure à 8 mètres et inférieure ou égale à 16 mètres	16 mètres	19 mètres	22 mètres	25 mètres
	supérieure à 16 mètres	19 mètres	22 mètres	25 mètres	28 mètres

Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des constructions projetée, est inférieure ou égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie...) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le volume de la 5^e façade* dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence **RÈGLEMENT - UA**

DG

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les saillies* de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les murs de plateforme* (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières);
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

UB

UC

UP

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

UM

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

- → Implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
- → Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;
- → Définition de la profondeur des constructions ;
- → Traitement des retraits.

UE

UEs

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (polygone d'implantation ou polygone constructible), les constructions sont, dans leur intégralité, implantées dans les bandes constructibles* définies ci-après.

UEt

Les locaux techniques* ne sont pas soumis à cette disposition.

UQ

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

En UAp seulement, la bande constructible peut s'étirer jusqu'aux limites arrière pour préserver la morphologie de tissus urbains particuliers dans lesquels les terrains* sont totalement ou quasi-totalement bâtis et que l'on trouve notamment dans le quartier du Panier.

UV

ΑU

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence **RÈGLEMENT - UA**

Définition des Bandes Constructibles* en zone UA

→ La profondeur des bandes est :

- égale à la profondeur du terrain* diminuée de 4 mètres ;
- sans être supérieure à 25 mètres.

→ Ces bandes sont positionnées à la limite:

- des emprises publiques* ou voies publiques, existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- des voies* futures publiques* si ces dernières :
 - connectent deux emprises publiques* ou voies* publiques;
 - sont d'une largeur minimum de 6 mètres ;
 - et participent à une recomposition cohérente d'îlots urbains.

→ Cas particuliers :

- Lorsqu'un terrain* est situé à l'angle de plusieurs emprises publiques* ou voies*, les bandes se cumulent.
- Lorsqu'un *terrain** est situé <u>entre plusieurs emprises publiques* ou voies*</u>, les bandes se cumulent et, pour permettre l'application de la 2^e règle alternative à l'article 4a, peuvent dépasser la profondeur de 25 mètres.
- b) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la construction est implantée :
 - en UAp et UA1, en limite des emprises publiques* ou des voies*, existantes ou futures, ;
 - en UAe, à une distance des emprises publiques* ou des voies*, existantes ou futures, inférieure ou égale à 6 mètres.

Toutefois, en UAp et en UA1, le rez-de-chaussée peut-être implanté en retrait à condition que le plan le plus significatif de la façade* soit implanté à l'alignement.

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas soumis à cette disposition.

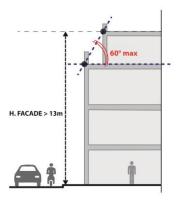
~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6b

La construction est implantée, pour tout ou partie, à des distances des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, autres que celles précisées ci-avant :

- pour tenir compte de la configuration du terrain* lorsque ce dernier est bordé par plus de deux emprises publiques* ou voies* (dans ce cas, l'implantation à l'alignement n'est donc pas obligatoire sur toutes les emprises publiques* ou voies);
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des emprises publiques* ou voies*;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes emprises publiques* ou voies*, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »,

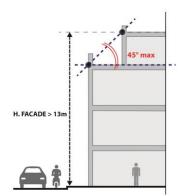
qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, l'implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;

- et/ou, en UAe seulement, lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UAe, l'implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution;
- et/ou pour permettre l'extension* :
 - par sur-élévation d'une construction légale* existante qui est implantée en retrait des *emprises pu-bliques** ou *voies** (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en retrait de la *construction légale** existante);
 - ou en surface d'une construction légale* existante qui est implantée en retrait des emprises publiques * ou voies*.
- c) Un étage en attique* peut être implanté en retrait des emprises publiques* ou voies* à condition :
 - que la hauteur de façade* de la construction soit supérieure à 13 mètres ;
 - et que cet étage en attique* ne s'apparente pas à un toit mansardé*; en d'autres termes, les façades sur emprises publiques* ou voies* de cet étage en attique* doivent être verticales;
 - et que la façade de cet étage en attique* respecte un retrait minimal, par rapport aux emprises publiques* ou voies*, défini par les schémas ci-dessous :



UAp et UA1

En UAp et UA1, l'étage en attique* observe un retrait par rapport aux emprises publiques* ou voies* de façon à s'inscrire dans un volume défini par un angle ne devant pas dépasser 60°.



UAe

En UAe, l'étage en attique* observe un retrait par rapport aux emprises publiques* ou voies* de façon à s'inscrire dans un volume défini par un angle ne devant pas dépasser 45°.

L'angle indiqué sur les deux schémas se mesure entre le plancher de l'étage en attique* et l'oblique qui relie les deux points de la façade situés, pour l'un, au niveau du plancher inférieur de l'étage en attique* et, pour l'autre, au niveau du plancher supérieur de l'étage en attique*.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

- → Implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
- → Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;
- → Définition de la profondeur des constructions ;
- → Dimensionnement des porches et césures.
- a) En l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les constructions sont implantées en continuité d'une *limite latérale** à l'autre.



UA

UB

UC

UP

UM

115

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

AU

Α

NI.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

Les constructions peuvent ne pas être implantées contre des *limites latérales** (dans ce cas, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres) ou ne pas être en continuité d'une limite latérale à l'autre :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des emprises publiques*ou des voies*notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, d'implanter les constructions de manière à préserver les composantes paysagères significatives;
- et/ou pour limiter de trop grands linéaires de façade le long d'une emprise publique* ou d'une voie* notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, de créer des césures ;
- et/ou pour permettre l'extension* :
 - o par sur-élévation d'une construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi, qui est implantée en retrait des *limites latérales** (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en discontinuité de la construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi,);
 - ou en surface d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui est implantée en retrait des *limites latérales**.
- b) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite ar*rière* est supérieure ou égale au tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \ge \frac{DA}{3}$$
 et $d \ge 4$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7b

En UAp seulement, les constructions peuvent être implantées contre les limites arrière pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines ou pour préserver la morphologie de tissus urbains particuliers dans lesquels les *terrains** sont totalement ou quasi-totalement bâtis et que l'on trouve notamment dans le quartier du Panier.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

UA

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

UB

- → Dimensionnement des porches et césures ;
- → Recommandations pour une approche bioclimatique.

UC

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale au tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \ge \frac{DA}{3}$$
 et $d \ge 4$ mètres

UM

UP

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

UE

Cette disposition ne s'impose pas aux locaux techniques* ni aux constructions annexes*.

Toutefois, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (fenestrons* par exemple), l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

UEs

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

UEt

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UQ

Article 9 – Qualité des constructions

AU

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

Α

- → Traitement du rez-de-chaussée.
- → Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- → Traitement de la 5e façade ;
- → Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie .

NI.

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la valorisation du patri-

moine ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) L'ensemble des dispositions de l'article 9 ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Clôtures

DIMENSION

- c) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain* naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres.
- d) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.
- e) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse 1,80 mètre.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

- Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- g) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- h) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- i) En limite des emprises publiques* ou voies*, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- j) Dans les opérations d'ensemble*, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Articles 9.1 - Qualité des constructions en UA1 et UAe

- k) En UA1 et UAe, toutes les constructions implantées sur un même *terrain** doivent être réalisées en cohérence avec le traitement de la construction donnant sur l'*emprise publique** ou la *voie**
- I) En UA1 et UAe, les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

- m) En UA1 et UAe, si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- n) En UA1 et UAe, les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire des *emprises publiques** ou *voies** sont interdits. Ils doivent comprendre des ouvertures et notamment une porte d'accès visible depuis la rue et séparée de l'accès véhicule.
- o) En UA1 et UAe, les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

- p) En UA1 et UAe, sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les installations techniques* doivent être encastrées, sans saillie* par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
 - Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.
- q) En UA1 et UAe, les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
 - pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture;
 - pour les autres installations techniques*, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Article 9.2 – Qualité des constructions en UAp

Constructions neuves et existantes

- a) En UAp, les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans la séquence architecturale* dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des autres constructions telles que :
 - la composition des façades (ordonnancement, rythmes verticaux et horizontaux, nombre de travées);
 - la volumétrie des toitures ;
 - les matériaux et les coloris.
- b) En UAp, toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées en cohérence avec le traitement des constructions donnant sur les *emprises publiques** ou *voies** .
- c) En UAp, les *locaux techniques** doivent être intégrés à la structure de la construction de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

Constructions existantes

d) En UAp, les travaux sur les *constructions légales** existantes (autres que les extensions et les démolitions-reconstructions) doivent :

IJΑ

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

- respecter l'ordonnancement (rythmes verticaux et horizontaux) et les éléments de composition de ses façades (proportions des ouvertures notamment) ainsi que la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble;
- restaurer ou remplacer en respectant leurs caractéristiques (dimensions, proportions, profils, couleurs et matériaux...), les éléments décoratifs maçonnés, les menuiseries et les ferronneries de la construction légale* existante dès lors qu'ils représentent des composantes fortes de la construction et de la séquence architecturale*.

Article 9.2.1 – Rez-de-chaussée, soubassements et devantures commerciales en UAp

REZ-DE-CHAUSSEE

Constructions neuves et existantes

- a) En UAp, les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire sont interdits. Ils doivent comprendre des ouvertures et notamment une porte d'accès visible depuis la rue et séparée de l'accès véhicule.
- b) En UAp, la suppression de la porte d'accès aux étages, notamment lors de la réalisation d'un commerce en rez-de-chaussée, est interdite.
- c) En UAp, les marquises existantes qui présentent un intérêt patrimonial doivent être conservées. Des marquises peuvent être installées, sur des constructions neuves ou existantes, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux perspectives et à l'architecture de l'immeuble.

SOUBASSEMENT

Constructions neuves et existantes

d) En UAp, les soubassements doivent être en harmonie avec les soubassements des constructions de la séquence architecturale*.

Constructions existantes

e) En UAp, en cas de travaux sur un « immeuble de type trois fenêtres marseillais* », un « immeuble de rapport dit haussmannien* » ou un « immeuble de type Art Décoratif* », les soubassements doivent être conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

Constructions neuves et existantes

- f) En UAp, les devantures commerciales et les vitrines commerciales doivent être intégrées harmonieusement (matériaux et coloris) dans la composition de l'immeuble en dissociant la fonction commerciale des autres fonctions (notamment d'habitation). Le rez-de-chaussée ne doit pas dénaturer la structure architecturale de l'immeuble qui doit rester visible jusqu'au pied de la façade.
- g) En UAp, sont interdits les commerces de rez-de-chaussée sans aucune vitrine.

- h) En UAp, lorsque la fermeture de la devanture commerciale est réalisée sous forme de rideau, celui-ci est de type ajouré.
- i) En UAp, les couleurs et les éclairages des devantures commerciales sont les plus discrets possible.
- j) En UAp, les différents éléments qui composent les devantures commerciales doivent être conservés, mis en valeur ou restaurés dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble : bandeau filant, linteau, chaîne d'angle, pilastres, bossages, refends, cintre, encadrement de porte, corniches, décors sculptés, sculpture d'angle...
- k) En UAp, les enseignes ne doivent pas :
 - nuire à la composition de la façade de l'immeuble ;
 - être posées sur des éléments décoratifs (pilier d'angle, imposte de la porte d'entrée, grille, rampe, garde-corps de balcon, sculpture...).

BACHES, STORES-BANNES ET FERMETURES

Constructions neuves et existantes

- I) En UAp, les bâches et les stores-bannes ne doivent pas nuire à la lecture de la façade.
- m) En UAp, les éléments de fermeture (tels que les volets repliables, les stores à enroulement, les grilles extensibles...) doivent :
 - s'harmoniser avec l'architecture de l'immeuble ;
 - et être invisibles en position d'ouverture.
- n) En UAp, sont interdits:
 - les volets roulants ;
 - les stores continus sur plusieurs travées de devanture ;
 - les matières brillantes et/ou d'aspect plastique.

Article 9.2.2 - Façades en UAp

Constructions neuves et existantes

- a) En UAp, les façades doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions de la séquence architecturale*.
- b) En UAp, les façades des constructions d'angle, les murs pignons et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu, en harmonie avec celui de la façade principale.
- c) En UAp, la topographie de la rue doit être prise en compte afin d'échelonner la composition des masses et de l'élévation des façades.
- d) En UAp, les éléments d'architecture et de modénature (soubassement, seuil, encadrements, appuis de baie, allège, linteau, entablements, modénature d'enduit ou d'appareil de pierre particulier) peuvent constituer un vocabulaire de référence tout en permettant l'élaboration de projets contemporains.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

NI.

N

COMPOSITION VERTICALE

Constructions neuves et existantes

- e) En UAp, en cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la subdivision des baies d'origine est interdite.
- f) En UAp, les descentes d'eau doivent être positionnées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite de celle-ci.

Constructions existantes

- g) En UAp, la hauteur des étages doit être en harmonie avec les hauteurs des étages observées sur la séquence architecturale*.
- h) En UAp, en cas de travaux sur un « immeuble de type trois fenêtres marseillais* », un « immeuble de rapport dit haussmannien* » ou un « immeuble de type Art Décoratif* », la façade doit se terminer par un traitement du couronnement (corniche, passée de toiture, égout de toiture).

MATERIAUX ET COLORIS

Constructions neuves et existantes

- i) En UAp, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire de façon à assurer une harmonie, notamment chromatique, avec l'aspect des constructions de la séquence architecturale*.
- j) En UAp, les enduits doivent être d'un aspect lisse ou badigeonnés et d'une teinte mate et unie.
- k) En UAp, les couleurs des revêtements (tels que les enduits) en accompagnement des façades en pierre sont aussi proches que possible de la couleur de la pierre existante.
- I) En UAp, les revêtements tels que les enduits et les peintures sont interdits sur :
 - les éléments d'architecture et les décors ;
 - les appareils en pierre de taille ou en brique ;
 - les soubassements en pierre froide.

m) En UAP sont interdits:

- la mise à nu et le rejointement des moellons de pierre ;
- les couleurs et teintes vives ;
- les matériaux simulant la pierre de taille dits rustiques (jetés, écrasés, au rouleau...) sauf dans le cas d'art rustique (rocailles par exemple);
- les enduits de type tyrolien sauf s'ils correspondent à la typologie et à l'époque de construction du bâti;
- les matériaux d'habillage et de parement extérieur venant en surépaisseur de matière par rapport au nu du mur existant avant réfection d'enduit, comme les isolations par l'extérieur.

- n) En UAp, les pignons en pierre apparentes existants peuvent faire l'objet d'un enduit isolant à condition que son épaisseur soit adaptée aux modénatures de raccordement (comme les chaînes d'angle) et aux rives latérales de toiture.
- o) En UAp, les immeubles isolés (c'est-à-dire non mitoyens) et les immeubles d'angle reçoivent la même couleur sur toutes leurs façades.
- p) En UAp, les couleurs des menuiseries, serrureries, badigeons, passées de toiture... sont choisies de manière à s'harmoniser avec la couleur de la façade.

Constructions existantes

- q) En UAp, sur une construction de type « immeubles de type trois fenêtres marseillais* », les « immeubles de rapport dit haussmannien* » et les « immeubles de type Art Décoratif* », les reprises de matériaux, enduits et coloris doivent respecter la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillage, modénatures, enduits, aspect et finition, rejointoiement, couleurs…).
- r) En UAp, sur une construction de type « *immeubles de type trois fenêtres marseillais** », les « *immeubles de rapport dit haussmannien** » et les « *immeubles de type Art Décoratif** », les matériaux d'habillage et de parement extérieur sont interdits.

Article 9.3.3 – Percements et menuiseries en UAp

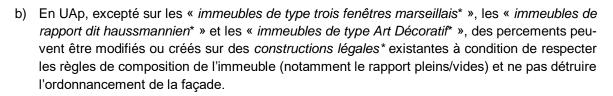
PERCEMENTS

Constructions existantes

a) En UAp, sur une construction de type « immeubles de type trois fenêtres marseillais* », les « immeubles de rapport dit haussmannien* » et les « immeubles de type Art Décoratif* », les percements ne peuvent être ni modifiés ni créés.

Sur l'exemple ci-contre, un percement a été modifié sur un « immeuble de type trois fenêtres marseillais » : une large baie-vitrée a remplacé une fenêtre d'origine. Ce type de travaux est interdit car l'ouverture d'une large baie vitrée ne respecte pas la composition de la façade.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 9.3.3a.



MENUISERIES

Constructions neuves et existantes



UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Ν

- c) En UAp, le type et le coloris des fermetures doivent être homogènes pour une même façade et être en harmonie avec les différents éléments du décor. La couleur doit rester discrète afin que les menuiseries ne s'imposent pas dans la composition de la façade.
- d) En UAp, sont interdits:
 - les matériaux d'aspect brillant ou aluminé ou plastique ;
 - le bois laissé brut, excepté sur portes anciennes en bois noble (noyer, chêne...).

Constructions existantes

- e) En UAp, en cas de travaux sur un « immeuble de type trois fenêtres marseillais* », un « immeuble de rapport dit haussmannien* » ou un « immeuble de type Art Décoratif* », les menuiseries doivent conserver les caractéristiques d'origine (proportions, nombre de vantaux, présence d'imposte...) :
 - si possible, avec les verres anciens et leurs petits bois ;
 - à défaut, avec un redécoupage des clairs de vitre plus hauts que larges et adaptés à la proportion et à la forme de la baie et à la typologie de la façade;

Les systèmes à enroulement et les volets roulants sont interdits.

MENUISERIES / Portes

Constructions neuves et existantes

- f) En UAp, les portes sont d'une couleur plus foncée que celle des volets.
- g) En UAp, sont interdites:
 - la peinture sur des portes anciennes en bois noble (noyer, chêne...);
 - les grilles devant une porte pleine ;
 - les portes dont le décor général est sans rapport avec l'architecture de l'immeuble.

Constructions existantes

h) En UAp, le cas échéant, les impostes sont conservées et restaurées, y compris leur système d'ouverture. Les parties vitrées sont maintenues et les vitrages restent transparents.

MENUISERIES / Fenêtres

Constructions neuves et existantes

- i) En UAp, sont interdits:
 - les fenêtres coulissantes sur des baies plus hautes que larges ;
 - les volets roulants, sauf si c'est une disposition d'origine, avec lambrequin, bois, métal repoussé ou tôle ajourée;
 - les vitres fumées ou opaques.

Constructions existantes

j) En UAp, sur un « immeuble de type trois fenêtres marseillais* », un « immeuble de rapport dit haussmannien* » ou un « immeuble de type Art Décoratif* » :

- DG
- l'installation de double vitrage est admise à condition que des petits bois fins soient intégrés dans le vitrage;
- les persiennes et volets ainsi que leurs ferrures sont conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

UA

Article 9.3.4 - Toiture et couronnement en UAp

UB

COURONNEMENT, CORNICHE ET PASSEE DE TOITURE

UC

Constructions neuves et existantes

a) En UAp, sont interdites:

- la pose de garde-corps en bord de toiture de tuile ;
 - des rehausses de couverture, soit à partir de la corniche soit à partir du chevron.
- UM

UP

b) En UAp, les couronnements, corniches et passées de toiture doivent être en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Olvi

Constructions existantes

- UE
- c) En UAp, en cas de travaux sur un « immeuble de type trois fenêtres marseillais* », un « immeuble de rapport dit haussmannien* » ou un « immeuble de type Art Décoratif* », les couronnements, corniches et passées de toiture doivent être conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

UEs

TOITURE

UEt

Constructions neuves et existantes

- UQ
- d) En UAp, la forme et le volume de la toiture doivent être en harmonie avec le tissu concerné : ils doivent être simples sans décrochement inutile, en pente ou plats.
- UV
- e) En UAp, sont interdits les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.
- AU
- f) En UAp, si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

g) En UAp, les terrasses tropéziennes* sont interdites.

- Α
- h) En UAp, les toitures terrasses complètes ou partielles sont admises à condition qu'elles s'harmonisent avec la perspective de la rue. Elles peuvent être l'expression d'une architecture contemporaine.
- N

i) En UAp, la couverture doit dominer sur les ouvertures de toiture.

- j) En UAp, les fenêtres de toit sont admises à condition :
 - qu'elles ne soient pas vues depuis l'espace public ;
 - et qu'elles soient disposées dans l'axe des travées de façade ;
 - et que la forme de chaque ouverture soit rectangulaire avec la longueur dans le sens de la pente ;
 - et qu'elles soient transparentes et planes ;
 - et qu'il n'y en ait pas plus de deux par corps de bâtiment.
- k) En UAp, sont interdites les tuiles mouchetées, noires ou trop claires. L'ardoise est interdite sur les constructions neuves.

Constructions existantes

- I) En UAp, en cas de travaux sur un « immeuble de type trois fenêtres marseillais* », un « immeuble de rapport dit haussmannien* » ou un « immeuble de type Art Décoratif* » :
 - la forme de la toiture ne doit pas être modifiée ;
 - les différents éléments qui composent la toiture sont conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine (passées de toiture, rives de toit, croupe, croupette...);
 - les ouvertures anciennes (ciel de toit, mitron, verrière...) sont conservées et restaurées.

Article 9.2.5 - Installations techniques en UAp

NOTA BENE

Dans les zones UAp, en application des articles L.111-16, L.111-17 et R.111-23 du Code de l'urbanisme, si elles portent atteinte au caractère patrimonial de la zone, peuvent être interdites :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre :
- et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés et pouvant être interdits sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

EN FAÇADE

Constructions neuves et existantes

- a) En UAp, les projecteurs d'éclairage doivent être bien intégrés de façon à être peu visibles depuis l'espace public.
- b) En UAp, sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les *installations techniques**
 - doivent être encastrées, sans saillie* par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées;
 - et ne doivent pas, le cas échéant, altérer les pierres de taille apparentes (à nu).

DG

Constructions existantes

c) En UAp, sur les « immeubles de type trois fenêtres marseillais* », les « immeubles de rapport dit haussmannien* » et les « immeubles de type Art Décoratif* », les installations techniques* :

UB

 doivent être dans la tonalité proche de la toiture ou d'un élément constitutif de la valeur patrimoniale de la toiture (verrière, ciel de toit...);

 et ne doivent pas cacher ou endommager des éléments patrimoniaux (ciel de toit, crête de toit, épi de faîtage...).

UC

EN TOITURE

Constructions neuves et existantes

UP

d) En UAp, les installations techniques* prenant place sur une toiture en pente doivent être peu visibles depuis l'espace public et :

UM

 pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;

UE

 pour les autres installations techniques*, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

UEs

Constructions existantes

e) En UAp, sur les « immeubles de type trois fenêtres marseillais* », les « immeubles de rapport dit haussmannien* » et les « immeubles de type Art Décoratif* », à l'exception des éventuelles antennes et cheminées, aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de la couverture.

UEt

Article 10 – Qualité des espaces libres

UQ

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

→ Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;

- → Traitement des retraits :
- → Traitement de la 5e façade ;
- → Recommandations pour une approche bioclimatique ;

ΑU

→ Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie .

a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants. Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

b) En UAp et UA1, la surface totale des espaces de pleine terre* est supérieure ou égale à 50 % de la surface totale des espaces libres*.

Lex

c) En UAe, la surface totale minimale des espaces de pleine terre* est déterminée en appliquant, à chaque fraction de la surface du terrain, le barème suivant :

- 10 % sur la tranche de moins de 500 m² de terrain* ;
- 20 % sur la tranche de 500 et 3 000 m² de terrain*;
- 30 % sur la tranche de plus de 3 000 m² de terrain*.

EXEMPLE D'APPLICATION pour un terrain d'une surface de 5 100 m² :

Tranche	Barème	Surface du terrain	Surface minimale d'espaces de pleine terre
Jusqu'à 500 m²	10 % d'espaces de pleine terre minimum	500 m²	500 x 0,1 = 50 m ²
Entre 500 et 3 000 m ²	20 % d'espaces de pleine terre minimum	2 500 m²	2500 x 0,2 = 500 m ²
A partir de 3 000 m²	30 % d'espaces de pleine terre minimum	2 100 m²	2 100 x 0,3 = 630 m ²
	TOTAL	5 100 m²	1 180 m²

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- d) Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).
- e) Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
 - sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.
- f) Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.
- g) Les espaces situés entre les constructions et les *emprises publiques** ou *voies** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Article 11 – Stationnement

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

→ Traitement du stationnement intégré.

Nombre de places de stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
 - les destinations et sous-destinations des constructions ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le

règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

UA

DG

MODALITÉS D'APPLICATION:

 Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.

UB

 Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

UC

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :

 <u>Exemple</u> en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :

UP

• Partie logements : 1 place par tranche de 70m²

590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places

UM

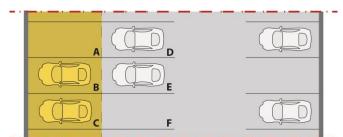
- Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

UE

 Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

UEs



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

UEt

UQ

En cas de changement de destination ou sous-destination, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée. UV

ΑU

Α

N

→ Logement* autre que	ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales
7 == g	Minimum : 1 place par logement créé.
Voitures dans la ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
"activités + habitat"	 Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD	 Minimum: 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est
"activités + habitat"	créé au moins 70 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.	
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ Hébergement* autre	que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales
	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créés. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergements créés.
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
	 Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créés.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	 Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergements créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.

	REGELMENT - OA
→ Hôtel et autres hébe	rgements touristique*
	Minimum : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 2 000 m² créés.
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 2 000 m² créés.
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est crée au moins 200 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
oitures n dehors des ZBD	Minimum: 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
eux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
Restauration*	
oitures	Minimum : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 500 m² créés.
lans la ZBD "activités" ou dans la ZBD	En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 75 m² de surface de plancher.
activités + habitat"	 Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
	Minimum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 500 m² créés.
Voitures en dehors des ZBD	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher.
	 Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
eux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Válas	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
Vélos	En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.



 → Artisanat et commerce de détail* → Commerce de gros* → Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* → Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* 			
Walterna -	Minimum : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 500 m² créés.		
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 150 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée 		
	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 500 m² créés.		
Voitures en dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. 		
	 Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée 		
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.		
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 		
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.		
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. 		
 → Cinéma* → Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* → Salles d'art et de spectacles* → Équipements sportifs* → Autres équipements recevant du public* → Centre de congrès et d'exposition* 			
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques</i> * et <i>voies</i> * compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de le		
Voitures en dehors des ZBD	situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.		
_	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.		
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motori- sées n'est exigée. 		
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.		
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. 		

→ Bureau*		
	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.	
Voitures	Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.	
dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée 	
Maltanaa	Minimum : 1 place pour 100 m² de surface de plancher créées.	
Voitures en dehors des ZBD	En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.	
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.	
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées.	
Vélos	En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.	
→ Industrie*→ Locaux techniques e→ Entrepôt*	et industriels des administrations publiques et assimilés*	
Ma:44	Minimum : 1 place par tranche de 625 m² de surface de plancher créées.	
Voitures dans la ZBD "activités"	Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.	
ou dans la ZBD activités ou dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. 	
	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.	
Voitures		
en dehors des ZBD		
	destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est	
	destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.	
en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motori-	

b) Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U٧

AU

Α

Ν

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied);
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

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

Gestion du stationnement

- c) Si les places de stationnement sont réalisées sur le *terrain** d'assiette du projet, elles sont inscrites dans le volume des constructions (en sur-sol ou enterrées).
- d) Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.
- e) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :
 - lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol;
 - <u>lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale,</u> clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture.

Cette disposition ne s'oppose évidemment pas à la réalisation de places de vélos supplémentaires à l'extérieur des constructions, ni closes ni abritées, pour les visiteurs (clients de commerces, usagers d'équipements...).

DG

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie**, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :

UC

aux besoins des constructions et aménagements ;

UP

 et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UM

b) La création ou l'extension de voies* ou chemins d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies* ou chemins d'accès* ainsi que les aires de retournement* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UE

Par ailleurs, cette aire de retournement* ne peut être réalisée :

ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

UEs

ni sur des espaces dédiés au stationnement ;

Accès

UEt

c) Les accès* sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

UQ

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

U۷

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres voies*, des accès* sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

AU

d) Le nombre d'accès* est limité à un seul par emprise publique* ou voie* . Dans la mesure du possible, les accès* sont mutualisés, notamment dans les opérations d'ensemble*.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** , deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

N

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès* qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les accès*:

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 - Desserte par les réseaux

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :

→ Traitement de la 5e façade.

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

 Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - o adaptée aux contraintes du terrain*, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - o et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.
- c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

- DG
- d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- UA
- e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :

dans le réseau public d'eaux pluviales ;

- UB
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du terrain*.

Eaux pluviales

UC

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont <u>applicables à toutes nouvelles imperméabilisations</u> (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction, de changement de destination…) générées par l'édification :

UP

de constructions nouvelles ;

UM

d'annexes* et/ou d'extensions* d'une construction dont l'emprise au sol au sens du présent PLUi* est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

UE

	Zone 1	Zone 2	
Rejet par infiltration			
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²	
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures		
Rejet dans un milieu n	aturel superficiel ou dans le réseau	pluvial	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha	
Rejet au caniveau			
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²	
alálait alo friito	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha	
débit de fuite	sans dépasser 5 litr	es / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau un Solution dérogatoire ne	nitaire pouvant être utilisée que si aucune aut	re option n'est envisageable	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²		
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha		
installations	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public		

UEs

UEt

UQ

U۷

A I I

AU

Α

N

Lex

d'évacuation

g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

- h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

 Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13). Zones UB

DG

UA

UB

UC

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UB couvrent notamment des centres-villes et leurs faubourgs caractérisés par une implantation à l'alignement, des centres villageois, des noyaux villageois et des hameaux. Elles sont constituées par les zones suivantes :

Zone notamment dédiée à la préservation et la valorisation de tissus historiques **UBp** et patrimoniaux, à dominante continue.

Zone notamment dédiée à la reconduction de tissus urbains à dominante conti-UB1 à UB3 nue plus « ordinaires ». L UB1 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 7 mètres. L UB2 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.

L UB3 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 13 mètres.

Zone favorisant notamment les transitions entre les tissus à dominante continue **UBt** et les tissus à dominante discontinue. L UBt1 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 7 mètres. L UBt2 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres. L UBt3 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 13 mètres. L UBt4 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 16 mètres.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UB.
- L'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UB.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement écrit.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLUi.

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant :
 - les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (
), admis sous condition (
) ou interdits (
).

Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-	Exploitation agricole*	interdites
destinations	Exploitation forestière*	
Destination	Habitation	
Sous-	Logement*	autorisées
destinations	Hébergement*	
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-destinations
	Artisanat et commerce de détail*	autorisées
	Restauration*	autorisees
	Commerce de gros*	admises sous condition (cf. article 1c)
Sous- destinations	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clien- tèle*	
	Hôtel*	autorisées
	Autres hébergements touristiques*	
	Cinéma*	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administra- tions publiques et assimilés*	
Sous- destinations	Locaux techniques et industriels des administrations pu- bliques et assimilés*	autorisées
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action so- ciale*	
	Salles d'art et de spectacles*	
	Équipements sportifs*	
	Autres équipements recevant du public*	

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations	
Sous- destinations	Industrie*	admises sous condition (cf. article 1c)	
	Entrepôt*		
	Bureau*	outorio é o o	
	Centre de congrès et d'exposition*	- autorisées	

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous	
Campings et parcs résidentiels de loisirs		
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	interdits	
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux	merais	
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	admises sous condition (cf. article 1d)	
Affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m²	admis sous condition (cf. article 1e)	

b) En outre, sont autorisés les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sont admises les constructions des sous-destinations « Commerce de gros* », « Industrie* » et « Entrepôt* » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain*, soit inférieure ou égale à 250 m².
- d) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).
- e) Sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

- a) Les travaux sur une construction légale* existante (extension*, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
 - autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1;
 - interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;

DG

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

- o les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1; dans ce cas :
 - o il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...

Article 3 - Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures :
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

Article 4 – Emprise au sol des constructions

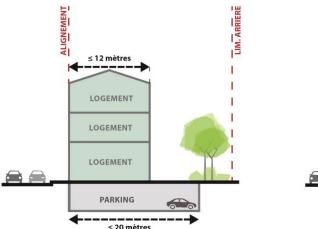
OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

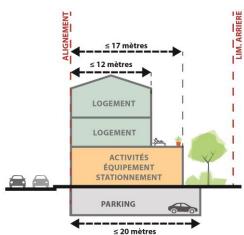
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- → Définition des Bandes Constructibles Principale (BCP) et Secondaire (BCS) ;
- → Longueur de fronts bâtis dans la Bande Constructible Secondaire (BCS) ;
- → Emprise au sol dans la Bande Constructible Secondaire (BCS).

En UBp, UB1, UB2, UB3 et dans les Bandes Constructibles Principales des zones UBt

- a) En UBp, UB1, UB2, UB3 ainsi que dans les Bandes Constructibles* Principales des zones UBt (BCP, voir définition ci-après), en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la profondeur des constructions* est inférieure ou égale à :
 - 20 mètres pour les <u>niveaux enterrés</u>, quelle que soit leur destination ;
 - 12 mètres pour les <u>niveaux dédiés à la destination « Habitation »</u> si celle-ci représente au moins un tiers de la surface de plancher de ces niveaux ;
 - 17 mètres dans les <u>autres cas</u>, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels la destination « Habitation » est absente ou ne dépasse pas un tiers de leur surface de plancher. Il s'agit donc notamment des niveaux dédiés principalement à des activités, à des équipements ou à du stationnement.





En UBp, UB1, UB2 et UB3 ainsi que dans les *Bandes Constructibles** Principales (BCP) en UBt, la *profondeur des constructions** est réglementée en fonction des destinations et sous-destinations des différents niveaux (rez-de-chaussée, étages, sous-sols).

Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4a.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Ν

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

Pour les terrains qui ne sont bordés que d'une emprise publique ou voie et dont la profondeur, en tout point, est supérieure à 25 mètres, la profondeur maximale des niveaux dédiés à la destination « Habitation » (sur au moins deux tiers de la surface de ces niveaux) peut dépasser 12 mètres, sans être supérieure à 15 mètres.

~ 2º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

Lorsqu'un terrain est enserré entre deux *emprises publiques** ou *voies** (cela ne concerne pas les terrains situés à l'angle de deux *emprises publiques** ou *voies**) **et dont la profondeur, en tout point, est inférieure ou égale à 15 mètres**, la profondeur maximale de la construction définie à l'article 4a peut dépasser 12 mètres afin d'assurer une implantation à l'alignement sur chacune des deux *emprises publiques** ou *voies** .

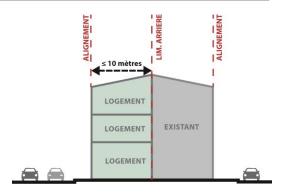
~ 3º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

Pour les terrains qui sont bordés de deux *emprises publiques** ou *voies**, la profondeur maximale des niveaux enterrés définie à l'article 4a peut dépasser 20 mètres pour faciliter l'organisation du stationnement.

~ 4º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

Pour adosser des logements à une construction voisine implantée sur la limite arrière, la profondeur de la construction* doit être inférieure ou égale à 10 mètres, sauf si une courette est créée pour assurer l'éclairement et la ventilation des logements (dans ce cas, ce sont les profondeurs des constructions* définies à l'article 4a qui s'appliquent).

Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de la 4^e règle alternative à l'article 4a.



b) En UBp, UB1, UB2, UB3 ainsi que dans les Bandes Constructibles* Principales des zones UBt (BCP, voir définition ci-après), la profondeur totale des constructions* peut dépasser d'un mètre au plus la profondeur des constructions* réalisée.

Dans les Bandes Constructibles Secondaires des zones UBt

c) Dans les Bandes Constructibles* Secondaires des zones UBt (BCS, voir définition ci-après), en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol au sens du présent PLUi* est inférieure ou égale à 30 % de la surface de la Bande Constructible* Secondaire du terrain*.

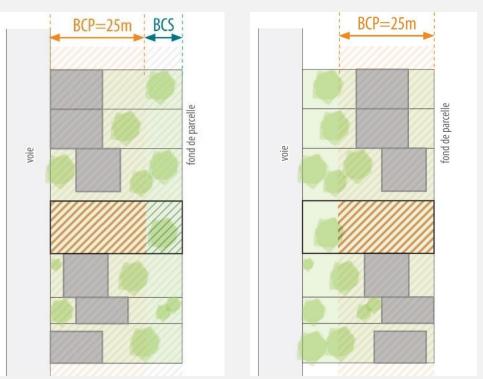
Définition des Bandes Constructibles* Principales (BCP) et des Bandes Constructibles* Secondaire (BCS) en zone UBt

→ Bandes Constructibles* Principales (BCP)

- La profondeur de la BCP est égale à 25 mètres.
- La BCP est positionnée :
 - contre la limite des emprises publiques* ou voies* publiques lorsque l'ordonnancement général de la séquence architecturale* est constitué de constructions implantées principalement en premier rideau;
 - contre la limite arrière* lorsque l'ordonnancement général de la séquence architecturale* est constitué de constructions implantées principalement en fond de parcelle.

→ Bandes Constructibles* Secondaires (BCS)

- Lorsque la BCP est positionné contre la limite des emprises publiques* ou voies* publiques, les portions de terrains* qui ne sont pas couvertes par la BCP constituent la BCS;
- Lorsque la BCP est positionné contre la limite arrière*, il n'y a pas de BCS



Ces illustrations sont dépourvues de caractère contraignant : elles n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la « Définition des *Bandes Constructibles** Principales (BCP) et des *Bandes Constructibles** Secondaire (BCS) en zone UBt » et des articles du présent règlement qui y font référence.

→ Cas particuliers :

- Lorsqu'un terrain* est situé entre ou à l'angle de plusieurs emprises publiques* ou voies*, les BCP se cumulent.
- Lorsqu'un terrain* n'est bordé par aucune emprise publique* ni voie* publique ou lorsqu'il n'est desservi que par un chemin d'accès, il est intégralement couvert par une BCS. Dans ce cas, il n'y a donc pas de BCP.
- Lorsqu'il n'existe pas de construction sur la séquence architecturale*, la BCP est positionnée, par défaut, contre la limite des emprises publiques* ou voies*.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Ν

Article 5 - Hauteur des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

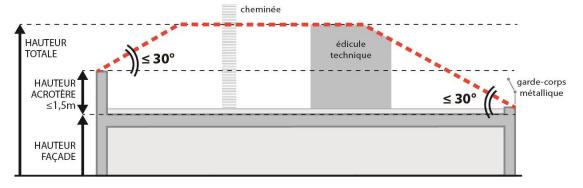
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 5 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- → Composition volumétrique contextualisée ;
- → Volumétrie du dernier niveau.
- a) Lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* des constructions projetée, est :
 - en UBp, fixée en harmonie avec les hauteurs de façade* observées sur les constructions de la séquence architecturale*;
 - en UB1, inférieure ou égale à 7 mètres ;
 - en UB2, inférieure ou égale à 10 mètres ;
 - en UB3, inférieure ou égale à 13 mètres ;
 - en UBt1, inférieure ou égale à 7 mètres dans les BCP et dans les BCS ;
 - en UBt2, inférieure ou égale à 10 mètres dans les BCP et 7 mètres dans les BCS ;
 - en UBt3, inférieure ou égale à 13 mètres dans les BCP et 10 mètres dans les BCS ;
 - en UBt4, inférieure ou égale à 16 mètres dans les BCP et 13 mètres dans les BCS.

La BCP et la BCS correspondent respectivement aux *Bandes Constructibles** Principales et aux *Bandes Constructibles** Secondaires qui sont définies dans l'article 4.

- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des constructions projetée, est inférieure ou égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.
- c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des installations techniques* ou encore des locaux techniques*.

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie...) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le volume de la 5º façade* dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

DG

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les saillies* de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures :
- les murs de plateforme* (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières);
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

UB

UC

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et

UP

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

UM

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- → Définition des Bandes Constructibles Principale (BCP) et Secondaire (BCS) ;
- → Implantation de la façade principale dans la BCP;
- → Composition volumétrique contextualisée ;
- → Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- → Traitement des retraits.

UE

UEs

a) En UBt, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques* et aux voies* doit être déterminée au regard de la séquence architecturale* comme l'indique l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines ».

UEt

b) En UBp, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), les constructions sont implantées en limite des emprises publiques* ou des voies* publiques, existantes ou qui font l'objet d'emplacements réservés.

UV

UQ

Les locaux techniques* et les constructions annexes* ne sont pas soumis à cette disposition.

ΑU

c) En UB1, UB2 et UB3, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), le rez-de-chaussée ou, à défaut, le plan le plus significatif de la façade* est implanté en limite des emprises publiques* ou des voies* publiques, existantes ou qui font l'objet d'emplacements réservés.

Α

Les locaux techniques* et les constructions annexes* ne sont pas soumis à cette disposition.

N

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 6b et 6c

Le rez-de-chaussée ou, à défaut, le *plan le plus significatif de la façade** est implanté, pour tout ou partie, à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** publiques, existantes ou futures, autres que celles précisées ci-avant :

- pour tenir compte de la configuration du terrain* lorsque ce dernier est bordé par plusieurs emprises publiques* ou voies* publiques (dans ce cas, l'implantation à l'alignement n'est donc pas obligatoire sur toutes les emprises publiques* ou voies*);
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des emprises publiques* ou voies* publiques;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes emprises publiques* ou voies* publiques;
- et/ou pour permettre l'extension* :
 - par sur-élévation d'une construction légale* existante qui est implantée en retrait des emprises publiques* ou des voies* publiques (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en retrait de la construction légale* existante);
 - ou en surface d'une construction légale* existante qui est implantée en retrait des *emprises* publiques* ou des voies* publiques.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- → Composition volumétrique contextualisée ;
- → Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- → Le respect de la trame parcellaire historique ;
- → Dimensionnement et traitement des césures.

En UBp, UB1, UB2 et UB3

a) En UBp, UB1, UB2 et UB3, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les constructions sont implantées en continuité d'une limite latérale* à l'autre.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

Les constructions peuvent ne pas être implantées contre des *limites latérales** (dans ce cas, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres) ou ne pas être en continuité d'une limite latérale à l'autre :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des emprises publiques* ou voies*notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB, d'implanter les constructions de manière à préserver les composantes paysagères significatives;
- et/ou, excepté en UBp, pour limiter de trop grands linéaires de façade le long d'une emprise publique* ou d'une voie*notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB1 à UB3 et dans les zones UBt, de créer des césures;
- et/ou pour permettre l'extension* :
 - o par sur-élévation d'une construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi, qui est implantée en retrait des limites latérales* (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en discontinuité de la construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi,);
 - ou en surface d'une construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi, qui est implantée en retrait des limites latérales*.
- b) En UBp, UB1, UB2 et UB3, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite arrière* est supérieure ou égale à 4 mètres.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

Ν

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7b

<u>Les constructions peuvent être implantées contre les limites arrière</u> pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines ou pour préserver la morphologie de tissus urbains ou villageois particuliers dans lesquels les *terrains** sont totalement ou quasi-totalement bâtis. Dans ce cas, si une courette est créée pour assurer l'éclairement et la ventilation de la construction (cf. 4e règle alternative de l'article 4a), ses façades peuvent être implantées à moins de 4 mètres des *limites arrière**.

En UBt

BANDE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE (BCP)

c) En UBt, dans les Bandes Constructibles* Principales (BCP, voir définition dans l'article 4), en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les constructions sont implantées contre au moins une limite latérale*.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7c

Les constructions peuvent n'être implantées contre aucune limite latérale* :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des emprises publiques* ou voies*notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB, d'implanter les constructions de manière à préserver les composantes paysagères significatives;
- et/ou pour permettre l'extension* :
 - o par sur-élévation d'une construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi, qui est implantée en retrait des limites latérales* (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en discontinuité de la construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi,);
 - ou en surface d'une construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi, qui est implantée en retrait des limites latérales*.

DG

d) En UBt, dans les Bandes Constructibles* Principales (BCP, voir définition dans l'article 4), en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, pour les façades des constructions nouvelles (les extensions* ne sont donc pas concernées) qui ne sont pas implantées contre une limite latérale*, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de ces façades et le point le plus proche d'une limite latérale* est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points :

UB

$$d \geq \frac{DA}{2}$$

UC

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du terrain* du projet.

UP

En outre, la distance (d) ne peut pas être inférieure à :

3 mètres lorsque la largeur du terrain* est inférieure à 20 mètres ;

UM

■ 5 mètres lorsque la largeur du *terrain** est supérieure ou égale à 20 mètres ;

UE

e) En UBt, dans les Bandes Constructibles* Principales (BCP, voir définition dans l'article 4), en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les constructions peuvent être implantées contre les limites arrière.

UEs

BANDE CONSTRUCTIBLE SECONDAIRE (BCS)

UEt

f) En UBt, dans les Bandes Constructibles* Secondaire (BCS, voir définition dans l'article 4), en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative* est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

UQ

$$d \ge \frac{DA}{2}$$
 et $d \ge 3$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du terrain* du projet.

ΑU

~ RÈGLES ALTERNATIVES à l'article 7.f

Les constructions peuvent être implantées contre une limite séparative* à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la limite séparative* concernée :

Α

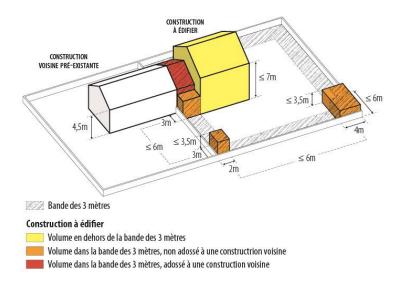
■ les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un terrain* voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur);

les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :

soient d'une hauteur totale* inférieure ou égale à 3,5 mètres ;

Lex

et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la limite séparative* concernée.



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).

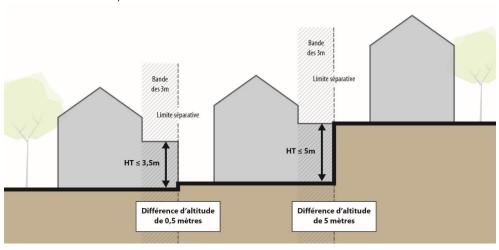
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

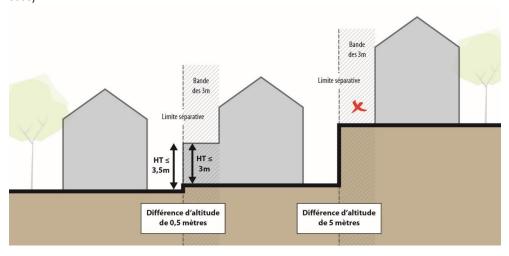
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un terrain naturel* voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre une limite séparative* à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* soit inférieure ou égale :
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration cidessous).



D'un terrain* voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre la limite séparative* concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du terrain naturel* voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction* dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



- g) Les rampes d'accès, destinées aux véhicules motorisés, vers les niveaux souterrains ou semienterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative**, aux conditions :
 - qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de hauteur façade*
 - et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.

Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

- DG
- UA
- UB
- UC
- UP
- UM
- UE
- UEs
- UEt
- OL
- UQ
- UV
- ΑU
- Α
- Ν
- Lex

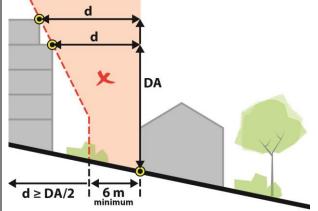
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.

- → Composition volumétrique contextualisée ;
- → Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- → Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain ;
- → Dimensionnement et traitement des césures.
 - a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \ge \frac{DA}{2}$$
 et $d \ge 6$ mètres



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

Cette disposition ne s'impose pas aux locaux techniques* ni aux constructions annexes*.

Toutefois, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (fenestrons* par exemple), l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

b) **En outre, en UBt**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, une construction nouvelle implantée sur une *Bande Constructible** Secondaire (BCS, voir définition dans l'article 4) ne peut pas être accolée à une construction nouvelle implantée sur une *Bande Constructible** Principale (BCP, voir définition dans l'article 4).

Cela signifie qu'une construction nouvelle ne peut être implantée à la fois sur une BCP et sur une BCS.

DG

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA

Article 9 - Qualité des constructions

UΒ

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB, notamment :

UC

- → Traitement du rez-de-chaussée ;
- → Le respect de la trame parcellaire historique ;
- → Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- → Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie ;
- → Agencement des logements.

UP

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la valorisation du patrimoine ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UE

UM

Clôtures

UEs

DIMENSION

UEt

b) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain* naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres.

UQ

c) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.

UV

d) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :

- 0,80 mètre dans les communes de :
 - o Allauch;
 - o Ceyreste;

ΑU

- o Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2;
- Gignac-la-Nerthe;
- Plan-de-Cuques;

Α

1.80 mètre dans les autres communes.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

Lex

e) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

- f) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- g) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- h) En limite des emprises publiques* ou voies*, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- Dans les opérations d'ensemble*, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Articles 9.1 - Qualité des constructions en UB1, UB2, UB3 et UBt

- j) En UB1, UB2, UB3 et UBt, toutes les constructions implantées sur un même terrain* doivent être réalisées en cohérence avec le traitement de la construction donnant sur l'emprise publique* ou la voie*.
- k) En UB1, UB2, UB3 et UBt, les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.
- I) En UB1, UB2, UB3 et UBt, si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- m) En UB1, UB2, UB3 et UBt, les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire d'emprises publiques* ou voies* sont interdits.
- n) En UB1, UB2, UB3 et UBt, les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

- o) En UB1, UB2, UB3 et UBt, sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les installations techniques* doivent être encastrées, sans saillie* par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
 - Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.
- p) En UB1, UB2, UB3 et UBt, les *installations techniques** prenant place en toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
 - pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture;
 - pour les autres installations techniques*, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Article 9.2 – Qualité des constructions en UBp

Constructions neuves et existantes

- a) En UBp, les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans la séquence architecturale* dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des autres constructions telles que :
 - la composition des façades (ordonnancement, rythmes verticaux et horizontaux, nombre de travées);
 - la volumétrie des toitures ;
 - les matériaux et les coloris.
- b) En UBp, toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées en cohérence avec le traitement des constructions donnant sur les *emprises publiques** ou *voies**.
- c) En UBp, les *locaux techniques** doivent être intégrés à la structure de la construction de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

Constructions existantes

- d) En UBp, les travaux sur les *constructions légales* * existantes (autres que les extensions et les démolitions-reconstructions) doivent :
 - respecter l'ordonnancement (rythmes verticaux et horizontaux) et les éléments de composition de ses façades (proportions des ouvertures notamment) ainsi que la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble;
 - restaurer ou remplacer en respectant leurs caractéristiques (dimensions, proportions, profils, couleurs et matériaux...), les éléments décoratifs maçonnés, les menuiseries et les ferronneries de la construction légale* existante dès lors qu'ils représentent des composantes fortes de la construction et de la séquence architecturale*.

Article 9.2.1 – Rez-de-chaussée, soubassements et devantures commerciales en UBp

REZ-DE-CHAUSSEE

Constructions neuves et existantes

- a) En UBp, les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire sont interdits. Ils doivent comprendre des ouvertures et notamment une porte d'accès visible depuis la rue et séparée de l'accès véhicule.
- b) En UBp, la suppression de la porte d'accès aux étages, notamment lors de la réalisation d'un commerce en rez-de-chaussée, est interdite.
- c) En UBp, les marquises existantes qui présentent un intérêt patrimonial doivent être conservées. Des marquises peuvent être installées, sur des constructions neuves ou existantes, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux perspectives et à l'architecture de l'immeuble.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

SOUBASSEMENT

Constructions neuves et existantes

d) En UBp, les soubassements doivent être en harmonie avec les soubassements des constructions de la séquence architecturale*

Constructions existantes

e) En UBp, en cas de travaux sur un « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature ver-naculaire** », les soubassements doivent être conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

Constructions neuves et existantes

- f) En UBp, les devantures commerciales et les vitrines commerciales doivent être intégrées harmonieusement (matériaux et coloris) dans la composition de l'immeuble en dissociant la fonction commerciale des autres fonctions (notamment d'habitation). Le rez-de-chaussée ne doit pas dénaturer la structure architecturale de l'immeuble qui doit rester visible jusqu'au pied de la façade.
- q) En UBp, sont interdits les commerces de rez-de-chaussée sans aucune vitrine.
- h) En UBp, lorsque la fermeture de la devanture commerciale est réalisée sous forme de rideau, celui-ci est de type ajouré.
- i) En UBp, les couleurs et les éclairages des devantures commerciales sont les plus discrets possible.
- j) En UBp, les différents éléments qui composent les devantures commerciales doivent être conservés, mis en valeur ou restaurés dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble : bandeau filant, linteau, chaîne d'angle, pilastres, bossages, refends, cintre, encadrement de porte, corniches, décors sculptés, sculpture d'angle...
- k) En UBp, les enseignes ne doivent pas :
 - nuire à la composition de la façade de l'immeuble ;
 - être posées sur des éléments décoratifs (pilier d'angle, imposte de la porte d'entrée, grille, rampe, garde-corps de balcon, sculpture...).

BACHES, STORES-BANNES ET FERMETURES

Constructions neuves et existantes

- I) En UBp, les bâches et les stores-bannes ne doivent pas nuire à la lecture de la façade.
- m) En UBp, les éléments de fermeture (tels que les volets repliables, les stores à enroulement, les grilles extensibles...) doivent :
 - s'harmoniser avec l'architecture de l'immeuble ;
 - et être invisibles en position d'ouverture.

- MENT UB
- n) En UBp, sont interdits:
 - les volets roulants ;
 - les stores continus sur plusieurs travées de devanture ;
 - les matières brillantes et/ou d'aspect plastique.

Article 9.2.2 - Façades en UBp

Constructions neuves et existantes

- a) En UBp, les façades doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions de la séquence architecturale*.
- b) En UBp, les façades des constructions d'angle, les murs pignons et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu, en harmonie avec celui de la façade principale.
- c) En UBp, la topographie de la rue doit être prise en compte afin d'échelonner la composition des masses et de l'élévation des façades.
- d) En UBp, les éléments d'architecture et de modénature (soubassement, seuil, encadrements, appuis de baie, allège, linteau, entablements, modénature d'enduit ou d'appareil de pierre particulier) peuvent constituer un vocabulaire de référence tout en permettant l'élaboration de projets contemporains.

COMPOSITION VERTICALE

Constructions neuves et existantes

- e) En UBp, la hauteur des étages doit être en harmonie avec les hauteurs des étages observées sur la séguence architecturale*.
- f) En UBp, les descentes d'eau doivent être positionnées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite de celle-ci.

Constructions existantes

- g) En UBp, en cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la subdivision des baies d'origine est interdite.
- h) En UBp, en cas de travaux sur un « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature ver-naculaire** », la façade doit se terminer par un traitement du couronnement (corniche, passée de toiture, égout de toiture).

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UIVI

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

AU

Α

NI

MATERIAUX ET COLORIS

Constructions neuves et existantes

- i) En UBp, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire de façon à assurer une harmonie, notamment chromatique, avec l'aspect des constructions de la séquence architecturale*.
- j) En UBp, les enduits doivent être d'un aspect lisse ou badigeonnés et d'une teinte mate et unie.
- k) En UBp, les couleurs des revêtements (tels que les enduits) en accompagnement des façades en pierre sont aussi proches que possible de la couleur de la pierre existante.
- I) En UBp, les revêtements tels que les enduits et les peintures sont interdits sur :
 - les éléments d'architecture et les décors ;
 - les appareils en pierre de taille ou en brique ;
 - les soubassements en pierre froide.
- m) En UBp, sont interdits:
 - la mise à nu et le rejointement des moellons de pierre ;
 - les couleurs et teintes vives ;
 - les matériaux simulant la pierre de taille dits rustiques (jetés, écrasés, au rouleau...) sauf dans le cas d'art rustique (rocailles par exemple);
 - les enduits de type tyrolien sauf s'ils correspondent à la typologie et à l'époque de construction du bâti.
- n) En UBp, les pignons en pierres apparentes existants peuvent faire l'objet d'un enduit isolant à condition que son épaisseur soit adaptée aux modénatures de raccordement (comme les chaînes d'angle) et aux rives latérales de toiture.
- o) En UBp, les immeubles isolés (c'est-à-dire non mitoyens) et les immeubles d'angle reçoivent la même couleur sur toutes leurs façades.
- p) En UBp, les couleurs des menuiseries, serrureries, badigeons, passées de toiture... sont choisies de manière à s'harmoniser avec la couleur de la façade.

Constructions existantes

- q) En UBp, sur une construction de type « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », les reprises de matériaux, enduits et coloris doivent respecter la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillage, modénatures, enduits, aspect et finition, rejointoiement, couleurs...).
- r) En UBp, sur une construction de type « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », les matériaux d'habillage et de parement extérieur sont interdits.

DG

Article 9.2.3 - Percements et menuiseries en UBp

UΑ

PERCEMENTS

Constructions existantes

UB

a) En UBp, sur une construction de type « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », les percements ne peuvent être ni modifiés ni créés.

UC

b) En UBp, excepté sur une construction de type « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à mo-dénature vernaculaire** », des percements peuvent être modifiés ou créés sur des *constructions légales** existantes à condition de respecter les règles de composition de l'immeuble (notamment le rapport pleins/vides) et ne pas détruire l'ordonnancement de la façade.

UP

MENUISERIES

UM

Constructions neuves et existantes

c) En UBp, le type et le coloris des fermetures doivent être homogènes pour une même façade et être en harmonie avec les différents éléments du décor. La couleur doit rester discrète afin que les menuiseries ne s'imposent pas dans la composition de la façade.

UE

d) En UBp, sont interdits:

UEs

• les matériaux d'aspect brillant ou aluminé ou plastique ;

UEt

le bois laissé brut, excepté sur portes anciennes en bois noble (noyer, chêne...).

UQ

Constructions existantes

- _
- e) En UBp, en cas de travaux sur un « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature ver-naculaire** », les menuiseries doivent conserver les caractéristiques d'origine (proportions, nombre de vantaux, présence d'imposte...) :
- UV
- si possible, avec les verres anciens et leurs petits bois ;
 à défaut, avec un redécoupage des clairs de vitre plus hauts que larges et adaptés à la

e evetèmes à aproulement et les volets roulants cont interdits

AU

Les systèmes à enroulement et les volets roulants sont interdits.

_ - - -

MENUISERIES / Portes

Constructions neuves et existantes

Α

f) En UBp, les portes sont d'une couleur plus foncée que celle des volets.

proportion et à la forme de la baie et à la typologie de la façade ;

NI

- g) En UBp, sont interdites:
 - la peinture sur des portes anciennes en bois noble (noyer, chêne...);

- les grilles devant une porte pleine ;
- les portes dont le décor général est sans rapport avec l'architecture de l'immeuble.

Constructions existantes

h) En UBp, le cas échéant, les impostes sont conservées et restaurées, y compris leur système d'ouverture. Les parties vitrées sont maintenues et les vitrages restent transparents.

MENUISERIES / Fenêtres

Constructions neuves et existantes

- i) En UBp, sont interdits:
 - les fenêtres coulissantes sur des baies plus hautes que larges ;
 - les volets roulants, sauf si c'est une disposition d'origine, avec lambrequin, bois, métal repoussé ou tôle ajourée;
 - les vitres fumées ou opaques.

Constructions existantes

j) En UBp, sur un « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* », les persiennes et volets ainsi que leurs ferrures sont conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

Article 9.2.4 - Toiture et couronnement en UBp

COURONNEMENT, CORNICHE ET PASSEE DE TOITURE

Constructions neuves et existantes

- a) En UBp, les couronnements, corniches et passées de toiture doivent être en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.
- b) En UBp, sont interdites:
 - la pose de garde-corps en bord de toiture de tuile ;
 - des rehausses de couverture, soit à partir de la corniche soit à partir du chevron.

Constructions existantes

c) En UBp, en cas de travaux sur un « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* », les couronnements, corniches et passées de toiture doivent être conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

TOITURE

Constructions neuves et existantes

d) En UBp, la forme et le volume de la toiture doivent être en harmonie avec le tissu concerné : ils doivent être simples sans décrochement inutile.

e) En UBp, sont interdits les matériaux d'aspect aluminé, brillant ou réfléchissant qui créent une rupture dans l'aspect général des toitures sur rue. Cette disposition concerne aussi les menuiseries prenant place sur les toitures.

DG

f) En UBp, les toitures plates sont interdites. La couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

g) En UBp, les terrasses tropéziennes* sont interdites.

UC

h) En UBp, les toitures terrasses complètes ou partielles sont admises à condition qu'elles s'harmonisent avec la perspective de la rue. Elles peuvent être l'expression d'une architecture contemporaine.

UP

En UBp, la couverture doit dominer sur les ouvertures de toiture.

En UBp, les fenêtres de toit sont admises à condition :

et qu'elles soient transparentes et planes ;

UM

qu'elles ne soient pas vues depuis l'espace public ;

et qu'elles soient disposées dans l'axe des travées de façade ;

UE

et que la forme de chaque ouverture soit rectangulaire avec la longueur dans le sens de la pente;

et qu'il n'y en ait pas plus de deux par corps de bâtiment.

UEs

k) En UBp, sont interdites les tuiles mouchetées, noires ou trop claires. L'ardoise est interdite sur les constructions neuves.

UEt

Constructions existantes

En UBp, en cas de travaux sur un « Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire* »:

UQ

la forme de la toiture ne doit pas être modifiée ;

 les différents éléments qui composent la toiture sont conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine (passées de toiture, rives de toit, croupe, croupette...);

les ouvertures anciennes (ciel de toit, mitron, verrière...) sont conservées et restaurées.

Article 9.2.5 - Installations techniques en UBp

NOTA BENE

ΑU

Dans les zones UBp, en application des articles L.111-16, L.111-17 et R.111-23 du Code de l'urbanisme, si elles portent atteinte au caractère patrimonial de la zone, peuvent être interdites :

l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet

et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés et pouvant être interdits sont :

Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur :
- Les brise-soleils.

EN FAÇADE

- a) En UBp, les projecteurs d'éclairage doivent être bien intégrés de façon à être peu visibles depuis l'espace public.
- b) En UBp, sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les *installations techniques**
 - doivent être encastrées, sans saillie* par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées;
 - et ne doivent pas, le cas échéant, altérer les pierres de taille apparentes (à nu).

Constructions existantes

- c) En UBp, sur une construction de type « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », les *installations techniques** :
 - doivent être dans la tonalité proche de la toiture ou d'un élément constitutif de la valeur patrimoniale de la toiture (verrière, ciel de toit...);
 - et ne doivent pas cacher ou endommager des éléments patrimoniaux (ciel de toit, crête de toit, épi de faîtage...).

EN TOITURE

Constructions neuves et existantes

- d) En UBp les *installations techniques** prenant place sur une toiture en pente doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
 - pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
 - pour les autres installations techniques*, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Constructions existantes

e) En UBp, sur une construction de type « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », à l'exception des éventuelles antennes et cheminées, aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de la couverture.

Article 10 - Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB, notamment :

- → Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;
- → Traitement des retraits ;
- → Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- → Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie.

a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.

Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- b) **En UBp, UB1, UB2 et UB3**, la surface totale des *espaces de pleine terre** est supérieure ou égale à 50 % de la surface totale des *espaces libres**.
- c) **En UBt**, la surface totale minimale des *espaces de pleine terre** pour chaque *terrain** est déterminée en cumulant les besoins générés par ses BCP et BCS :
 - Besoins en espaces de pleine terre* générés par la BCP :

Il faut appliquer, à chaque fraction de sa surface, le barème suivant :

- 10 % sur la tranche de moins de 500 m² de la BCP;
- o 20 % sur la tranche de 500 et 1 000 m² de la BCP;
- o 30 % sur la tranche de plus de 1 000 m² de la BCP.
- Besoins en espaces de pleine terre* générés par les BCS :
 - 40 % des surfaces des BCS.

EXEMPLE D'APPLICATION pour un terrain de 3 300 m² (1 300 m² de BCP et 2 000 m² de BCS) :

	Tranche	Barème	Surface	Surface minimale d'espaces de pleine terre
	Jusqu'à 500 m²	10 % d'espaces de pleine terre minimum	500 m²	500 x 0,1 = 50 m ²
ВСР	Entre 500 et 1 000 m ²	20 % d'espaces de pleine terre minimum	500 m²	500 x 0,2 = 100 m ²
	A partir de 1 000 m²	30 % d'espaces de pleine terre minimum	300 m²	300 x 0,3 = 90 m ²
BCS	Sur toute la surface	40 % d'espaces de pleine terre minimum	2 000 m²	2 000 x 0,4 = 800 m ²
		TOTAL	3 300 m ²	1 040 m²

Les espaces de pleine terre* peuvent être positionnés librement, sans suivre la répartition des besoins générés par les BCP et BCS. Ainsi, dans l'exemple précédent, l'intégralité des 1 040 m² d'espaces de pleine terre* pourrait être positionnée dans les 2 000 m² de BCS.

d) Dans la BCS des zones UBt, la surface totale des espaces végétalisés* est supérieure ou égale à 60 % de la surface de la BCS.

DG

UA

UR

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UΥ

AU

Α

N

- e) Dans la BCS des zones UBt , la surface totale des *espaces végétalisés** peut être plus faible que 60 % sans être inférieure à 40 % de la surface de la BCS :
 - lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - « Commerce et activité de service »
 - o « Industrie* »;
 - « Entrepôt* »;
 - ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics* ».

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- f) Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).
- g) Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.
 - h) Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.
 - i) Les espaces situés entre les constructions et les *emprises publiques** ou *voies** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Article 11 – Stationnement

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB, notamment :

> Traitement du stationnement intégré.

Les dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas dans le périmètre d'un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD, cf. annexes du PLUi).

Nombre de places de stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
 - les destinations et sous-destinations des constructions ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

DG

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

UA

MODALITÉS D'APPLICATION:

UB

Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.

UC

 Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

UP

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :

184

<u>Exemple</u> en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :

UM

• Partie logements : 1 place par tranche de 70m²

590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
 Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²

UE

• 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

UEs

Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places

UEt

En jaune, les places commandées.

UQ

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

UV

• En cas de changement de destination ou sous-destination, sans création de surface de plancher, aucune place n'est exigée.

ΑU

Α

Ν

→ Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales					
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par logement crée. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. 				
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	 En UBp: Minimum: 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation: aucune place n'est donc exigée. En UB1, UB2, UB3 et UBt: Minimum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créé, sans être inférieur à 1 place par logement créé. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation: aucune place n'est donc exigée. 				
Deux-roues motorisés	Minimum: 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.				
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher crée. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m². 				

→ Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales					
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créées, sans être inférieure à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergements créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 50m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation: aucune place n'est donc exigée. 				
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergements créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation: aucune place n'est donc exigée. 				
Deux-roues motorisés	Minimum: 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.				
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher. 				

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Ν

→ Hôtel* et autres hébe	ergements touristiques*				
Vaituras	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.				
Voitures dans la ZBD "activités"	Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.				
ou dans la ZBD "activités + habitat"	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.				
Voitures	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.				
en dehors des ZBD	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.				
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.				
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 				
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructionspar tranche de 250 m² de surface de plancher créées.				
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. 				
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).				
→ Restauration*					
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher crééesaudelà des premiers 500 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation: aucune place n'est donc exigée 				
Voitures en dehors des ZBD	 Minimum: 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation: aucune place n'est donc exigée 				
_	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.				
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 				
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.				
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. 				

	ce de détail* s ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* ccueillant du public des administrations publiques et assimilés*
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 500 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation: aucune place n'est donc exigée
Voitures en dehors des ZBD	 Minimum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation: aucune place n'est donc exigée
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

ΑU

Α

Ν

- → Cinéma*
- → Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- → Salles d'art et de spectacles*
- → Équipements sportifs*
- → Autres équipements recevant du public*
- → Centre de congrès et d'exposition*

→ Centre de congres et d'exposition [*]						
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques*</i> ou <i>voies*</i> compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique ou regard de la despette en trappagete sellectife et					
Voitures en dehors des ZBD	situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.					
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.					
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.					
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.					
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il de créé au moins 250 m² de surface de plancher. 					
→ Bureau*						
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum: 1 place par tranche de 175 m² de surface de plancher créées. Maximum: 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher.					
Voitures en dehors des ZBD	Minimum: 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher.					
Deux-roues motorisés Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues is sées n'est exigée.						
Vélos	Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.					

 → Industrie* → Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* → Entrepôt* 					
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 625 m² de surface de plancher créées. Maximum: 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. 				
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de se destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'i créé au moins 250 m² de surface de plancher.				
Deux-roues motorisés Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 n'est exigée.					
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. 				

- b) Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied);
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

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

Gestion du stationnement

Dans l'ensemble des zones UB

- c) Les emplacements prévus pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis les emprises publiques* ou voies* et :
 - lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de
 - lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale, clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture.

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Cette disposition ne s'oppose évidemment pas à la réalisation de places de vélos supplémentaires à l'extérieur des constructions, ni closes ni abritées, pour les visiteurs (clients de commerces, usagers d'équipements...).

En outre, en UBp

d) En UBp, le linéaire sur *emprise publique** ou *voie** de la **façade du rez-de-chaussée dédié au stationnement ou à son accès** ne peut pas dépasser 3 mètres.

En outre, en UBt

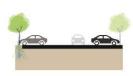
- e) En UBt, dans les *Bandes Constructibles** Secondaires, les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige*, en pleine terre, à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.
- f) En UBt, dans les *Bandes Constructibles** Secondaires (BCS, voir définition dans l'article 4), si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées, elles sont comptabilisées dans les espaces végétalisés* à raison de 9 m² par place de voiture:

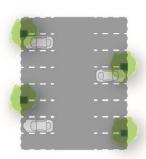
Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :

- qui comporte un nombre de places : ≥ 3 places ;
- et qui intègrent des espaces de pleine terre* végétalisés à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement ;
- et qui comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des espaces de pleine terre* d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses);
- et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires...

Aire de stationnement « classique » de 16 places

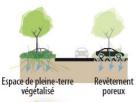
- ☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés :
- ☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;
- ☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.
- → Pas de bonus

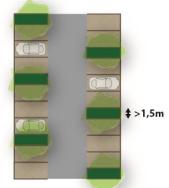




Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

- ☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;
- ☑ 6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;
- ☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.
- → Bonus activé : 144 m² (16 x 9 m²) de cette aire peuvent être comptabilisés en espace végétalisé*





Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 11f

DG

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) Pour accueillir une construction nouvelle, un terrain* doit être desservi par une emprise publique* ou une voie*, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :

UC

aux besoins des constructions et aménagements ;

- **UP**
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UM

b) La création ou l'extension de voies* ou chemins d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies* ou chemins d'accès* ainsi que les aires de retournement* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UE

Par ailleurs, cette aire de retournement* ne peut être réalisée :

UEs

ni sur des espaces dédiés au stationnement ;

UEt

• ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

UQ

Accès

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres voies*, des accès* sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être UV

d) Le nombre d'accès* est limité à un seul par emprise publique* ou voie*. Dans la mesure du

ΑU

possible, les accès* sont mutualisés, notamment dans les opérations d'ensemble*.

c) Les accès* sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont iden-

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

tifiées sur le règlement graphique.

admis.

Pour les terrains bordés d'une seule emprise publique* ou voie*, deux accès* peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Lex

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès* qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les accès*:

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 - Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du terrain*, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction;
 - o et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.
- c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

DG

UA

- e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
 - dans le réseau public d'eaux pluviales ;
 - ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du terrain*.

Eaux pluviales

- UB
- f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont <u>applicables à toutes nouvelles imperméabilisations</u> (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction, de changement de destination…) générées par l'édification :
- UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

- de constructions nouvelles ;
- d'annexes* et/ou d'extensions* d'une construction dont l'emprise au sol au sens du présent PLUi* est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2			
Rejet par infiltration					
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²			
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se v	ridanger en moins de 48 heures			
Rejet dans un milieu na	aturel superficiel ou dans le réseau	pluvial			
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	l au moins 900 m ³ / hectare l au moins 500 m ³ / hect				
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha au moins 10 litres / second				
Rejet au caniveau					
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²			
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha			
debit de fuite	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet				
Rejet dans le réseau ur					
	pouvant être utilisée que si aucune aut	re option n'est envisageable			
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²				
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha				
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public				

- g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.
- h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

ΑU

i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

 Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

I ex

Lex

Zones UC

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UC permettent notamment le développement de **collectifs discontinus**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UCt

Zones dans lesquelles les hauteurs de façade maximales sont limitées à 10 mètres de façon à assurer la transition avec des tissus à dominante pavillonnaire.

L UCt1

... avec des emprises au sol maximales globalement limitées à 20 %.

... avec des emprises au sol maximales globalement limitées à 30 %.

Zones dans lesquelles les emprises au sol maximales sont globalement limi-UC1 à UC7 tées à 30 %. L UC1 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 13 mètres. L UC2 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 16 mètres. ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 19 mètres. L UC4 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 22 mètres. L UC5 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 25 mètres. ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 28 mètres. L UC7 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 31 mètres.

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UC.
- L'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UC.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement écrit.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant :
 - les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (
), admis sous condition (
) ou interdits (
).

Destination	Exploitation agricole ou forestière	cf. sous-destinations			
Sous-destina-	Exploitation agricole*	admises sous condition (cf. article 1c)			
tions	Exploitation forestière*	interdites			
Destination	Habitation				
Sous-	Logement*	autorisées			
destinations	Hébergement*				
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-destinations			
	Artisanat et commerce de détail*	admises sous condition (cf. article 1d)			
	Restauration*	autorisées			
Sous-	Commerce de gros*	admises sous condition (cf. article 1d)			
destinations	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clien- tèle*	autorisées			
	Hôtel*				
	Autres hébergements touristiques*				
	Cinéma*	-			
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*				
	Locaux et bureaux accueillant du public des adminis- trations publiques et assimilés*				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*				
Sous- destinations	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*	autorisées			
	Salles d'art et de spectacles*	_			
	Équipements sportifs*				
	Autres équipements recevant du public*				

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations			
	Industrie*	admises sous condition			
Sous-	Entrepôt*	(cf. article 1e)			
destinations	Bureau*	autorisées			
	Centre de congrès et d'exposition*				
Autres activit	és, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous			
Campings et	Campings et parcs résidentiels de loisirs				
Ouvertures e du sous-sol	interdits				
Aires de gard teaux					
Dépôts et sto	admises sous condition (cf. article 1f)				
Installations	admises sous condition (cf. article 1g)				
Affouillemen	admis sous condition (cf. article 1h)				

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sont admises les constructions de la **sous-destination** « *Exploitation agricole** » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.
- d) Sont admises les constructions des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail* » et « Commerce de gros* » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain*, soit inférieure ou égale à 1 250 m².
- e) Sont admises les constructions des **sous-destinations** « *Industrie** » et « *Entrepôt** » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 500 m².
- f) Sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.
- g) Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).
- h) Sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.
 - ou à l'aménagement paysager du terrain, et dans ce cas :
 - si leur hauteur est inférieure à 2m, leur surface n'est pas limitée ;
 - si leur hauteur est supérieure ou égale à 2m, leur surface est limitée à 100m².

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

AU

Α

N

Article 2 – Évolution des constructions existantes

- a) Les travaux sur une construction légale* existante (extension*, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
 - autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1;
 - interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1; ainsi :
 - o les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - o les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - o il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du terrain* et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions légales* existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension*, un changement de destination...
- b) Les seuils maximaux définis par les articles 1d et 1e peuvent être dépassés en cas de démolition-reconstruction, à l'identique ou non, de constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi.

Toutefois, pour chacune des sous-destinations concernées, la surface de plancher totale des nouvelles constructions ne peut pas dépasser la surface de plancher totale des constructions démolies.

EXEMPLE D'APPLICATION: En cas de démolition d'une construction d'une surface de plancher de 2 300 m² liée à la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail** », la surface de plancher de cette sous-destination de la nouvelle construction peut dépasser le seuil maximal des 1 250 m² défini par l'article 1d, sans dépasser les 2 300 m².

Article 3 - Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures :
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

UB

Article 4 - Emprise au sol des constructions

UC

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

UP

→ Emprise au sol;

→ Longueur de façades.

UM

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
- UE

- en UCt1, 20 % de la surface du terrain*;
- dans les autres zones, 30 % de la surface du terrain*.

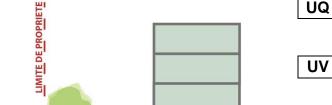
Les locaux techniques* ne sont pas concernés par cette disposition.

UEs

b) Lorsque, au sens de l'article R.111-21 du Code de la construction et de l'habitation, l'ensemble des logements font preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou sont considérées comme à énergie positive, l'emprise au sol au sens du présent PLUi* maximale de la totalité des constructions qui est définie par l'article 4a peut être augmentée de 5 points, pour atteindre 25 % en UCt1 et 35 % dans les autres zones.

UEt

c) Nonobstant les articles 4a et 4b, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service » et/ou à l'une des sous-destinations « Industrie* » et « Entrepôt* », la totalité de l'emprise au sol au sens du présent PLUi* des rez-de-chaussée peut atteindre :



< 50%

oin* :

ACTIVITÉS

- en UCt1, 40 % de la surface du terrain*;
- dans les autres zones, 50 % de la surface du terrain*.

Lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 50 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article 4a. Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4c.

emprise au sol des étages l

emprise au sol du RDC

N

Α

ΑU

d) Nonobstant les articles 4a et 4b, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics* », la totalité de l'emprise au sol au sens du présent PLUi* des constructions peut atteindre :

- en UCt1, 40 % de la surface du terrain*;
- dans les autres zones, 50 % de la surface du terrain*.

Article 5 - Hauteur des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

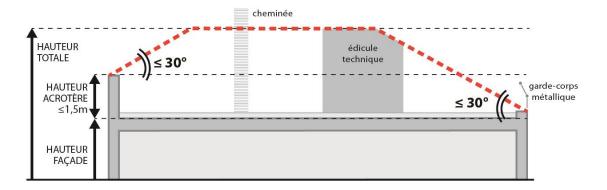
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 5 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- → Hauteur de façade sur les terrains en pente ;
- → Composition volumétrique contextualisé ;
- → Volumétrie du dernier niveau ;
- → Constructions dans la pente.
- a) Lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* des constructions projetée est inférieure ou égale à :

	UCt1	UCt2	UC1	UC2	UC3	UC4	UC5	UC6	UC7
Équipements d'intérêt collectif et services publics*	16 m			19 m	22 m	25 m	28 m	31 m	
Autres sous-des- tinations ou destinations	10	m	13 m	16 m	19111	22 111	25111	20111	31 111

- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.
- c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des installations techniques* ou encore des locaux techniques*.

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie...) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le volume de la 5º façade* dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

DG

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UΑ

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les saillies* de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures :
- les murs de plateforme* (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières);
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

UB

UC

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

UP

UM

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

→ Composition volumétrique contextualisé ;

- → Volumétrie des façades ;
- → Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;
- → Co-visibilité avec le patrimoine bâti et paysager ;
- → Traitement des retraits.

UE

UEs

- a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des emprises publiques* ou des voies*, existantes ou futures, est supérieure ou égale à :
 - en UCt, 6 mètres ;
 - dans les zones UC1 à UC7, 4 mètres.

UEt

Les locaux techniques* ne sont pas concernés par cette disposition.

UQ

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ciavant :

UV

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des emprises publiques* ou voies*;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes emprises publiques* ou voies*notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UC, une implantation à l'alignement ou avec un retrait spécifique pour assurer l'articulation avec une construction voisine;
- et/ou, seulement pour les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès aux constructions, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** existantes ;
- et/ou pour permettre l'extension* (par sur-élévation ou en surface) d'une construction légale* existante (hors construction annexe*) en respectant l'implantation initiale de cette dernière.

- AU
- Α
 - N
- Lex

b) La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des terrains* opposés par rapport aux emprises publiques* ou aux voies*, existantes ou futures, est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \ge \frac{DA}{2}$$

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- → Composition volumétrique contextualisé ;
- → Volumétrie des façades ;
- → Implantations bâties et préservation des composantes paysagères.
- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite sépa*rative* est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

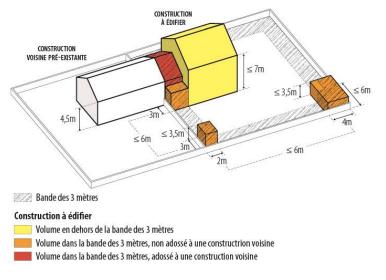
$$d \ge \frac{DA}{2}$$
 et $d \ge 3$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLES ALTERNATIVES à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les <u>parties</u> des <u>constructions</u> <u>qui s'adossent</u> à <u>une construction</u> <u>pré-existante implantée sur un terrain*</u> voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
 - o soient d'une hauteur totale* inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3.5 mètres (en orange sur le schéma).

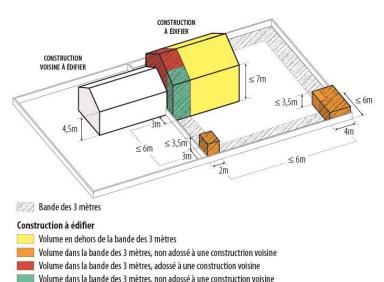
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le terrain* doit être ou a été divisé en propriété ou en jouissance et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité):

- les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures limites séparatives* peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.



mais inscrite dans le prolongement des parties adossées

Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.

Les parties des constructions non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

UC

DG

UA

UB

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

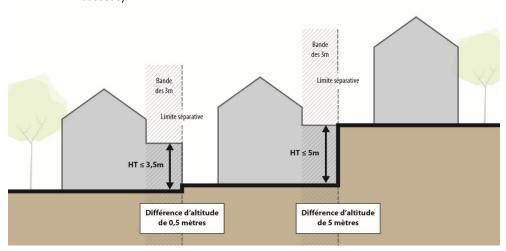
ΑU

Α

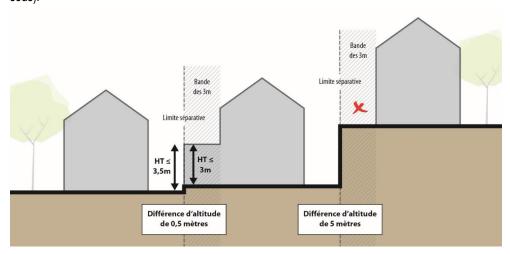
Ν

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un terrain naturel* voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre une limite séparative* à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* soit inférieure ou égale :
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration cidessous).



■ D'un terrain* voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre la limite séparative* concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du terrain naturel* voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction* dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



- b) Les rampes d'accès, destinées aux véhicules motorisés, vers les niveaux souterrains ou semienterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative**, aux conditions :
 - qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de hauteur façade*
 - et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.

Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

UB

DG

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

LIC

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- → Composition volumétrique contextualisé ;
- → Volumétrie des façades ;
- → Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;
- → Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

UP

s sur un meme terrain.



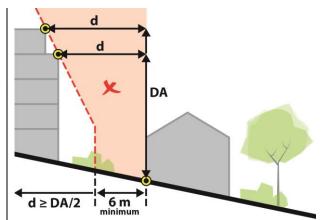
UE

UEs

UEt

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6 \; m\`{e}tres$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

UQ

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux locaux techniques* ni aux constructions annexes*.

AU

Toutefois, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (fenestrons* par exemple), l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Α

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

N

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 - Qualité des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- → Agencement des logements ;
- → Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- → Traitement de la 5°façade ;
- → Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie.
- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions nouvelles

- b) Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.
- c) Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).
- d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente \leq 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- e) Les *locaux techniques** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.
- f) Les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Installations techniques

g) Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les installations techniques* doivent être encastrées, sans saillie* par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

- h) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
 - pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture;
 - pour les autres installations techniques*, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

UA

DG

UB

UC

Clôtures

DIMENSION

i) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain* naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres.

UP

j) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.

UM

k) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :

UE

- 0,80 mètre dans les communes de :
 - Allauch;
 - o Ceyreste;

UEs

- o Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2;
- Gignac-la-Nerthe;
- Plan-de-Cuques;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

UEt

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

UQ

TRAITEMENT

 Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents. UV

m) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

AU

n) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

Α

- o) En limite des emprises publiques* ou voies*, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;

N

- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

Lex

p) Dans les opérations d'ensemble*, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Article 10 - Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- → Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;
- → Co-visibilité avec le patrimoine bâti et paysager ;
- → Traitement des retraits ;
- → Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- → Traitement de la 5e façade.
- → Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie;
- → Imperméabilisation des sols.
- a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
 Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- b) La surface totale des espaces végétalisés* est supérieure ou égale à 60 % de la surface du terrain*.
- c) **Toutefois, la surface totale des espaces végétalisés* peut être plus faible** que 60 % sans être inférieure à 40 % de la surface du *terrain** :
 - lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - o « Commerce et activité de service »
 - o « Industrie* »;
 - « Entrepôt* »;
 - ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics* ».
- d) Dans le cadre de l'application des articles 10b) et 10c) précédent, la surface totale des espaces de pleine terre* est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces végétalisés* exigés.

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- e) Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).
- f) Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
 - sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

- g) Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.
- h) Les espaces situés entre les constructions et les *emprises publiques** ou *voies** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

DG

UΑ

UB

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
 - les destinations et sous-destinations des constructions ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION:

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - <u>Exemple</u> en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements: 1 place par tranche de 70m²
 - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

■ Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

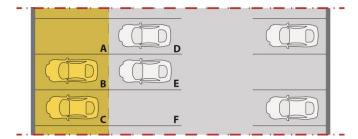
UQ

UV

AU

Α

N



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.
- Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales		
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum: 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.	
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Pour les résidents: Minimum: 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 40m² de surface de plancher. Pour les visiteurs: Minimum: 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'opération d'ensemble*. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.	
Deux-roues motorisés	 Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 	
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m². 	

→ Hébergement * autre	que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales
Voitures	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées.
dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées.
en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergement créées.
	En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50m² de surface de plancher.
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.
Vélos	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ Hôtel* et autres héb	ergements touristiques*
Voitures	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées.
dans la ZBD "activités"	Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.
ou dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environ- nement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

Q

UV

ΑU

N

→ Restauration*			
	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créés.		
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.		
	 Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. 		
Maituna	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées.		
Voitures en dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m². 		
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.		
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 		
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.		
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m². 		
 → Commerce de gros* → Activités de services 	 → Artisanat et commerce de détail* → Commerce de gros* → Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* → Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* 		
	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créés.		
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemp- tées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. 		
Voitures	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.		
en dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m². 		
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.		
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 		
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.		
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. 		

→ Cinéma*		
	eignement, de santé et d'action sociale*	
Salles d'art et de spe		
Équipements sportif		
Autres équipements		
Centre de congrès e	t d'exposition*	
oitures ans la ZBD "activités" u dans la ZBD activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques</i> * et <i>voies</i> *, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur	
'oitures In dehors des ZBD	situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.	
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.	
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.	
/élos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. 	
→ Bureau*		
-:4	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées.	
oitures ans la ZBD "activités"	Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.	
u dans la ZBD activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m². 	
	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.	
'oitures n dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m². 	
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.	
eux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées.	
	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 60m².	

→ Industrie* → Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
Voitures	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.	
dans la ZBD "activités"	Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.	
ou dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m². 	
Voituus	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.	
Voitures en dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m². 	
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.	
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 	
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.	
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m². 	
→ Entrepôt*		
Voitures dans la ZBD "activités"	Minimum : 1 place.	
ou dans la ZBD "activités + habitat"	Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.	
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.	
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.	
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 	
Vélos	Non réglementé.	

- b) Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied);
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

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

Gestion du stationnement

- c) Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige* à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.
- d) Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées, elles sont comptabilisées dans les *espaces végétalisés** à raison de 9 m² par place de voiture.

Sont considérées comme éco-aménagées, les aires de stationnement :

- qui comporte un nombre de places : ≥ 3 places ;
- et qui intègrent des espaces de pleine terre* végétalisés à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement;
- et qui comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des espaces de pleine terre* d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses);
- et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires...

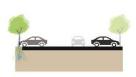
Aire de stationnement « classique » de 16 places

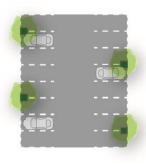
☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

□ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus





Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☑ 6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

→ Bonus activé : 144 m² (16 x 9 m²) de cette aire peuvent être comptabilisés en espace végétalisé*





Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 11d

- e) Pour les constructions nouvelles de plus de 50 logements (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), la rampe d'accès au stationnement doit être comprise dans le volume de la construction.
- f) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :
 - lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol :
 - lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale,
 clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Ν

Cette disposition ne s'oppose évidemment pas à la réalisation de places de vélos supplémentaires à l'extérieur des constructions, ni closes ni abritées, pour les visiteurs (clients de commerces, usagers d'équipements...).

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 - Desserte par les voies publiques ou privées

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- → Organisation d'un maillage interne ;
- → Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un terrain* doit être desservi par une emprise publique* ou une voie*, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des constructions et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de voies* ou chemins d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies* ou chemins d'accès* ainsi que les aires de retournement* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette aire de retournement* ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les accès* sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres voies*, des accès* sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'accès* est limité à un seul par emprise publique* ou voie* . Dans la mesure du possible, les accès* sont mutualisés, notamment dans les opérations d'ensemble*.

UA

DG

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès* qui est défini ci-avant peut être augmenté.



UC

UP

e)

Les accès*:

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

UE

UM

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...



UEs

UQ

UV

ΑU

Α

N

Article 13 - Desserte par les réseaux

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- → Imperméabilisation des sols ;
- → Traitement de la 5efaçade.

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

 Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - o adaptée aux contraintes du terrain*, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - o et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de la réalisation de celui-ci.
- c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
 - dans le réseau public d'eaux pluviales ;
 - ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du terrain*.

Eaux pluviales

- f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
 - de constructions nouvelles ;
 - d'annexes* et/ou d'extensions* d'une construction dont l'emprise au sol au sens du présent PLUi* est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2		
Rejet par infiltration	Rejet par infiltration			
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se v	ridanger en moins de 48 heures		
Rejet dans un milieu na	aturel superficiel ou dans le réseau	pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²		
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha		
Rejet au caniveau				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²		
	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha		
débit de fuite	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet			
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²			
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha			
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public			

- g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.
- h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Ν

Défense incendie

 Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

DG

UA

UB

UC

ПD

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΔU

AU

Α

N

l ex

Lex

Zones UP

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UP permettent notamment le développement de l'habitat individuelle sous toutes ses formes (pavillonnaires, habitat individuel groupé...). Elles sont constituées par les zones suivantes :

UP1 Zones dans lesquelles les emprises aux sols sont principalement limitées à 10 %.

UP2a Zones dans lesquelles les emprises aux sols sont principalement limitées à 15 %.

UP2b Zones dans lesquelles les emprises aux sols sont principalement limitées à 20 %.

UP3 Zones dans lesquelles les emprises aux sols sont principalement limitées à 30 %.

UP4 Zones dans lesquelles les emprises aux sols sont principalement limitées à 40 %.

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UP.
- L'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UP.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement écrit.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
 - les constructions nouvelles autorisées (), admises sous condition () ou interdites () selon leur destination et sous-destination;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (
), admis sous condition (
) ou interdits (
).

		UP1	UP2a, UP2b, UP3 et UP4
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
Sous-	Exploitation agricole*	admises sous condition (cf. article 1c)	
destinations	Exploitation forestière*		
Destination	Habitation	admises sous	
Sous-	Logement*	condition	autorisées
destinations	Hébergement*	(cf. article 1i)	
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-de	estinations
	Artisanat et commerce de détail*	admises so (cf. arti	us condition cle 1d)
	Restauration*	autorisées	
	Commerce de gros*	interdites	
Sous- destinations	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	autorisées	
	Hôtel*		
	Autres hébergements touristiques*	interdites	autorisées
	Cinéma*		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	cf. sous- destinations	
	Locaux et bureaux accueillant du public des adminis- trations publiques et assimilés*		autorisées
Sous- destinations	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	autorisées	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*		
	Salles d'art et de spectacles*	interditor	
	Équipements sportifs*	interdites	Siultes
	Autres équipements recevant du public*	autorisées	

		UP1	UP2a, UP2b, UP3 et UP4
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations	
	Industrie*	admises sous condition (cf. article 1e)	
Sous-	Entrepôt*		
destinations	Bureau*	interdites	autorisées
	Centre de congrès et d'exposition*	interdites	autonsees
Autres activi	tés, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous	
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol			
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux			
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admis sous condition (cf. article 1f)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		interdites	admises sous condition (cf. article 1g)
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1h)	

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

Dans l'ensemble des zones UP :

- c) Sont admises les constructions des **destinations** « **Exploitation agricole et forestière** » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.
- d) Sont admises les constructions de la **sous-destination** « **Artisanat et commerce de détail*** » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à :
 - en UP1, 250 m²;
 - dans les autres zones UP, 625 m².
- e) Sont admises les constructions des **sous-destinations** « *Industrie** » et « *Entrepôt** » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 250 m².
- f) Sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.
- g) Excepté en UP1, sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

Ν

- h) Sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
 - et qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ;
 - o ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
 - o ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

En outre, en UP1:

 i) En UP1, sont admises les constructions de la destination « Habitation » à condition qu'à l'échelle du terrain*, la surface de plancher totale des constructions (neuves et existantes, annexes* et extensions* incluses) soient inférieures ou égales à 300 m²;

Article 2 – Évolution des constructions existantes

- a) Les travaux sur une construction légale* existante (extension*, changement de destination...), créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
 - autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1;
 - interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - o les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits;
 - admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - o il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du terrain* et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions légales* existantes,, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension*, un changement de destination...
- b) Les seuils maximaux définis par les articles 1d et 1e peuvent être dépassés en cas de démolition-reconstruction, à l'identique ou non, de constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi. Toutefois, pour chacune des sous-destinations concernées, la surface de plancher totale des nouvelles constructions ne peut pas dépasser la surface de plancher totale des constructions démolies.

EXEMPLE D'APPLICATION: En UP3, en cas de démolition d'une construction d'une surface de plancher de 1 300 m² liée à la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail** », la surface de plancher de cette sous-destination de la nouvelle construction peut dépasser le seuil maximal des 625 m² défini par l'article 1d, sans dépasser les 1 300 m².

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures :
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

UB

Article 4 - Emprise au sol des constructions

UC

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

UP

→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties.

UM

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
 - en UP1, 10 % de la surface du *terrain**;
 - en UP2a, 15 % de la surface du terrain*;
 - en UP2b, 20 % de la surface du terrain*;
 - en UP3, 30 % de la surface du terrain*;
 - en UP4, 40 % de la surface du terrain*.

UEs

UE

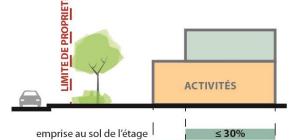
b) Nonobstant l'article 4a et excepté en UP1, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des <u>rez-de-chaussée</u> sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service » et/ou à l'une des sous-destinations « Industrie* » et « Entrepôt* », la totalité de l'emprise au sol au sens du présent PLUi* des rez-de-chaussée peut augmenter de 10 points, pour atteindre 25 % en UP2a, 30 % en UP2b, 40 % en UP3 et 50 % en UP4.

UEt

En UP3 par exemple, lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 40 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article

UQ

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4b.



< 40%

emprise au sol du RDC

AU

UV

c) Nonobstant l'article 4a et excepté en UP1, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaus-sée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics* », la totalité de l'emprise au sol au sens du présent PLUi* peut augmenter de 10 points, pour atteindre 25 % en UP2a, 30 % en UP2b, 40 % en UP3 et 50 % en UP4.

N

Α

Article 5 - Hauteur des constructions

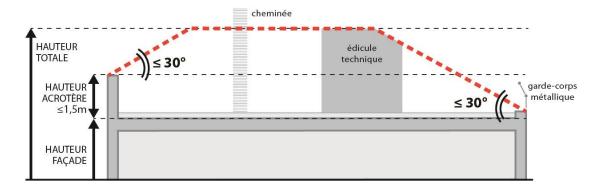
OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 5 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties.

- a) Lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* des constructions projetée est inférieure ou égale à :
 - pour la sous-destination « Équipements sportifs* », 13 mètres ;
 - pour les autres sous-destinations de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics* », 10 mètres ;
 - pour les autres destinations, 7 mètres.
- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.
- c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des installations techniques* ou encore des locaux techniques*.

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie...) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le volume de la 5º façade* dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

DG

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UΑ

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les saillies* de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures :
- les murs de plateforme* (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières);
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

UB

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et

UC

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- → Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
- → Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;
- → Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- → Construction dans la pente.

UM

UE

UEs

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est **supérieure ou égale à** 4 mètres.

UEt

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

UQ

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques* ou des *voies** * plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

UV

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des emprises publiques* ou des voies*;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *em-prises publiques** ou des *voies** ou de respect de spécificités vernaculaires, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UP, une implantation à l'alignement ou avec un retrait spécifique pour assurer, comme dans le « pavillonnaire orienté », la bonne prise en compte des conditions bio-climatiques (ensoleillement, protection contre le vent...);
- et/ou, seulement pour les annexes* et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès au stationnement, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des constructions légales*;
- et/ou pour permettre l'extension* (par sur-élévation ou en surface) d'une construction légale* existante (hors construction annexe*) en respectant l'implantation initiale de cette dernière.

_ -

AU

Α

N

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- → Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
- → Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.
- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite sépa*rative* est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

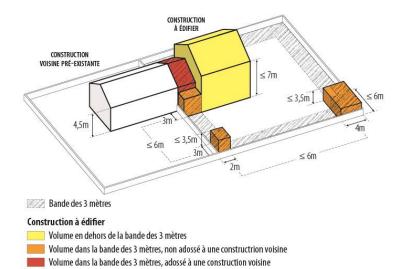
$$d \ge \frac{DA}{2}$$
 et $d \ge 3$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLES ALTERNATIVES à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un terrain*
 voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur);
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
 - soient d'une hauteur totale* inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - o et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.

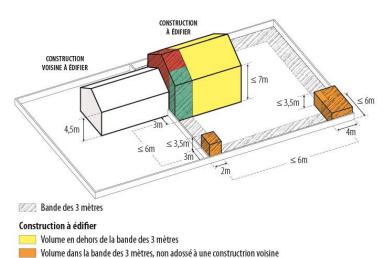
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).

Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres. Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, <u>lorsque le terrain* doit être divisé en propriété ou en jouissance</u> et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité) et <u>excepté en UP1</u>:

- les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures limites séparatives* peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.



Volume dans la bande des 3 mètres, adossé à une construction voisine Volume dans la bande des 3 mètres, non adossé à une construction voisine

mais inscrite dans le prolongement des parties adossées

Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.

Les parties des constructions non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a. DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

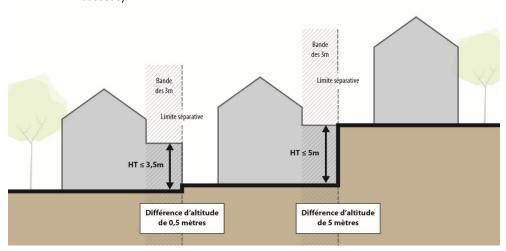
ΑU

Α

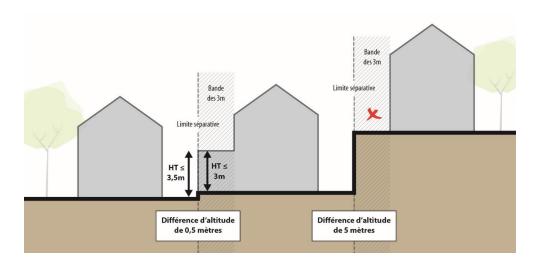
N

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un terrain naturel* voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre une limite séparative* à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* soit inférieure ou égale :
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration cidessous).



■ D'un terrain* voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre la limite séparative* concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du terrain naturel* voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction* dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes ur-

baines » relatives aux zones UP et UM.

UB

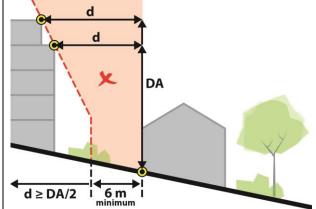
→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;

→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.

UC

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit:

$$d \ge \frac{DA}{2}$$
 et $d \ge 6$ mètres



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

UE

UM

UEs

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

UEt

Cette disposition ne s'impose pas aux locaux techniques* ni aux constructions annexes*.

UQ

b) Toutefois, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (fenestrons* par exemple), l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.



Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

ΑU

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 - Qualité des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- → Construction dans la pente ;
- → Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- → Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie.
- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.
- c) Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).
- d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- e) Les *locaux techniques** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.
- f) Les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Installations techniques

- g) Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les installations techniques* doivent être encastrées, sans saillie* par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
 - Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

- h) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
 - pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture;
 - pour les autres installations techniques*, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

UA

DG

UB

UC

Clôtures

DIMENSION

- i) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain* naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres.
- j) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.
- UM
- k) En limite des emprises publiques* ou voies*, sont interdites les clôtures pleines (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel* dépasse :
- UE

- 0,80 mètre dans les communes de :
 - Allauch;
 - o Ceyreste;
 - o Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2;
 - Gignac-la-Nerthe;
 - o Plan-de-Cuques;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

UEs

UEt

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

UQ

TRAITEMENT

- Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- UV
- m) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- AU
- n) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- Α

- o) En limite des emprises publiques* ou voies*, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- N

- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

- Lex
- p) Dans les opérations d'ensemble*, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Article 10 - Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- → Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- → Construction dans la pente ;
- → Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- → Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie;
- → Imperméabilisation des sols.
- a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
 Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- b) La surface totale des espaces végétalisés* est supérieure ou égale à :
 - en UP1, 70 % de la surface du terrain*;

la non-conformité par rapport à ces objectifs.

- en UP2a, 65 % de la surface du terrain*;
- en UP2b, 60 % de la surface du terrain*;
- en UP3, 50 % de la surface du terrain*;
- en UP4, 40 % de la surface du terrain*.
- c) Toutefois et excepté en UP1, la surface totale minimale des *espaces végétalisés** définie par l'article 10b est diminuée de 10 points soit 55 % en UP2a, 50 % en UP2b, 40 % en UP3 et 30 % en UP4 :
 - lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - « Commerce et activité de service »
 - o « Industrie* »;
 - « Entrepôt* »;
 - ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics* ».
- d) Dans le cadre de l'application des articles 10b) et 10c), la surface totale des espaces de pleine terre* est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces végétalisés* exigés.

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- e) Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).
- f) Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
 - sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

DG

 g) Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

UA

Article 11 – Stationnement

UB

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ Construction dans la pente.

UC

Nombre de places de stationnement

U٢

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :

UM

les destinations et sous-destinations des constructions ;

Oivi

 et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

UE

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

UEt

UEs

MODALITÉS D'APPLICATION:

UQ

Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.

UV

 Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0.5.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :

AU

Exemple en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :

Α

Partie logements : 1 place par tranche de 70m²

590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
 Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²

N

290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Lex

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

• Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte pour 2 placesEn cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.

Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales		
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum: 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.	
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Pour les résidents : Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 40m² de surface de plancher. Pour les visiteurs : Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'opération d'ensemble*. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m². 	

→ Hébergement * autre	que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum: 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.	
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum: 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50m² de surface de plancher.	
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.	
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.	
Vélos	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².	
→ Hôtel* et autres hébe	ergements touristiques*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m². 	
Voitures en dehors des ZBD	Minimum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des construction par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².		
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).	

DG

UA

UB

UC

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

N

→ Restauration*		
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation: aucune place n'est donc exigée. 	
Voitures en dehors des ZBD	 Minimum: 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m². 	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m². 	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation: aucune place n'est donc exigée. 	
Voitures en dehors des ZBD	Minimum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée	
Vélos	Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².	

→ Cinéma*					
→ Établissement d'ens	eignement, de santé et d'action sociale*				
→ Salles d'art et de sp					
→ Équipements sporti					
→ Autres équipements	·				
→ Centre de congrès e	t a'exposition^				
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	és" Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques*</i> ou <i>voies*</i> , compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur				
Voitures en dehors des ZBD	situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.				
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.				
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.				
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.				
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m². 				
→ Bureau*					
	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées.				
Voitures dans la ZBD "activités"	Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.				
ou dans la ZBD activités ou dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. 				
Maitunaa	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.				
Voitures en dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. 				
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.				
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.				
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions,				
	par tranche de 60 m² de surface de plancher créées.				

→ Industrie* → Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*				
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum: 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum: 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de so destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il créé au moins 100 m² de surface de plancher.			
Voitures en dehors des ZBD	Minimum: 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.			
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.			
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m². 			
→ Entrepôt*				
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.			
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.			
Deux-roues motorisés	 Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 			
Vélos	Non réglementé.			

- b) Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied);
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

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

Gestion du stationnement

c) Pour les constructions nouvelles de logements individuels (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a) sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés...

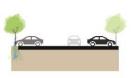
- d) Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige* à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.
- e) Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées, elles sont comptabilisées dans les *espaces végétalisés** à raison de 9 m² par place de voiture.

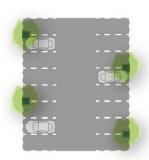
Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :

- qui comporte un nombre de places : ≥ 3 places ;
- et qui intègrent des espaces de pleine terre* végétalisés à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement;
- et qui comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des espaces de pleine terre* d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses);
- et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires...

Aire de stationnement « classique » de 16 places

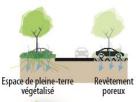
- ☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;
- ☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;
- ☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.
- → Pas de bonus

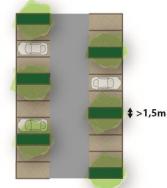




Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

- ☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;
- ☑ 6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;
- ☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.
- → Bonus activé : 144 m² (16 x 9 m²) de cette aire peuvent être comptabilisés en espace végéta-lisé*





Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 11e

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

ΑU

Α

N

- f) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :
 - lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol;
 - lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale,
 clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture.

Cette disposition ne s'oppose évidemment pas à la réalisation de places de vélos supplémentaires à l'extérieur des constructions, ni closes ni abritées, pour les visiteurs (clients de commerces, usagers d'équipements...).

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- → Organisation du maillage interne ;
- → Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations ;
- → Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un terrain* doit être desservi par une emprise publique* ou une voie*, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des constructions et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de voies* ou chemins d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies* ou chemins d'accès* ainsi que les aires de retournement* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette aire de retournement* ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

DG

Accès

c) Les accès* sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique. UA

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres voies*, des accès* sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

UC

UB

d) Le nombre d'accès* est limité à un seul par emprise publique* ou voie*. Dans la mesure du possible, les accès* sont mutualisés, notamment dans les opérations d'ensemble*.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** , deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

UM

~ 2º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès* qui est défini ci-avant peut être augmenté.

UE

UEs

e)

Les accès*:

 sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès;

UEt

- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);

UQ

 permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

UV

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

 de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité;

AU

de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Α

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Ν

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

→ Imperméabilisation des sols.

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées
 à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les terrains difficilement raccordables* au réseau public d'assainissement collectif ou, en UP1 seulement, en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - o adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - o et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.
- Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
 - dans le réseau public d'eaux pluviales ;
 - ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du terrain*.

Eaux pluviales

- f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
 - de constructions nouvelles ;
 - d'annexes* et/ou d'extensions* d'une construction dont l'emprise au sol au sens du présent PLUi* est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1 Zone 2				
Rejet par infiltration					
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²			
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se v	idanger en moins de 48 heures			
Rejet dans un milieu na	aturel superficiel ou dans le réseau	pluvial			
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²			
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha			
Rejet au caniveau					
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²			
	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha			
débit de fuite	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet				
Rejet dans le réseau ur	nitaire				
_	Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²				
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha				
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public				

- g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.
- h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

UA

UB

UC

UР

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

IA

Défense incendie

 Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

N

Α

Lex

Zones UM

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UM sont des zones urbaines, car déjà bâties, dans lesquelles l'urbanisation doit être maîtrisée, souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels...) et du fait d'un déficit de réseaux et d'équipements (voirie notamment). Elles sont constituées par les zones suivantes :

UM1

Zones dans lesquelles **les constructions nouvelles d'habitation ne sont pas autorisées** mais dans lesquelles les extensions limitées sont admises.

└ UM1j

... avec des règles spécifiques pour les zones urbaines du cordon du Jaï.

UM2

Zones dans lesquelles **les constructions nouvelles d'habitation sont admises** mais avec une **constructibilité très limitée**.

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UM.
- L'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UM.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement écrit.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
 - les constructions nouvelles autorisées (), admises sous condition () ou interdites () selon leur destination et sous-destination;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (
), admis sous condition (
) ou interdits (
).

		UM1	UM2
Destination	Exploitation agricole ou forestière	admises sous condition (cf. article 1c)	
Sous-	Exploitation agricole*		
destinations	Exploitation forestière*		
Destination	Habitation	admises sous	
Sous-	Logement*	interdites	condition
destinations	Hébergement*		(cf. article 1f)
Destination	Commerce et activité de service		
	Artisanat et commerce de détail*		
	Restauration*		
	Commerce de gros*	interdites	
Sous- destinations	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*		
	Hôtel*		
	Autres hébergements touristiques*		
	Cinéma*		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	interdites	
	Locaux et bureaux accueillant du public des admi- nistrations publiques et assimilés*		
	Locaux techniques et industriels des administra- tions publiques et assimilés*		us condition icle 1d)
Sous- destinations	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*	interdites	
	Salles d'art et de spectacles*		
	Équipements sportifs*		
	Autres équipements recevant du public*		

		UM1	UM2	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	interdites		
	Industrie*			
Sous-	Entrepôt*			
destinations	Bureau*			
	Centre de congrès et d'exposition*			
Autres activité	és, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous		
Campings et	Campings et parcs résidentiels de loisirs			
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		interdits		
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux				
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)				
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)				
Affouillements et exhaussements du sol		s et exhaussements du sol admis sous condition (cf. article 1e)		

b) En outre, sont autorisés les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

Dans l'ensemble des zones UM :

- c) Sont admises les constructions des destinations « Exploitation agricole et forestière » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.
- d) Sont admis les ouvrages, les installations et les constructions des sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » à condition :
 - qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment:
 - o à la fourniture d'eau ;
 - o à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
 - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation...);
 - au traitement collectif des eaux usées :
 - et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
 - et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

DG

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

- e) Sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
 - et qu'ils soient nécessaires :
 - o à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques ou de stationnement induits par ces constructions;
 - o ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

En outre, en UM2:

f) En UM2, sont admises les constructions de la destination « Habitation » à condition qu'à l'échelle du terrain*, la surface de plancher totale des constructions (neuves et existantes, annexes* et extensions* incluses) soient inférieures ou égales à 200 m².

Article 2 – Évolution des constructions existantes

Dans l'ensemble des zones UM :

- a) Les travaux sur une construction légale* existante (extension*, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
 - autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1;
 - interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - o il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...
- b) Nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les extensions* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi des destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » à condition :
 - que la surface de plancher totale des extensions* soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi;
 - et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

En outre, dans toutes les zones UM1 :

c) Dans toutes les zones UM1, y compris UM1j, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les extensions* et les constructions annexes* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement* » à condition :

que la surface de plancher totale des extensions* et des constructions annexes* soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;

• et que la surface de plancher totale (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 200 m²;

• et que la totalité de l'emprise au sol au sens du PLUi* (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

d) Dans toutes les zones UM1, y compris UM1j, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les opérations de démolition-reconstruction des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement* » à condition que la surface de plancher après reconstruction soit inférieure ou égale à la surface de plancher des constructions avant démolition.

Et en zone UM1j seulement :

e) En UM1j seulement et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admis les **changements de destination, vers la sous-destination «** *Restauration** », des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

Article 4 – Emprise au sol des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties.

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est :
 - en UM1, non réglementée ;
 - en UM2, inférieure ou égale à 5 % de la surface du terrain*.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

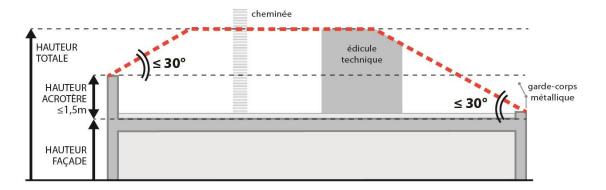
Article 5 - Hauteur des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 5 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- → Gabarit & volumétrie des continuités bâties.
- a) Lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* des constructions projetée est inférieure ou égale à :
 - en UM1j, 4 mètres ;
 - dans les autres zones UM1 et en UM2 :
 - o pour la sous-destination « Équipements sportifs* », 13 mètres ;
 - o pour les autres sous-destinations de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics* », 10 mètres ;
 - o pour les autres destinations, 7 mètres.
- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.
- c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des installations techniques* ou encore des locaux techniques*.

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie...) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le volume de la 5^e façade* dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les saillies* de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les murs de plateforme* (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières);
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- → Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
- → Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;
- → Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- → Construction dans la pente.

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est supérieure ou égale à 4 mètres.

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des emprises publiques* ou des voies*;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *em-prises publiques** ou *voies** ou de respect de spécificités vernaculaires, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UM, une implantation à l'alignement ou avec un retrait spécifique pour assurer, comme dans le « pavillonnaire orienté », la bonne prise en compte des conditions bio-climatiques (ensoleillement, protection contre le vent...);
- et/ou, seulement pour les annexes* et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès au stationnement, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des constructions légales* existantes;
- et/ou pour permettre l'extension* (par sur-élévation ou en surface) d'une construction légale* existante (hors construction annexe*), en respectant l'implantation initiale de cette dernière.

DG

UΑ

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U٧

ΑU

Α

N

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- → Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
- → Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.
- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative* est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

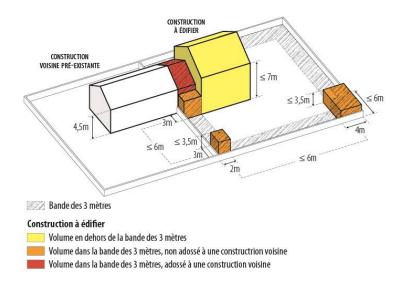
$$d \ge \frac{DA}{2}$$
 et $d \ge 3$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLES ALTERNATIVES à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un terrain*
 voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur);
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
 - soient d'une hauteur totale* inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - o et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.



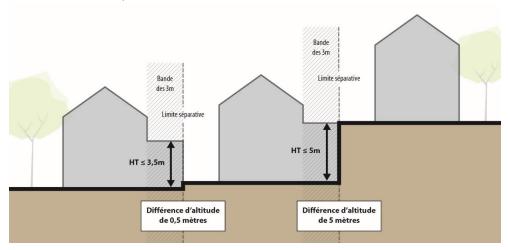
Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

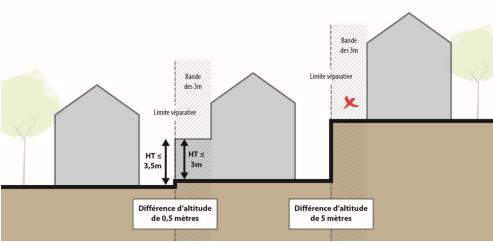
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un terrain naturel* voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre une limite séparative* à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* soit inférieure ou égale :
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la limite séparative* concernée, entre le terrain* du projet et le terrain naturel* voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la hauteur totale* des constructions* est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux terrains* (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous);
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la limite séparative* concernée, entre le terrain* du projet et le terrain naturel* voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la hauteur totale* des constructions* est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration cidessous).



D'un terrain* voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre la limite séparative* concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du terrain naturel* voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction* dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Ν

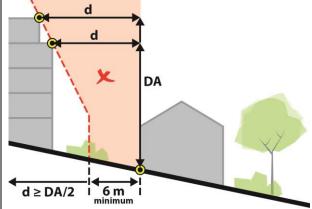
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- → Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;
- → Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.
 - a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \ge \frac{DA}{2}$$
 et $d \ge 6$ mètres



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux locaux techniques* ni aux constructions annexes*.

b) Toutefois, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (fenestrons* par exemple), l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA

DG

Article 9 - Qualité des constructions

UB

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

UC

- → Construction dans la pente ;
- → Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- → Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie.

UP

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UM

b) Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

UE

UEs

c) Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

UEt

d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

UQ

e) Les *locaux techniques** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

UV

f) Les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

ΑU

Installations techniques

Α

g) Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les installations techniques* doivent être encastrées, sans saillie* par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Ν

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

- h) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
 - pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture;
 - pour les autres installations techniques*, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Clôtures

DIMENSION

- i) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain* naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres.
- j) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.
- k) En limite des emprises publiques* ou voies*, sont interdites les clôtures pleines (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel* dépasse :
 - 0,80 mètre dans les communes de :
 - Allauch;
 - o Ceyreste;
 - o Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2;
 - o Gignac-la-Nerthe;
 - Plan-de-Cuques;
 - 1,80 mètre dans les autres communes.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

- I) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- m) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- n) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- o) En limite des emprises publiques* ou voies*, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- p) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.
- q) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.

DG

r) En outre, les clôtures doivent être perméables aux déplacements de la petite faune. Pour cela et par exemple, les éléments ajourés peuvent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres par exemple), les murs pleins peuvent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied...

IJΔ

Cette disposition ne concerne pas les clôtures nécessaires aux activités d'élevage.

UB

Article 10 - Qualité des espaces libres

UC

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

UP

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

UM

- → Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
- → Construction dans la pente ;
- → Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- → Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie;
- → Imperméabilisation des sols.

UE

En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10a) et suivants.

Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

UEs

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

UEt

a) **En UM2 seulement, la surface totale des espaces végétalisés*** est supérieure ou égale à 75 % de la surface du *terrain**.

UQ

- b) La surface totale des espaces de pleine terre* est :
 - en UM1j, supérieure ou égale à 15 % de la surface du terrain*;

UV

 en UM2, supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces végétalisés* exigés dans le 10a).

AU

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

c) Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

Α

d) Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :

N

- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

Article 11 - Stationnement

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ Construction dans la pente.

Nombre de places de stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
 - les destinations et sous-destinations des constructions ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION:

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - <u>Exemple</u> en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements: 1 place par tranche de 70m²
 - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte pour 2 places.
- En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves. Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ Logement* autre que	e ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales
Voitures	Minimum : 1 place par logement créé.
dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
	Pour les résidents :
	Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé.
	Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher. Pour les visiteurs :
	Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher crééesou en cas d'opération d'ensemble*.
	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ Hébergement * autre	que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales
Voitures	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées.
dans la ZBD 'activités + habitat"	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées.
en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergement créées.
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 50m² de surface de plancher.
Daviv varias matariata	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

DG

→ Restauration*	
Voitures	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créées.
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.
"activités + habitat"	 Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ Locaux techniques e	et industriels des administrations publiques et assimilés*
	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
Voitures dans la ZBD "activités"	Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
ou dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

- b) Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied);
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

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

Gestion du stationnement

- c) Pour les constructions nouvelles de logements individuels (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.
 - Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés...
- d) Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige* à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.
- e) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :
 - lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol;
 - <u>lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale,</u> clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture.

Cette disposition ne s'oppose évidemment pas à la réalisation de places de vélos supplémentaires à l'extérieur des constructions, ni closes ni abritées, pour les visiteurs (clients de commerces, usagers d'équipements...).

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

_

N.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- → Organisation du maillage interne ;
- → Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations ;
- → Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un terrain* doit être desservi par une emprise publique* ou une voie*, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des constructions et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de voies* ou chemins d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies* ou chemins d'accès* ainsi que les aires de retournement* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette aire de retournement* ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les accès* sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres voies*, des accès* sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'accès* est limité à un seul par emprise publique* ou voie* . Dans la mesure du possible, les accès* sont mutualisés, notamment dans les opérations d'ensemble*.

DG

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule emprise publique* ou voie*, deux accès* peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

UA

~ 2º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès* qui est défini ci-avant peut être augmenté.

UB

e) Les accès*:

sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;

UC

UP

- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);

 permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

UM

UE

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

UEs

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

UEt

UQ

ΑU

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

→ Imperméabilisation des sols.

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les terrains difficilement raccordables* au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - o adaptée aux contraintes du terrain*, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - o et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.
- c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
 - dans le réseau public d'eaux pluviales ;
 - ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du terrain*.

Eaux pluviales

- f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
 - de constructions nouvelles ;
 - d'annexes* et/ou d'extensions* d'une construction dont l'emprise au sol au sens du présent PLUi* est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1 Zone 2			
Rejet par infiltration				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se v	idanger en moins de 48 heures		
Rejet dans un milieu na	aturel superficiel ou dans le réseau	pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha		
Rejet au caniveau				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²		
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha		
debit de fuite	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet			
Rejet dans le réseau ur	nitaire			
Solution dérogatoire ne	pouvant être utilisée que si aucune aut	re option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²			
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha			
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public			

- g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.
- h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

AU

710

Α

14

Défense incendie

 Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

AU

Α

Α

N

Lex

Zones UE

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UE couvrent notamment les **zones d'activités économiques dédiées**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UEa Zones principalement dédiées au développement d'activités industrielles et logistiques.

L UEa1 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.

L UEa2 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.

UEb

Zones principalement dédiées au développement d'activités industrielles et logistiques ainsi que de bureaux.

L UEb1

L UEb1m

L UEb1p

L UEb2

L UEb2

Zones principalement dédiées au développement d'activités industrielles et logistiques ainsi que de bureaux.

... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.

... et des dispositions spécifiques pour favoriser la mixité économique.

L UEb2

... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.

... et des dispositions spécifiques pour favoriser la mixité économique.

UEC Zones ouvertes à toutes les activités économiques, y compris commerciales.

L UEc1 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
L UEc2 ... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UE.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement écrit.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
 - les constructions nouvelles autorisées (), admises sous condition () ou interdites () selon leur destination et sous-destination;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (
), admis sous condition (
) ou interdits (
).

		UEa	UEb	UEc
Destination	Exploitation agricole ou forestière			
Sous-	Exploitation agricole*	interdites		
destinations	Exploitation forestière*			
Destination	Habitation			
Sous-	Logement*		interdites	
destinations	Hébergement*			
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-de	estinations	
	Artisanat et commerce de détail*			
	Restauration*			
	Commerce de gros*			
Sous- destinations	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	admises sous condition (cf. article 1d) auto		autorisées
destinations	Hôtel*			
	Autres hébergements touris- tiques*			
	Cinéma*			
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	cf. sous-destinations		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	autorisées admises sous condition (cf. article 1e) interdites		autorisées
Sous- destinations	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*			
	Salles d'art et de spectacles*			
	Équipements sportifs*			
	Autres équipements recevant du public*			

		UEa	UEb	UEc
Destination	Autres activités des secteurs se- condaire ou tertiaire	cf. sous- destinations		
	Industrie*	outorio é o o		
	Entrepôt*	autorisées		. ,
Sous- destinations	Bureau*	admises sous condition (cf. article 1f)	autorisées	
	Centre de congrès et d'exposition*	autorisées		
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous		us
Campings et parcs résidentiels de loisirs			interdits	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		interdits		
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux		autorisées		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admis sous condition (cf. article 1c)		
Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, dépôts d'hydrocarbure)		autorisées		

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

Dans l'ensemble des zones UE :

c) Sont admis les **dépôts et stockages en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée dans la zone.

En outre, en UEa et UEb :

- d) En UEa et UEb, sont admises les constructions de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception de la sous-destination *« Cinéma* »* qui est interdite) à condition :
 - qu'elles s'implantent dans un pôle de vie* localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique;
 - et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone;
 - et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des constructions, à l'échelle du *terrain**, n'excède pas :
 - o pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique* », 2 000 m²;
 - o pour chacune des autres sous-destinations, 400 m².

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UEs

UEt

UQ

U۷

AU

Α

N

N

Lorsque le pôle de vie* est localisé dans une OAP sectorielle :

- les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP;
- et la surface de plancher totale des constructions de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².
- e) En UEa et UEb, sont admises les constructions de la sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* » à condition qu'elles correspondent à des établissements de formation professionnelle qui, excepté sur le site Valentine Vallée Verte, doivent être liés à des activités présentes dans la zone.

En outre, en UEa:

f) En UEa, sont admises les constructions de la **sous-destination** « **Bureau*** » à condition qu'elles soient liées à une construction d'une autre sous-destination autorisée ou admise dans la zone.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

- a) Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
 - autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1;
 - interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - o les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - o il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du terrain* et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions légales* existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension*, un changement de destination...
- b) Nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les **extensions*** de toutes les **constructions** légales* existantes à la date d'approbation du PLUi dont la destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 à condition :
 - que ces extensions* ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de la zone concernée;
 - et que la surface de plancher totale des *extensions** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction concernée à la date d'approbation du PLUi.
- c) **En UEa et UEb,** en dehors des *pôles de vie** et nonobstant les articles 1, 2a et 2b, sont interdits les changements de destination des constructions de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » vers la destination « Commerce et activité de service ».

DG

Article 3 - Mixité fonctionnelle

a) En UEb1m et UEb2m, la surface de plancher totale, à l'échelle d'un terrain*, des constructions nouvelles de la sous-destination « Bureau*» ne peut être supérieure à 50 % de la surface de plancher totale des constructions nouvelles. UΑ

UB

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UC

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

les clôtures ;

• les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

UP

UM

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :

• en UEb1p, 50 % de la surface du terrain*;

dans les autres zones, 65 % de la surface du terrain*.

UEs

Article 5 – Hauteur des constructions

UEt

a) Lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* projetée des constructions est inférieure ou égale à :

■ 10 mètres en UEa1, UEb1, UEb1m, UEb1p et UEc1;

■ 18 mètres en UEa2, UEb2, UEb2m et UEc2.

UV

UQ

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

ΑU

Α

N

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées :
- les saillies* de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures :
- les murs de plateforme* (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est supérieure ou égale à 4 mètres.

Les locaux techniques* ne sont pas concernés par cette disposition.

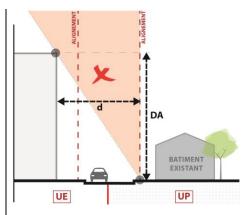
~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou *des voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des emprises publiques* ou des voies*;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes emprises publiques* ou voies*.
- b) Lorsque le terrain est bordé d'une emprise publique* ou d'une voie* sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des terrains* opposés par rapport à cette emprise publique* ou voie*, existante ou future, est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \ge \frac{2}{3} \times DA$$
 soit $d \ge \frac{DA}{1.5}$

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux tech*niques* et constructions annexes*.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Excepté en UEb1p, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative* est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

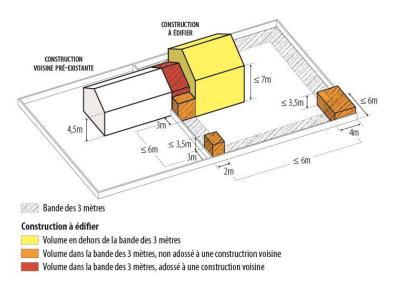
$$d \ge \frac{DA}{2}$$
 et $d \ge 3$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les <u>parties</u> des constructions <u>qui</u> s'adossent à une construction <u>pré-existante implantée sur un terrain*</u>
 <u>voisin</u> s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur);
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
 - o soient d'une hauteur totale* inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée. Cette longueur peut être portée à 15 mètres maximum si le *terrain** voisin est situé dans une zone UE, UQ, UEs, AUE, AUQ, AU2 ou AU3



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).

Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, <u>lorsque le terrain* doit être divisé en propriété ou en jouissance après édification des constructions</u> (c'est-à-dire dans le cadre d'un permis conjoint), les constructions peuvent être implantées sur les futures *limites séparatives** issues de la division.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UΥ

AU

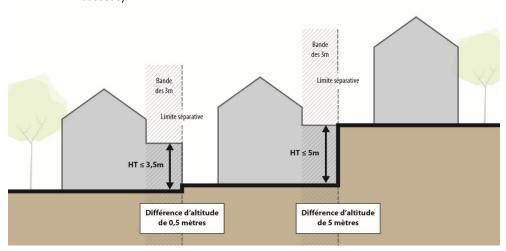
70

Α

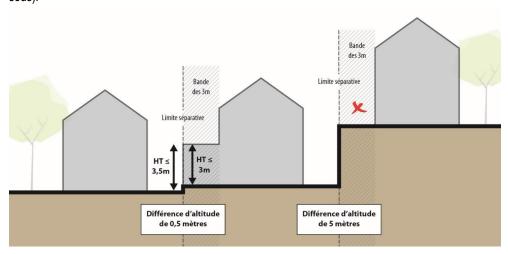
N

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un terrain naturel* voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre une limite séparative* à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* soit inférieure ou égale :
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration cidessous).



■ D'un terrain* voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre la limite séparative* concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du terrain naturel* voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction* dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



b) Hormis dans le cas où le terrain est riverain d'une limite de zones UA, UB, UC, UD, UM, AU (hors zone AUE), les rampes d'accès voiture aux niveaux souterrains ou semi-enterrés peu-

UA

DG

- qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de hauteur façade*

- et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.

Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

vent être implantées contre une limite séparative*, aux conditions :

UB

c) **En UEb1p**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

UC

 $d \ge DA$ et $d \ge 4$ mètres

UP

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

UM

d) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **lorsqu'une** *limite séparative** **correspond à une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH,** la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

UE

 $d \ge DA$ et $d \ge 3$ mètres

UEs

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

UEt

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

UV

UQ

 a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction à édifier et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à :

AU

• 3 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10 mètres ;

■ 5 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10 mètres.

Α

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

N

Cette disposition ne s'impose pas aux locaux techniques* et constructions annexes*.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 - Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

Intégration des constructions dans le paysage

- b) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain.
- c) Les extensions* des bâtiments existants, les constructions d'annexes* et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).
- d) Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades de la construction.
- e) Les bardages métalliques ne doivent pas couvrir l'intégralité des façades d'une construction, sauf s'ils offrent des textures et/ou coloris variés.
- f) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.
- g) Les installations techniques* doivent être intégrées dans la composition architecturale sauf impossibilité technique.

Clôtures

DIMENSION

- h) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain* naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres.
- i) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence

RÈGLEMENT - UE DG En limite des emprises publiques* ou voies*, sont interdites les clôtures pleines (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel* dépasse 0,80 mètre. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers. UB ~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 9.h à 9.j Une composition et des dimensionnements différents des clôtures peuvent être admis pour des raisons de UC sécurité de l'activité. **TRAITEMENT UP** k) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents. UM I) En limite des emprises publiques* ou voies*, sont admis les grillages souples et les panneaux grillagés à condition qu'ils soient doublés d'un espace végétalisé*. m) En limite des emprises publiques* ou voies*, les parties ajourées des clôtures (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive. n) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent : **UEs** • être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur); s'intégrer au site environnant ; UEt • et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation. o) Dans les opérations d'ensemble*, les clôtures doivent être traitées de façon homogène. UQ Article 10 – Qualité des espaces libres UV a) . En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants. Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver ΑU la non-conformité par rapport à ces objectifs. Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre b) En UEb1p, la surface totale des espaces végétalisés* est supérieure ou égale à 30 % de la

surface totale du terrain.

c) La surface totale des espaces de pleine terre* est supérieure ou égale à :

• en UEa et UEb, 15 % de la surface totale du terrain ; en UEc, 20 % de la surface du terrain.

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- d) Les espaces libres*, notamment les délaissés des aires de stationnement, doivent être, le plus souvent possible, plantés en pleine terre ou traités avec des matériaux perméables (gravillons, stabilisé, dalles alvéolées...).
- e) Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m². Dans ce dénombrement :
 - sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11
- f) Les espaces situés entre les constructions et les *emprises publiques** ou *voies** sont végétalisés sur au moins deux tiers de leur longueur.

Lorsque ces espaces sont d'une profondeur suffisante – c'est-à-dire quand les constructions sont implantées à une distance des *emprises publiques** ou *des voies** supérieure ou égale à 4 mètres – ils doivent être plantés, d'*arbres de haute tige* en pleine terre*.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque la longueur sur *emprise publique** ou *voie** est inférieure à 20 mètres.

Article 11 - Stationnement

Nombre de places de stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
 - les destinations et sous-destinations des constructions ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

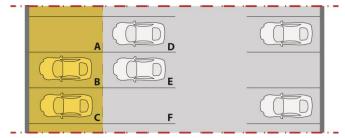
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION:

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - Exemple en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements: 1 place par tranche de 70m²
 - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

■ Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

• En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.

Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

Ν

→ Hôtel* et Autres héb	ergements touristiques*
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	 Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environ- nement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
→ Restauration*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation: aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum: 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	Minimum: 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

→ Artisanat et comme	rce de détail*			
→ Commerce de gros*				
	s ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*			
	accueillant du public des administrations publiques et assimilés*			
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD	Minimum: 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher.			
"activités + habitat"	 Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. 			
Maituma a	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.			
Voitures en dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. 			
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.			
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée			
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.			
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m². 			
→ Cinéma*				
→ Établissement d'ens	seignement, de santé et d'action sociale*			
→ Salles d'art et de sp				
→ Équipements sportin				
→ Autres équipements	•			
Centre de congrès e	t d'exposition^			
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques</i> * ou <i>voies</i> *, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur			
Voitures en dehors des ZBD	situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.			
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.			
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée			
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.			
Vélos	En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface			

DG

→ Bureau*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.
→ Industrie*→ Locaux techniques e	et industriels des administrations publiques et assimilés*
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum: 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum: 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

→ Entrepôt*					
	Minimum:				
	 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées en- deçà des premiers 1 500 m² créés; 				
Voitures	 1 place par tranche de 1 250 m² de surface de plancher créées au- delà des premiers 1 500 m² créés. 				
dans la ZBD "activités"	Maximum :				
ou dans la ZBD "activités + habitat"	 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en- deçà des premiers 1 500 m² créés; 				
	 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au- delà des premiers 1 500 m² créés. 				
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher. 				
	Minimum :				
	 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés; 				
Voitures en dehors des ZBD	 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. 				
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher. 				
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.				
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.				
Vélos	Non réglementé.				

- b) Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied);
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

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

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

A I I

AU

Α

Ν

Gestion du stationnement

- c) Le stationnement et les manœuvres des véhicules, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *emprises publiques** ou *voies**, sur des emplacements prévus à cet effet.
- d) Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige* à raison d'au moins :
 - en UEb1p, deux arbres pour quatre places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés en pleine terre;
 - dans les autres zones, un arbre pour quatre places de stationnement voiture.
- e) Les aires de stationnement en plein air et les aires de stockage sont :
 - positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments ou, à défaut, sur le côté ;
 - dissimulées de l'emprise publique* ou de la voie* par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

DG

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB

Voies

a) Pour accueillir une construction nouvelle, un terrain* doit être desservi par une emprise publique* ou une voie*, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire : UC

aux besoins des constructions et aménagements ;

UP

 et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UM

b) La création ou l'extension de voies* ou chemins d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies* ou chemins d'accès* ainsi que les aires de retournement* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UE

Par ailleurs, cette aire de retournement* ne peut être réalisée :

UEs

ni sur des espaces dédiés au stationnement ;

UEt

ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

UQ

Accès

c) Les accès* sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

UV

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

AU

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres voies*, des accès* sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'accès* est limité à un seul par emprise publique* ou voie* . Dans la mesure du possible, les accès* sont mutualisés, notamment dans les opérations d'ensemble*.

Α

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

N

~ 2º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Lex

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès* qui est défini ci-avant peut être augmenté.

- e) Les accès*:
 - sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès;
 - présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
 - prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - o adaptée aux contraintes du terrain*, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.
- c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

- e) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
 - de constructions nouvelles ;
 - d'annexes* et/ou d'extensions* d'une construction dont l'emprise au sol au sens du présent PLUi* est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1 Zone 2						
Rejet par infiltration							
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²					
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se v	idanger en moins de 48 heures					
Rejet dans un milieu na	aturel superficiel ou dans le réseau	pluvial					
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare au moins 500 m³ / he soit au moins 90 litres / m² soit au moins 50 litre						
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha					
Rejet au caniveau							
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²					
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha					
debit de fuite	sans dépasser 5 litr	es / secondes / rejet					
Rejet dans le réseau ur							
	pouvant être utilisée que si aucune aut	re option n'est envisageable					
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²						
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha						
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, ju	squ'à la limite du réseau public					

- f) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.
- g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

N

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Ν

Lex

Zones UES

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UEs couvrent les zones d'activités économiques spéciales. Elles sont constituées par les zones suivantes:

UEsA	Zone dédiée au fonctionnement et au développement de l'aéroport Marseille- Provence et d'activités qui y sont liées.
UEsP	Zone dédiée au fonctionnement, au développement et à l'intégration urbaine du Grand Port Maritime de Marseille (GPMM)
^L UEsP1	Partie sud du GPMM (entre J4 et forme 10).
^L UEsP2	Partie nord du GPMM (au nord de la forme 10).
UEsC	Zone dédiée au fonctionnement, au développement et à l'intégration urbaine du domaine public portuaire des Chantiers Navals et du Port Vieux de La Ciotat.
^L UEsC1	Zone d'interface ville-port à La Ciotat.
^L UEsC2	Chantiers navals de La Ciotat.
UEsN	Zone dédiée au fonctionnement et au développement des autres ports , aux activités nautiques et aux zones de plaisance
^L UEsN1	Autres ports, bases nautiques et zones de plaisance.
^L UEsN2	Base nautique du Roucas Blanc.

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UEs.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement écrit.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
 - les constructions nouvelles autorisées (
), admises sous condition (
) ou interdites (
) selon leur destination et sous-destination;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (
), admis sous condition (
) ou interdits (
).

		UEsA	UEsP1	UEsC1	UEsP2	UEsC2	UEsN1	UEsN2	
Destination	Exploitation agricole ou forestière				cf. sous- destinations				
Sous- destinations	Exploitation agricole*		interdites admises sous condition (cf. article 1e)				interdites		
	Exploitation forestière*				interdites				
Destination	Habitation				cf. sous-de	estinations			
Sous- destinations	Logement*	admises sous condition (cf. articles	Sous (cf. article 1f) ondition				interdites	admises sous condition (cf. article 1m)	
destinations	Hébergement*	1c et 1d)						admises sous condition (cf. article 1n)	
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous- destinations	adm so cond (cf. arti	lition		cf. sous-de	estinations		
	Artisanat et com- merce de détail*								
	Restauration*				admises sous condition (cf. article 1i)		admises sous condition (cf. article 1k)		
	Commerce de gros*	admises							
Sous- destinations	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	sous condition (cf. article 1c)							
	Hôtel*						-		
	Autres héberge- mentstouris- tiques*					interdites			
	Cinéma*	interdites				inter	dites		

		UEsA	UEsP1	UEsC1	UEsP2	UEsC2	UEsN1	UEsN2			
Destination	Équipements d'intérêt collec- tif et services publics*	cf. sous- destinations	CL SOUS-OASTINATIONS								
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	admises sous condition							cond	es sous dition	
Sous-	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	(cf. article 1c)	admise conc (cf. arti	lition	(cf. art	condition (cf. article 1i)		(cf. article 1I)			
destinations	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*				admises sous condition (cf. article 1i)		inter	dites			
	Salles d'art et de spectacles*	interdites	ites		interditoe	interdites			Ĺ		
	Équipements sportifs*				interdites						
	Autres équipements recevant du public*	admises sous condition (cf. article 1c)		admises sous conditi (cf. article 1i)		ondition	admises sous condition (cf. article 1I)				
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	admises sous condition (cf. article 1c)		cf. sous-destinations							
	Industrie*				admises sous condition (cf. article 1i)		admise	es sous			
destinations	Entrepôt*		autor	autorisées		autorisées	admises sous condition (cf. article 1k)				
	Bureau* Centre de congrès et d'exposition*		adm sous co	ondition	sous co	nises ondition	inter	dites			

page 3/14 - **UEs**

Lex

DG

	UEsA	UEsP1	UEsC1	UEsP2	UEsC2	UEsN1	UEsN2	
Autres activités, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessor				ous	ous		
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits		autorisés		interdits		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	admis sous condition (cf. article 1c)	autorisés	admis sous condition (cf. article 1j)		autorisés	admis sous condition (cf. article 1k)		
Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, dépôts d'hydrocarbure)	autorisées							

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

En UEsA:

- c) En UEsA, les constructions, activités, usages et affectations des sols admis par l'article 1a le sont à condition qu'ils soient :
 - nécessaires au fonctionnement de l'aéroport ;
 - et/ou liés à l'activité aéroportuaire ou aéronautique.
- d) En outre, en UEsA, les constructions de la destination « Habitation* » sont admises à condition qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement de l'aéroport.

En UEsP et UEsC

- e) En UEsP2, les constructions de la sous-destination « *Exploitations agricoles** » sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'aquaculture.
- f) En UEsP et UEsC, les constructions de la sous-destination « Logement* » sont admises à condition qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement du port.
- g) En UEsP1 et UEsC1, les constructions de la sous-destination « *Hébergement** » sont admises à condition qu'elles répondent :
 - à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des constructions et activités portuaires ;
 - ou à l'accueil temporaire d'équipages.

DG

h) En UEsP1 et UEsC1, les constructions des destinations « Commerce et activité de service » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » ainsi que de la sous-destination « Centre de congrès et d'exposition* » sont admises à condition :

UA

- qu'elles soient nécessaires :
 - au fonctionnement des ports;
 - ou aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires ;

UB

- ou qu'elles participent :
 - o à l'intégration urbaine du port ;
 - \circ ou:
 - en UEsP1, au rayonnement métropolitain du cœur de ville ;
 - en UEsC1, au renforcement de l'attractivité du cœur de ville ;
 - o ou au développement et à l'attractivité du port.

UC

UP

- i) En UEsP2 et UEsC2, les constructions, activités, usages et affectations des sols admis par l'article 1a le sont à condition qu'ils soient :
 - nécessaires au fonctionnement des ports ;
 - et/ou liés aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires.

UM

j) En UEsP2 et UEsC1, les constructions de la destination « *Entrepôt** » et les dépôts et stockages en plein air sont admis à condition :

UE

- qu'ils soient nécessaires :
 - o au fonctionnement des ports;
 - o et/ou liés aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires ;
- ou:
 - o qu'ils soient de taille limitée ;
 - o et qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif particulier.

UEt

En UEsN:

- k) En UEsN, sont admises les constructions des destinations « Commerce et activité de service » et des sous-destinations « Industrie* », « Entrepôt* » et « Bureau* » ainsi que les dépôts et stockages en plein air condition qu'ils soient :
- UV

UQ

- nécessaires au fonctionnement de la zone de plaisance concernée ;
- et/ou liés aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires.

- AU
- I) En UEsN, sont admises les constructions des destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* », « Équipements sportifs* » et « Autres équipements recevant du public* » à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le fonctionnement du port de plaisance concerné.



m) En UEsN2, les constructions de la sous-destination « *Logement** » sont admises à condition qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente permettant d'assurer la sécurité du site.



n) **En UEsN2**, les constructions de la **sous-destination** « *Hébergement** » sont admises à condition qu'elles soient liées à l'activité de la base nautique.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

- a) Les travaux sur une construction *légale** existante (*extension**, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
 - autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1;
 - interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination;
 - o les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - o il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du terrain* et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions légales* existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension*, un changement de destination...

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures :
- les installations industrielles, portuaires ou assimilées : silos, grues, portiques, radars, antennes...

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 5 – Hauteur des constructions

- a) Lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* projetée des constructions est :
 - en UEsA, non réglementée ;
 - en UEsP1, inférieure ou égale à 22 mètres ;
 - en UEsP2, inférieure ou égale à 13 mètres ;
 - en UEsC1, inférieure ou égale à 22 mètres ;
 - en UEsC2:
 - o pour les constructions de la **destination « Industrie* »**, non réglementée ;
 - o pour les constructions des **autres destinations**, inférieure ou égale à 22 mètres ;
 - en UEsN, inférieure ou égale à 10 mètres.

DG

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 5a

En UEsP1, les *hauteurs de façade** des constructions qui sont définies ci-avant peuvent être dépassées pour atteindre la même hauteur qu'une construction avoisinante s'inscrivant au même projet d'ensemble.

UΑ

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

UB

Cette disposition ne concerne pas les constructions dont la *hauteur de façade** n'est pas réglementée par l'article 5a.

UC

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UP

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

UE

UM

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
 - les saillies* de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
 - les clôtures ;
 - les murs de plateforme* (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

UEs

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

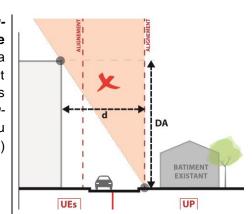
UEt

- a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des emprises publiques* ou des voies* :
- UQ

- en recherchant la meilleure inscription dans le paysage urbain ;
- et en veillant à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.

UV

b) Lorsque le terrain est bordé d'une emprise publique* ou d'une voie* sur laquelle est positionnée une limite d'une zone autre que UE, UEs ou AUE, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des terrains* opposés par rapport à cette emprise publique* ou voie* existante ou future est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :



 $d \ge \frac{2}{3} \times DA$ soit $d \ge \frac{DA}{1,5}$

Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

- Α
- N

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsqu'une limite séparative* correspond à une limite d'une zone autre que UE, UEs ou AUE, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite limite séparative* est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \ge DA$$
 et $d \ge 3$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

b) En outre, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, dans les zones UEsP situées dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative* est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points diminuée de 3 mètres, le tout divisé par deux, sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \ge \frac{(DA - 3)}{2}$$
 et $d \ge 3$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

c) Dans les autres cas, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

DG

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA

Article 9 - Qualité des constructions

UB

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UC

À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

UP

Clôtures

UM

DIMENSION

UE

b) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain* naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres.

UEs

c) En limite des *emprises publiques** ou *voies** les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.

UEt

d) En limite des emprises publiques* ou voies* sont interdites les clôtures pleines (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel* dépasse 0,80 mètre.

UQ

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

UV

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 9b à 9d

Une composition et des dimensionnements différents des clôtures peuvent être admis pour des raisons de sécurité de l'activité ou pour respecter des prescriptions des autorités douanières.

. . . .

TRAITEMENT

AU

e) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

Α

f) En limite des *emprises publiques** ou *voies** les clôtures doivent :

• être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;

N

s'intégrer au site environnant ;

Lex

• et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

Article 10 - Qualité des espaces libres

a) Les espaces libres* situés au contact d'une zone autre que UEs doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

Article 11 – Stationnement

Dans l'ensemble des zones UEs

- a) Le stationnement et les manœuvres des véhicules, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies* ou emprises publiques* et à l'intérieur du domaine concerné (ferroviaire, aéroportuaire ou portuaire).
- b) Dans la mesure du possible, les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager.

En outre, en UEsP

- c) En UEsP, sont soumises aux dispositions de l'article 11 de la zone UA :
 - les constructions édifiées dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée ;
 - les constructions :
 - o édifiées en dehors du périmètre de l'OIN Euroméditerranée ;
 - o et dont la vocation n'est pas directement liée à l'activité portuaire.
- d) Toutefois (c'est-à-dire nonobstant des dispositions de l'article 11 de la zone UA), en UEsP, pour les constructions dont la vocation n'est pas directement liée à l'activité portuaire, au moins 75% des places de stationnement à réaliser devront être closes et couvertes.

En outre, en UEsC

- e) En UEsC1, il est fait application les dispositions des articles 11a à 11c de la zone UB.
- f) En UEsC2, il est fait application les dispositions des articles 11a et 11b de la zone UE.

DG

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :

UC

aux besoins des constructions et aménagements ;

UP

 et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UM

b) La création ou l'extension de voies* ou chemins d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies* ou chemins d'accès* ainsi que les aires de retournement* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UE

Par ailleurs, cette aire de retournement* ne peut être réalisée :

UEs

ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

UEt

c) Les accès* sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

Q

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

UV

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres voies*, des accès* sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

AU

d) Le nombre d'accès* est limité à un seul par emprise publique* ou voie* Dans la mesure du possible, les accès* sont mutualisés, notamment dans les opérations d'ensemble*.

_

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

N

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès* qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les accès*:

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 - Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du terrain*, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.
- c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

- e) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
 - de constructions nouvelles ;
 - d'annexes* et/ou d'extensions* d'une construction dont l'emprise au sol au sens du présent PLUi* est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1 Zone 2						
Rejet par infiltration							
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²					
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se v	ridanger en moins de 48 heures					
Rejet dans un milieu na	aturel superficiel ou dans le réseau	pluvial					
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare au moins 500 m³ / h soit au moins 90 litres / m² soit au moins 50 litre						
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha					
Rejet au caniveau							
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²					
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha					
debit de fuite	sans dépasser 5 litr	es / secondes / rejet					
Rejet dans le réseau ur	nitaire						
	pouvant être utilisée que si aucune aut	re option n'est envisageable					
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²						
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha						
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, ju	squ'à la limite du réseau public					

Si le rejet se fait directement en mer et étant donné l'absence d'enjeux en aval concernant les risques d'inondation, il n'est pas nécessaire de dimensionner des ouvrages de compensation pour réduire les volumes des débits générés par le ruissellement. Toutefois, dans ce cas, la qualité du milieu récepteur est un enjeu fort et des ouvrages de réduction de la pollution doivent être imposés sur ces *terrains** (piégeage des macro-déchets, traitement notamment des matières en suspension, des hydrocarbures, des métaux lourds et de la bactériologie).

f) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

Lex

LCV

- g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

Lex

Zones UEt

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UEt sont principalement vouées au développement des **hébergements touristiques**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

Zone dédiée au développement de l'**hôtellerie** et d'activités commerciales et de services complémentaires.

UEt2 Zone dédiée à l'aménagement de campings ou de parcs résidentiels de loisirs et d'activités commerciales et de services complémentaires.

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UEt.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement écrit.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
 - les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

		UEt1	UEt2	
Destination	Exploitation agricole ou forestière			
Sous-	Exploitation agricole*	inter	dites	
destinations	Exploitation forestière*			
Destination	Habitation		cf. sous- destinations	
Sous- destinations	Logement*	interdites	admises sous condition (cf. article 1g)	
	Hébergement*		interdites	
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-de	estinations	
	Artisanat et commerce de détail*	admises sous condition (cf. article 1d)	admises	
	Restauration*	admises sous condition (cf. article 1e)	sous condition (cf. article 1h)	
Sous-	Commerce de gros*	interdites		
destinations	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	admises sous condition (cf. article 1e)	admises sous condition (cf. article 1h)	
	Hôtel*	outorio é o o		
	Autres hébergements touristiques*	- autorisées	interdites	
	Cinéma*	interdites		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	intor	dites	
Sous- destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	inter	uites	

		UEt1	UEt2	
	Locaux techniques et industriels des adminis- trations publiques et assimilés*			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*			
	Salles d'art et de spectacles*			
	Équipements sportifs*			
	Autres équipements recevant du public*			
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
	Industrie*			
Sous-	Entrepôt*	interdites		
destinations	Bureau*			
	Centre de congrès et d'exposition*			
Autres activité	es, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous		
Campings et	parcs résidentiels de loisirs	interdites	autorisées	
	ockages en plein air es aires d'hivernage)	interdites		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admis sous condition (cf. article 1f) interdites		
Ouvertures e	et exploitations de carrières ou de gravières, ex- u sous-sol	interdites		
Affouillemen	ts et exhaussements du sol	0.0	s condition icle 1c)	

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

Dans l'ensemble des zones UEt :

- c) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

En outre, en UEt1:

- d) En UEt1, sont admises les constructions des **sous-destinations** « **Artisanat et commerce de détail*** » à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique ou de loisirs concerné :
 - et que, à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des constructions n'excède pas 400 m².

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U٧

AU

Α

N

- e) En UEt1, sont admises les constructions des sous-destinations « Restauration* » et « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique ou de loisirs concerné.
- f) En UEt1, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des hôtels concernés (exemple : climatisation et chauffage collectifs, parc de stationnement couvert...).

En outre, en UEt2:

- g) En UEt2, sont admises les constructions de la sous-destination « Logement* » à condition :
 - qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné;
 - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m²;
 - et que la totalité de l'emprise au sol au sens du PLUi* (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².
- h) En UEt2, sont admises les constructions des **sous-destinations** « **Artisanat et commerce de détail*** », « **Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*** » et « **Restauration*** » à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné ;
 - et que, à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des constructions, pour chacune des sous-destinations, n'excède pas 200 m².

Article 2 – Évolution des constructions existantes

- a) Les travaux sur une construction légale* existante (extension*, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
 - autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - o les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - o les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - o il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du terrain* et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions légales* existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension*, un changement de destination...

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures :
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

UB

Article 4 - Emprise au sol des constructions

- UC
- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
 - en UEt1, 30 % de la surface du terrain*;
 - en UEt2, 10 % de la surface du terrain*.

UP

Article 5 - Hauteur des constructions

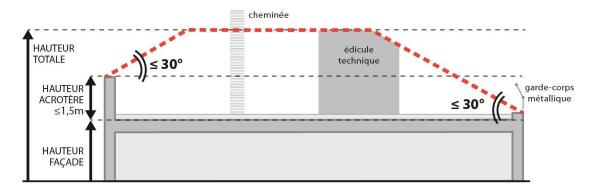
- UM
- a) Lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* projetée des constructions est inférieure ou égale à :
- UE

- en UEt1, 16 mètres;
- en UEt2, 7 mètres.

- UEs
- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des constructions est inférieure ou égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres.
- **UEt**
- c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des installations techniques* ou encore des locaux techniques*.
- UQ

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie...) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le volume de la 5º façade* dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :

UV



AU

L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.



N

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les saillies* de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les murs de plateforme* (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières);
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des emprises publiques* ou voies* existantes ou futures est supérieure ou égale à 4 mètres.

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des emprises publiques* ou voies*;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes emprises publiques* ou voies*
- b) **En outre, en UEt1**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport aux *emprises publiques** ou *voies** existantes ou futures est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \ge \frac{DA}{2}$$

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative* est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

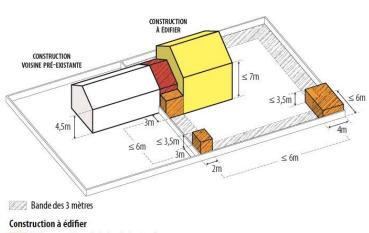
$$d \ge \frac{DA}{2}$$
 et $d \ge 3$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les <u>parties</u> des constructions <u>qui</u> s'adossent à une construction <u>pré-existante implantée sur un terrain*</u>
 <u>voisin</u> s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur);
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
 - o soient d'une hauteur totale* inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - o et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.



Volume en dehors de la bande des 3 mètres

Volume dans la bande des 3 mètres, non adossé à une constructrion voisine

Volume dans la bande des 3 mètres, adossé à une construction voisine

Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3.5 mètres

hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des constructions qui s'adessent à une

tructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

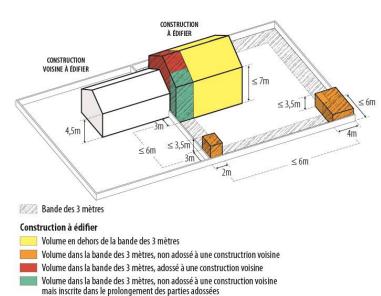
AU

Α

N

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, <u>lorsque le terrain* doit être divisé en propriété ou en jouissance</u> et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité) :

- les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures limites séparatives* peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.



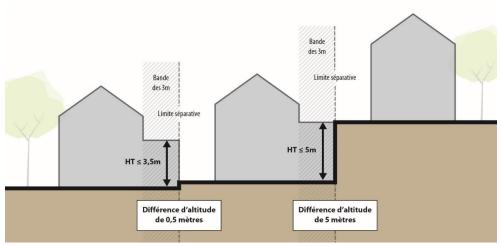
Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.

Les parties des constructions non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.

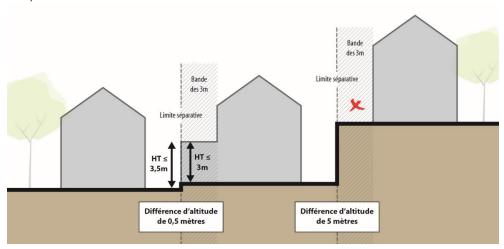
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un terrain nature/* voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre une limite séparative* à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* soit inférieure ou égale :
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la limite séparative* concernée, entre le terrain* du projet et le terrain naturel* voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la hauteur totale* des constructions* est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux terrains* (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration cidessous).



D'un terrain* voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre la limite séparative* concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du terrain naturel* voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction* dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

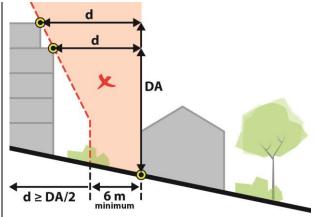
Α

Ν

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) En UEt1, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \ge \frac{DA}{2}$$
 et $d \ge 6$ mètres



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

Cette disposition ne s'impose pas aux locaux techniques* ni aux constructions annexes*.

b) Toutefois, en UEt1, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (fenestrons* par exemple), l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

c) Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

UA

DG

d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

UB

e) Les locaux techniques* doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

UC

f) Les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

UP

Installations techniques

UM

g) Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les installations techniques* doivent être encastrées, sans saillie par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

UE

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en saillie sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

UEs

h) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :

UEt

pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture;

UQ

 pour les autres installations techniques*, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

1111/

Clôtures

ΔΠ

DIMENSION

AU

nature/* est inférieure ou égale à 2 mètres.

La hauteur totale des clôtures (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au terrain

Α

j) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.

N

- k) En limite des emprises publiques* ou voies*, sont interdites les clôtures pleines (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel* dépasse :
 - 0,80 mètre dans les communes de :
 - Allauch :
 - o Ceyreste;
 - o Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2;
 - o Gignac-la-Nerthe;
 - Plan-de-Cuques;
 - 1,80 mètre dans les autres communes.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

- Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents
- m) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- n) En limite des *emprise publique** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- o) En limite des emprises publiques* ou voies*, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) :
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- p) Dans les opérations d'ensemble*, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Article 10 – Qualité des espaces libres

 a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
 Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

Surface des espaces verts et des espaces de pleine terre

- b) La surface totale des espaces vegétalisés* est supérieure ou égale à 50 % de la surface du terrain*.
- c) La surface totale des *espaces de pleine terre** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés**.

Traitement des espaces libres, des espaces verts et des espaces de pleine terre

- d) Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).
- e) Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
 - sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11
- f) Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.
- g) Les espaces situés entre les constructions et les emprises publiques* ou voies* sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
 - les destinations et sous-destinations des constructions ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION:

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - <u>Exemple</u> en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

...

IN

• Une place commandée ou superposée* est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée*) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

En jaune, les places commandées.

En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves. Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales				
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200m² de surface de plancher.			
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200m² de surface de plancher.			
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.			
Vélos	Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².			

→ Hôtel* et autres hébe	ergements touristiques*
Voitures	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
dans la ZBD "activités"	Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
ou dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Voituros	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environ- nement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
→ Restauration*	
Voitures	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 500 m² créés.
dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 500 m² de surface de plancher.
Voitures	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créés.
en dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

N

→ Artisanat et commerce de détail* → Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*				
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum: 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 500 m² de surface de plancher.			
Voitures en dehors des ZBD	Minimum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.			
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée			
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m². 			

- b) En UEt1, lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied);
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

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

Gestion du stationnement

- c) En UEt1 et UEt2, les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige* à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.
- d) Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées, elles sont comptabilisées dans les espaces végétalisés* à raison de 9 m² par place de voiture.

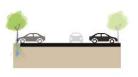
Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :

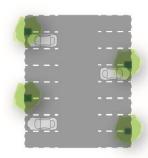
- qui comporte un nombre de places : ≥ 3 places ;
- et qui intègrent des espaces de pleine terre* végétalisés à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement;

- et qui comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des espaces de pleine terre* d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses);
- et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires...

Aire de stationnement « classique » de 16 places

- ☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;
- ☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;
- □ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.
- → Pas de bonus

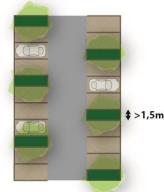




Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

- ☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;
- ☑ 6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;
- ☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.
- → Bonus activé : 144 m² (16 x 9 m²) de cette aire peuvent être comptabilisés en espace végétalisé





UM

DG

UA

UB

UC

UP

UE

UEs

Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 11d

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un terrain* doit être desservi par une emprise publique* ou voie* une ,existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des constructions et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de voies* ou chemins d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies* ou chemins d'accès* ainsi que les aires de retournement* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette aire de retournement* ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

1 ---

Accès

 Les accès* sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres voies*, des accès* sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'accès* est limité à un seul par emprise publique* ou voie*. Dans la mesure du possible, les accès* sont mutualisés, notamment dans les opérations d'ensemble*.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès* qui est défini ci-avant peut être augmenté.

- e) Les accès*:
 - sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès;
 - présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
 - prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

UA

DG

UB

UC

UP

1184

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

70

Α

N

Lex

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou, en UEt2 seulement, en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - o adaptée aux contraintes du terrain*, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - o et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.
- Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
 - dans le réseau public d'eaux pluviales ;
 - ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du terrain*.

Eaux pluviales

- f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
 - de constructions nouvelles :
 - d'annexes* et/ou d'extensions* d'une construction dont l'emprise au sol au sens du présent PLUi* est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2			
Rejet par infiltration					
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²			
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures				
Rejet dans un milieu na	aturel superficiel ou dans le réseau	pluvial			
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²			
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha			

	Zone 1	Zone 2			
Rejet au caniveau					
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²			
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha			
debit de fuite	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet				
Rejet dans le réseau ui	nitaire				
Solution dérogatoire ne	pouvant être utilisée que si aucune aut	re option n'est envisageable			
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²				
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha				
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public				

- g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.
- h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

 Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

AU

Α

N

Lex

Zones UQ

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UQ sont principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UQI	Zones principalement dédiées au fonctionnement des infrastructures de déplace- ments (autoroutes, voies ferrées).
UQP	Zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipe- ments de proximité.
UQM L UQM1 L UQM2 L UQMh	Zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'équipements d'envergure métropolitaine (hôpitaux, universités) dans lesquelles ni les commerces et services ni les hébergements ne sont admis dans lesquelles sont notamment admis des commerces et services de proximité dans lesquelles sont notamment les hébergements.
UQG	Zones urbaines dédiées aux activités de la Défense Nationale .

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UQ.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement écrit.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
 - les constructions nouvelles autorisées (=), admises sous condition (=) ou interdites (=) selon leur destination et sous-destination;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (
), admis sous condition (
) ou interdits (
).

		UQI	UQP	UQM1	UQM2	UQMh	UQG
Destination	Exploitation agricole ou forestière			cf. sous-de	estinations		
Sous-	Exploitation Gous- agricole*		admises sous condition (cf. article 1f)		n	interdites	
destinations	Exploitation forestière*			inter	dites		
Destination	Habitation			cf. sous-de	estinations		
Sous-	Logement*	interdites	admises sous condition (cf. art. 1g)		es sous co (cf. article 1h		admises sous condition
destinations	Hébergement*		interdites		admises sous condition (cf. art. 1j)	(cf. art. 1n)	
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous- destinations			cf. sous- destinations		
	Artisanat et com- merce de détail*	admises sous					
	Restauration*	condition (cf. art. 1m)					
	Commerce de gros*	interdites		admises		admises	
Sous- destinations	Activités de ser- vices où s'effec- tue l'accueil d'une clientèle*	admises sous condition (cf. art. 1m)	interdites		sous condition (cf. art. 1k)	interdites	sous condition (cf. art. 1n)
	Hôtel*						
	Autres héberge- ments touristiques*	interdites	es				
	Cinéma*				interdites		

		UQI	UQP	UQM1	UQM2	UQMh	UQG																						
Destination	Équipements d'in- térêt collectif et services publics*	cf. sous- destinations																											
Locaux et bureaux accueil- lant du public des administra- tions publiques et assimilés* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		admises sous																											
		condition (cf. art. 1m)		autor	isées		admises sous condition (cf. art. 1n)																						
destinations	Établissements d'enseignement, de santé et d'ac- tion sociale*																												
	Salles d'art et de spectacles*	interdites			interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites	interdites					
	Équipements sportifs*																												
	Autres équipe- ments recevant du public*																												
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			cf. sous-d	estinations																								
	Industrie*	intordita		e dec		aliki a :-	admises sous																						
0-	Entrepôt*	interdites	interdites	rdites admises sous condition (cf. article 1i)			condition (cf. art. 1n)																						
Sous- destinations	Bureau*						(cr. art. iii)																						
Centre de congrès et d'exposition*				autor	risées																								

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

	UQI	UQP	UQM1	UQM2	UQMh	UQG
Autres activités, usages et affectations des sols			cf. détail d	i-dessous		
Campings et parcs résidentiels de loisirs						
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol			interdites			
Aires de gardiennage et d'hiver- nage de caravanes, camping- cars, bateaux						
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	а	dmises sou	s condition	(cf. article 1	c)	admises sous
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	а	dmises sou	ıs condition	(cf. article 1	d)	condition (cf. art. 1.n)
Affouillements et exhaussements du sol	а	dmises sou	s condition	(cf. article 1	e)	
Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès)	autorisées					

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

En UQI, UQP et UQM:

- c) En UQI, UQP et UQM, sont admis les dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.
- d) En UQI, UQP et UQM, sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).
- e) Sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

En outre, en UQP et UQM:

f) Sont admises les constructions de la **sous-destination** « *Exploitation agricole** » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

DG

En outre, en UQP:

g) En UQP, sont admises les constructions de la sous-destination « Logement*» à condition :

UA

• qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics existants dans la zone ;

UB

• et que la surface de plancher totale (extensions* et constructions annexes* incluses), à l'échelle du terrain*, soit inférieure ou égale à 200 m²;

• et que la totalité de l'emprise au sol au sens du PLUi* (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 150 m², sauf à démontrer qu'une règlementation nationale (Code de l'éducation par exemple) exige plus pour le fonctionnement de l'équipement.

UC

En outre, en UQM

UP

h) Dans l'ensemble des zones UQM, sont admises les constructions de la sous-destination « Logement* » à condition :

UM

 qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics existants dans la zone;

• et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m²;

UE

et que la totalité de l'emprise au sol au sens du PLUi* (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 150 m², sauf à démontrer qu'une règlementation nationale (Code de l'éducation par exemple) exige plus pour le fonctionnement de l'équipement.

UEs

i) Dans l'ensemble des zones UQM, sont admises les constructions des sous-destinations « Industrie* », « Entrepôt* » et « Bureau* » à condition qu'elles soient liées à des équipements de dimension métropolitaine implantés dans la zone et à leur vocation (exemple : universitaire, hospitalière, pénitentiaire...).

UEt

j) En UQMh, sont admises les constructions de la sous-destination « *Hébergement** » à condition qu'elles soient liées à des équipements de dimension métropolitaine implantés dans la zone ou à leur vocation (exemple : universitaire, hospitalière, pénitentiaire...).

UQ

k) En UQM2, sont admises les constructions de la destination « Commerce et activité de service » (à l'exception de la sous-destination « Cinéma* » qui est interdite) à condition :

 qu'elles s'implantent dans un pôle de vie* localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique;

ΑU

et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone;

Α

• et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des constructions, à l'échelle du *terrain**, n'excède pas :

o pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique* », 2 000 m²;

NI.

o pour chacune des autres sous-destinations, 400 m².

Lex

Lorsque le pôle de vie* est localisé dans une OAP sectorielle :

les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP; et la surface de plancher totale des constructions de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

Dans la zone UQM2 délimitée autour de la station de métro Louis Armand (Marseille), les hélistations et les hélisurfaces sont interdites.

En outre, en UQI

- m) En UQI, sont admises les constructions des sous-destinations :
 - « Artisanat et commerce de détail*» ;
 - « Restauration*» ;
 - « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*» ;
 - « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*»;
 - « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*» ;

à condition qu'elles soient nécessaires ou liées au fonctionnement des infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires.

En UQG

 n) En UQG, toutes constructions, toutes activités, tous usages ou toutes affectations des sols qui ne sont pas interdits sont admis à condition qu'ils soient liés à l'exercice d'une activité relevant de l'autorité militaire.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

- a) Les travaux sur une construction légale* existante (extension*, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
 - autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1;
 - interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - o les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - o les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - o il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du terrain* et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions légales* existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension*, un changement de destination...
- b) En UQP et UQM et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les extensions* et les constructions annexes* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement* » qui ne sont ni liées à la vocation de la zone ni nécessaires à son fonctionnement à condition :
 - que la surface de plancher totale des extensions* et des constructions annexes* soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi;
 - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m²;
 - et que la totalité de l'emprise au sol au sens du PLUi* (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

DG

c) En UQP et UQM et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les extensions* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi de la destination « Commerce et activité de service » à condition qu'elles soient limitées.

UA

Article 3 - Mixité fonctionnelle

UB

Non réglementé

UC

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UP

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

UM

- les clôtures :
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

UE

Article 4 – Emprise au sol des constructions

UEs

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

UEt

Article 5 – Hauteur des constructions

UQ

- a) Lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* projetée des constructions est inférieure ou égale à :

 - pour les constructions des sous-destinations « Logement* » et « Exploitation agricole* », 7 mètres :
- ΑU

UV

- pour les constructions des autres destinations ou sous-destinations :
 - o en UQI, 10 mètres, sauf impératif technique ;

 - o en UQG, 16 mètres;
 - en UQP, 20 mètres;

en UQM, 28 mètres.

- Α
- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur totale* des constructions projetée est inférieure ou égale à la hauteur de façade*, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

Ν

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les saillies* de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les murs de plateforme* (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières);
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

- a) En UQP, UQM et UQG, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), les constructions sont implantées :
 - à la limite des *emprises publiques* * ou des *voies* *, existantes ou futures,;
 - ou à une distance, mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est supérieure ou égale à 4 mètres.

Les locaux techniques* ne sont pas concernés par cette disposition.

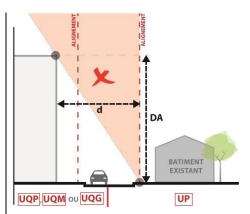
~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** plus faibles (conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des emprises publiques* ou des voies*;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes emprises publiques* ou voies*.
- b) En UQP, UQM et UQG, lorsque le terrain est bordé d'une emprise publique* ou d'une voie* sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des terrains* opposés par rapport à cette emprise publique* ou voie*, existante ou future, est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \ge \frac{2}{3} \times DA$$
 soit $d \ge \frac{DA}{1,5}$

Cette disposition ne s'impose pas aux locaux techniques* et constructions annexes*.



Cette illustration est dépourv ue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative* est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres :

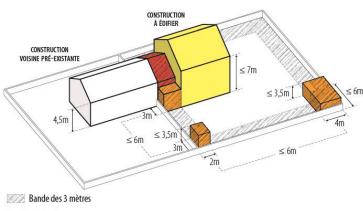
$$d \ge \frac{DA}{2}$$
 et $d \ge 3$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du terrain* du projet.

~ RÈGLES ALTERNATIVES à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une limite séparative* à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la limite séparative* concernée :

- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un terrain* voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur);
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
 - soient d'une hauteur totale* inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la limite séparative* concernée.



Construction à édifier

Volume en dehors de la bande des 3 mètres

Volume dans la bande des 3 mètres, non adossé à une constructrion voisine

Volume dans la bande des 3 mètres, adossé à une construction voisine

UP

UEs

DG

UA

UB

UC

UM

UE

Le cas ci-contre est un exemple

d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la **UEt**

UQ

hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).

Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de

hauteur. Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine orange sur le schéma) ne peu-

vent pas dépasser 6 mètres. Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépouvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

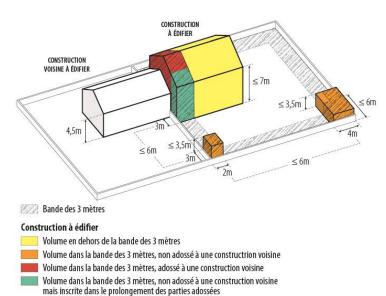
ΑU

Α

Ν

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, <u>lorsque le terrain* doit être divisé en propriété ou en jouissance et que le permis est déposé</u> dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité) :

- les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures limites séparatives* peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.



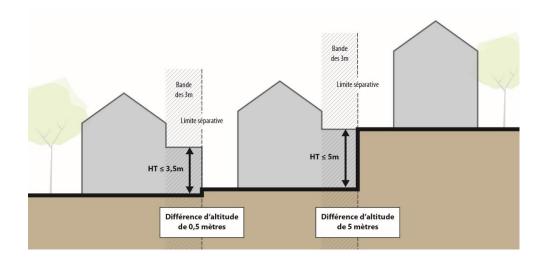
Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.

Les parties des constructions non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.

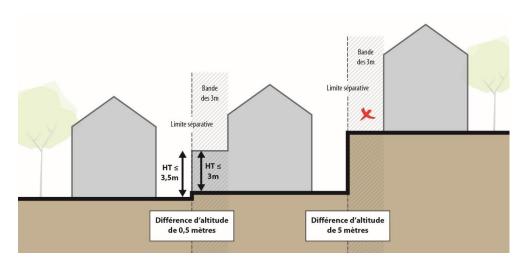
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépouvus de caractère contraignant: ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte:

- D'un terrain naturel* voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre une limite séparative* à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* soit inférieure ou égale :
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la limite séparative* concernée, entre le terrain* du projet et le terrain naturel* voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la hauteur totale* des constructions* est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux terrains* (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la limite séparative* concernée, entre le terrain* du projet et le terrain naturel* voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la hauteur totale* des constructions* est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration cidessous).



D'un terrain* voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre la limite séparative* concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du terrain naturel* voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction* dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



b) Toutefois, lorsqu'une limite séparative* correspond à une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite limite séparative* est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

 $d \ge DA$ et $d \ge 3$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.



















Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- a) En UQP et UQM, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et une autre construction est supérieure ou égale à :
 - 3 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10 mètres ;
 - 5 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux locaux techniques* et constructions annexes*.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 - Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Travaux sur les constructions existantes

b) Les travaux sur *constructions légales** existantes doivent respecter au mieux les caractéristiques de la construction concernée (matériaux, composition, modénatures ...).

Constructions nouvelles

Murs pignons et retours de façade

c) Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

Coloris

d) Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et à son insertion dans le site (nature, aspect, couleur) ou à la mise en avant de ses particularités architecturales.

Installations techniques

e) Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les installations techniques* doivent être encastrées, sans saillie* par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

- f) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
 - pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
 - pour les autres installations techniques*, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Clôtures

DIMENSION

- g) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain* naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres.
- h) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.
- i) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse 0,80 mètre.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

- j) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- k) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , sont admis les **grillagessouples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- I) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U٧

AU

AU

Α

N

- m) En limite des emprises publiques* ou voies*, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- n) Dans les opérations d'ensemble*, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 9g à 9n

En UQG, une composition et des dimensionnements différents des clôtures peuvent être admis pour respecter des prescriptions des autorités militaires.

Article 10 - Qualité des espaces libres

 a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
 Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

Surface des espaces libres et des espaces de pleine terre

b) En UQP et UQM, **la surface totale des espaces** *de pleine terre** est supérieure ou égale à 15 % de la surface du terrain.

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- c) Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).
- d) Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m², sauf impératif lié à l'exercice de l'activité relevant de l'autorité militaires en UQG. Dans ce dénombrement :
 - sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.
- e) Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.
- f) Les espaces situés entre les constructions et les *empris*es *publiques** ou *voies** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Article 11 – Stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
 - les destinations et sous-destinations des constructions ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

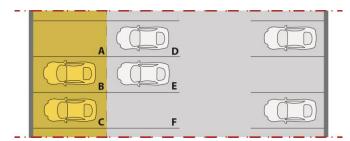
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION:

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0.5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - Exemple en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements: 1 place par tranche de 70m²
 - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

■ Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves. Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

→ Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales				
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum: 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.			
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	 Pour les résidents: Minimum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus au moins 50m² de surface de plancher. Pour les visiteurs: Minimum: 1 place pour 2 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'opération d'ensemble*. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 2 logements ou au moins 200m² de surface de plancher. 			
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.			
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m². 			

→ Hébergement* autre	que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum: 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum: 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 50m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	 Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ Hôtel* et autres héb	ergements touristiques*
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	 Minimum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environ- nement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

Ν

→ Restauration*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD	 Minimum: 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.
"activités + habitat"	 Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
	ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* ccueillant du public des administrations publiques et assimilés*
	ccueillant du public des administrations publiques et assimilés*
Voitures	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créés.
dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est crée au moins 125 m² de surface de plancher.
"activités + habitat"	 Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.
en dehors des ZBD	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions,
	par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

 → Salles d'art et de spectacles* → Équipements sportifs* → Autres équipements recevant du public* → Centre de congrès et d'exposition* 		
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques*</i> et <i>voies*</i> , compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et	
Voitures en dehors des ZBD	des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.	
	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.	
	En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².	
→ Bureau*		
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. 	
Voitures en dehors des ZBD	Minimum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
V élos	Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.	

 → Industrie* → Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* 		
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.	
	Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.	
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher. 	
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.	
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher. 	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.	
	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.	
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m². 	
→ Entrepôt*		
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées.	
	Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.	
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher. 	
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.	
	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher. 	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.	
	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 	
Vélos	Non réglementé.	

- b) Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied);
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

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

DG

c) Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige* à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

UA

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UB

Article 12 - Desserte par les voies publiques ou privées

UC

Voies

UP

a) Pour accueillir une construction nouvelle, un terrain* doit être desservi par une emprise publique* ou une voie*, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :

UM

aux besoins des constructions et aménagements ;

• et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UE

b) La création ou l'extension de voies* ou chemins d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies* ou chemins d'accès* ainsi que les aires de retournement* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UEt

UEs

Par ailleurs, cette aire de retournement* ne peut être réalisée :

UQ

• ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

ni sur des espaces dédiés au stationnement ;

Accès

AU

c) Les accès* sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

Α

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres voies*, des accès* sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

N

d) Le nombre d'accès* est limité à un seul par emprise publique* ou voie* . Dans la mesure du possible, les accès* sont mutualisés, notamment dans les opérations d'ensemble*.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès* qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les accès*:

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 - Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - o adaptée aux contraintes du terrain*, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - o et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.
- c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

- d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
 - dans le réseau public d'eaux pluviales ;
 - ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du terrain*.

Eaux pluviales

- f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
 - de constructions nouvelles ;
 - d'annexes* et/ou d'extensions* d'une construction dont l'emprise au sol au sens du présent PLUi* est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	70mg 4	70.00		
	Zone 1	Zone 2		
Rejet par infiltration				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se v	idanger en moins de 48 heures		
Rejet dans un milieu n	aturel superficiel ou dans le réseau	pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha		
Rejet au caniveau				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²		
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha		
debit de fuite	sans dépasser 5 litr	es / secondes / rejet		
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²			
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha			
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public			

g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

- h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

 Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13). Zones UV

Les zones UV correspondent à des espaces végétalisés urbains dans lesquels seules des constructions de taille limitée et nécessaires à la fréquentation des sites sont admises. Elles sont constituées

> Zones couvrant notamment les espaces végétalisés urbains à vocation récréative et environnementale, pouvant être relativement sensibles d'un point de vue

> écologique, des risques ou des paysages, dans lesquels la constructibilité est très

Zones couvrant notamment les espaces végétalisés urbains tels que les parcs

Zones couvrant notamment de grands espaces végétalisés urbains à vocation

taires modérés sont identifiés pour améliorer leur fonctionnement. Dans ces zones, le règlement autorise donc une constructibilité légèrement accrue mais toujours rela-

sportive ou de loisirs, sur lesquels des projets de développement complémen-

publics dans lesquels la constructibilité est très limitée mais permet d'assurer la

Attention, cette présentation est dépourv ue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Zones couvrant notamment les plages dites « urbaines ».

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

ΑU

Dans certains secteurs, des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives

Α

Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement écrit.

N

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLUi.

Le règlement graphique prime sur le règlement écrit.

mais pas plus permissives, le règlement des zones UV.

gestion et la fréquentation de ces sites.

tivement modeste eu égard à la superficie des sites.

Lex

PLUi approuvé le 19 décembre 2019, modifié le

Division en sous-zones

par les zones suivantes :

limitée.

UVp

UV1

UV2

UV3

Rappels

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) **Sont interdits** les constructions, les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par l'article 1b et suivants, notamment :
 - les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
 - les ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol;
 - l'extraction de terres végétales ;
 - les installations de production d'énergie solaire implantées au sol ;
 - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- b) Sont précisés dans le tableau suivant :
 - les constructions nouvelles autorisées (=), admises sous condition (=) ou interdites (=) selon leur destination et sous-destination;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	Exploitation agricole ou forestière	cf. sous-destinations
Sous- destinations	Exploitation agricole*	admises sous condition (cf. article 1c)
destinations	Exploitation forestière*	interdites
Destination	Habitation	
Sous-	Logement*	interdites
destinations	Hébergement*	
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-destinations
	Artisanat et commerce de détail*	interdites
	Restauration*	admises sous condition (cf. article 1d)
Sous-	Commerce de gros*	
destinations	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	
	Hôtel*	interdites
	Autres hébergements touristiques*	
	Cinéma*	

Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	cf. sous-destinations	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administra- tions publiques et assimilés*	admises	
Sous-	Locaux techniques et industriels des administrations pu- bliques et assimilés*	sous condition (cf. article 1d)	
destinations	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*	interdites	
	Salles d'art et de spectacles*	admises	
	Équipements sportifs*	sous condition	
	Autres équipements recevant du public*	(cf. article 1d)	
Destination Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
	Industrie*		
Sous-	Entrepôt*	interdites	
destinations	Bureau*		
	Centre de congrès et d'exposition*		
Autres activi	tés, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous	
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1e)	
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux		interdits	
Dépôts et s	Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- c) Sont admises les constructions de la **sous-destination** « *Exploitation agricole** » à condition qu'elles ne soient pas dédiées à une activité d'élevage.
- d) Sont admises les constructions des sous-destinations :
 - « Restauration* »;
 - « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » ;
 - « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » ;
 - « Salles d'art et de spectacles* » ;
 - « Équipements sportifs* » ;
 - « Autres équipements recevant du public* » ;

à condition :

- qu'elles soient nécessaires à la gestion et au fonctionnement de la zone ;
- et que, à l'échelle du *terrain**, la totalité des surfaces de plancher créées à compter de l'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à :
 - o en UV1, 50 m²;
 - o en UV2, 200 m²;
 - o en UV3, 1 000 m².
- et que, en UVp :
 - o la surface de plancher de chaque construction soit inférieure ou égale à 200 m²;
 - les installations liées à l'exercice d'un service public ou à l'exécution d'une mission de service public dont la localisation au bord de mer s'impose devront être démontables et transportables, sauf sanitaires publics et postes de sécurité.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

ШV

AII

AU

Α

N

N

- e) Sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
 - ou à la mise en valeur de site (parcs urbains par exemple) ;
 - ou à la gestion des eaux.

Article 2 - Évolution des constructions existantes

- a) Les travaux sur une construction légale* existante (extension*, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
 - autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1;
 - interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination;
 - o les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1; dans ce cas :
 - o il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux.
- b) En UV1, UV2 et UV3 et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les **extensions*** et les **constructions annexes*** des **constructions légales*** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination** « **Logement*** » à condition :
 - que la surface de plancher totale des extensions* et des constructions annexes* soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
 - et que la surface de plancher totale (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 200 m²;
 - et que la totalité de l'emprise au sol au sens du PLUi* (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

Article 3 - Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UΑ

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

UB

Article 4 – Emprise au sol des constructions

UC

c) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol au sens du présent PLUi* de la totalité des constructions édifiées à compter de l'approbation du PLUi est inférieure ou égale à :

UP

- en UV1, 100 m²;
- en UV2, 250 m²;
- en UV3, 1 200 m².

UM

d) En UVp, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol au sens du présent PLUi* de chaque construction est inférieure ou égale à 250 m².

UE

Article 5 - Hauteur des constructions

UEs

a) Lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* projetée des constructions est inférieure ou égale à :

UEt

	UVp	UV1	UV2	UV3
Logement*		7 m	ètres	
Autres sous-destinations ou destinations	3,5 mètres 11 n		11 mètres	

UQ

 b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des constructions projetée est inférieure ou égale à : UV

 UVp
 UV1
 UV2
 UV3

 Logement*
 la hauteur de façade* constatée ou projetée augmentée de 3 mètres

 Autres sous-destinations

5 mètres

AU

Α

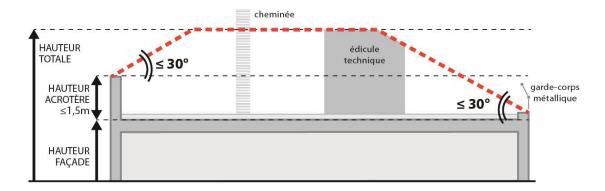
N

Lex

ou destinations

c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des installations techniques* ou encore des locaux techniques*.

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie...) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le volume de la 5e façade* dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'acrotère* dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les saillies* de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les murs de plateforme* (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières);
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) En UV3, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites opposées des *emprises publiques**, existantes ou futures, ou des voies* est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \ge \frac{DA}{2}$$

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

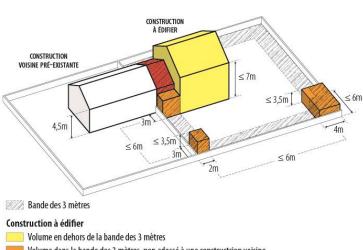
$$d \ge \frac{DA}{2}$$
 et $d \ge 3$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un terrain*
 voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur);
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
 - o soient d'une hauteur totale* inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.



Volume dans la bande des 3 mètres, non adossé à une constructrion voisine

Volume dans la bande des 3 mètres, adossé à une construction voisine

Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3.5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres. Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépouvus de caractère contraignant: ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

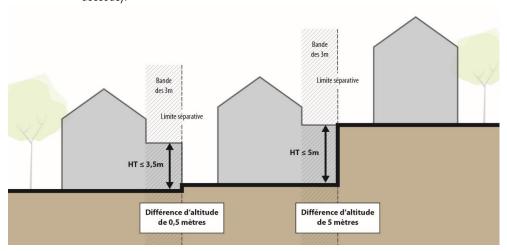
AU

Α

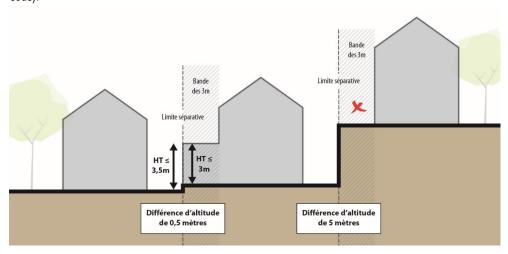
N

Enfin, afin de tenir compte:

- D'un terrain naturel* voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre une limite séparative* à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* soit inférieure ou égale :
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la limite séparative* concernée, entre le terrain* du projet et le terrain naturel* voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la hauteur totale* des constructions* est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux terrains* (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la limite séparative* concernée, entre le terrain* du projet et le terrain nature!* voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la hauteur totale* des constructions* est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration cidessous).



D'un terrain* voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre la limite séparative* concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du terrain naturel* voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction* dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

 a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction à édifier et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux locaux techniques* et constructions annexes*.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 - Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

Installations techniques

- b) Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les *installations* techniques* doivent être encastrées, sans saillie* par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
 - Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.
- c) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
 - pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
 - pour les autres *installations techniques**, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

IJV

AU

AU

Α

N

N

Clôtures

DIMENSION

- d) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain* naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres.
- e) En limite des *emprises publiques** ou *voies** les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 1 mètre.
- f) En limite des *emprises publiques** ou des *voies**sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse 1 mètre.

 Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

- g) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- h) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- i) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- j) En limite des emprises publiques* ou voies*, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- k) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.

Article 10 – Qualité des espaces libres

- a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
 Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.
- b) En UV1, les espaces libres* sont perméables et plantés d'arbres de haute tige* ou végétalisés.
- c) En UV2, les espaces libres* sont perméables et favorisent l'infiltration des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent, pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité, un revêtement spécifique.
- d) **En UV3**, les *espaces libres** autres que ceux dédiés à des espaces sportifs et de loisirs sont plantés d'*arbres de haute tige** ou végétalisés.

DG

Article 11 – Stationnement

UA

- a) La création d'aire de stationnement est admise à condition d'être :
 - nécessaire au fonctionnement de la zone ;
 - et bien intégrée à l'environnement urbain et paysager.

UB

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UC

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

UP

Voies

Accès

UM

a) Pour accueillir une construction nouvelle, un terrain* doit être desservi par une emprise publique* ou une voie*, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :

UE

- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UEs

b) La création ou l'extension de voies* ou chemins d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies* ou chemins d'accès* ainsi que les aires de retournement* doivent présenter des les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UEt

Par ailleurs, cette aire de retournement* ne peut être réalisée :

UQ

ni sur des espaces dédiés au stationnement ;

UV

ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

AU

c) Les accès* sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

Α

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres voies*, des accès* sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis. N

d) Le nombre d'accès* est limité à un seul par emprise publique* ou voie* . Dans la mesure du possible, les accès* sont mutualisés, notamment dans les opérations d'ensemble*.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès* qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les accès*:

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 - Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - o adaptée aux contraintes du terrain*, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - o et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

- DG
- c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
 - dans le réseau public d'eaux pluviales ;
 - ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du terrain*.

Eaux pluviales

- f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
 - de constructions nouvelles ;
 - d'annexes* et/ou d'extensions* d'une construction dont l'emprise au sol au sens du présent PLUi* est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1 Zone 2				
Rejet par infiltration					
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²			
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se v	idanger en moins de 48 heures			
Rejet dans un milieu n	aturel superficiel ou dans le réseau	pluvial			
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²			
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha				
Rejet au caniveau					
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²			
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha			
debit de fuite	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet				
Rejet dans le réseau u	nitaire				
	pouvant être utilisée que si aucune aut	re option n'est envisageable			
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²				
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha				
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public				

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U٧

AU

Α

N

- g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.
- h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

 Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

Ν

Lex

Zones AU

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones AU correspondent aux zones à urbaniser. Elles sont constituées par les zones suivantes :

AU « ouvertes » Zones à urbaniser « ouvertes à l'urbanisation »

L AUH ... à vocation principale d'habitat.

L AUHb ... avec constructibilité plus importante (1). L AUE ... à vocation principale d'activités économiques.

L AUM ... mixtes.

L AUT ... à vocation principale de tourisme et loisirs.

L AUQ ... à vocation principale d'équipement.

Zones à urbaniser « strictes » AU « strictes »

dont l'ouverture requiert une évolution du présent PLUi

L AU1 ... à vocation principale d'habitat.

L AU2 ... à vocation principale d'activités économiques.

L AU3 ... mixtes.

L AU4 ... à vocation principale de tourisme et loisirs.

L AU5 ... à vocation principale d'équipement.

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit.
- Dans l'ensemble des zones AU « ouvertes » et dans certaines zone AU « strictes », des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones AU.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement écrit.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLUi.

⁽¹⁾ Les dispositions du règlement qui visent les zones AUH concernent aussi les zones AUHb, sauf mention contraire.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU « strictes »

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU « stricte » traversée par un ou plusieurs cours d'eau pérennes ou non est subordonnée au développement de la connaissance du risque d'inondation, par la réalisation d'une étude hydraulique sur les bases de crues centennales.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, toutes les constructions, activités, usages et affectations des sols qui sont autorisés ou admis (voir le tableau ci-dessous) doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) terrain(s)* concerné(s).
 - Si l'OAP définit un ou plusieurs secteurs de projet, l'autorisation d'urbanisme doit couvrir l'intégralité d'un des secteurs de l'OAP, sauf pour les travaux sur des *constructions légales** existantes.
- b) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
 - les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

		AUH	AUE	AUM	AUT	AUQ
Destination	Exploitation agri- cole ou forestière				interdites	cf. sous- destinations
Sous- destinations	Exploitation agricole*	admises sous condition (cf. article 1e)	interdites	admises sous condition (cf. article 11)		admises sous condition (cf. article 1s)
destinations	Exploitation forestière*					interdites
Destination	Habitation				cf. sous-destinations	
Sous-	Logement*	autorisées	interdites	autorisées	admises sous condition (cf. article 10)	admises sous condition (cf. article 1t)
destinations	Hébergement*				interdites	admises sous condition (cf. article 1u)

$\label{eq:metropole} \mbox{M\'etropole AMP} - \mbox{PLUi du territoire Marseille Provence} \\ \mbox{\bf R\`EGLEMENT - AU}$

		AUH	AUE	AUM	AUT	AUQ	
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-de	destinations cf. sous-destinations		estinations		
	Artisanat et commerce de détail*	admises sous condition (cf. article 1f)				admises sous condition (cf. article 1p)	
	Restauration*	autorisées			admises sous condition (cf. article 1q)		
Sous- destinations	Commerce de gros*	admises sous condition (cf. article 1f)	admises sous condition (cf. article 1j)	autorisées	interdites	admises sous condition (cf. article 1v)	
	Activités de services où s'ef- fectue l'accueil d'une clientèle*				admises sous condition (cf. article 1q)		
	Hôtel* Autres héberge- ments touristiques*	autorisées			autorisées		
	Cinéma*		interdites		inter	dites	
Destination	Équipements d'in- térêt collectif et services publics*		cf. sous- destinations				
	Locaux et bureaux accueil- lant du public des administra- tions publiques et assimilés*		autorisées				
Sous-	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	autorisées	autorisees	autorisées	interdites	autorisées	
destinations	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*						
	Salles d'art et de spectacles*		interdites				
	Équipements sportifs*						
	Autres équipe- ments recevant du public*						

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

AU

Α

Ν

		AUH	AUE	AUM	AUT	AUQ	
Destination	Autres activités des secteurs se- condaire ou ter- tiaire	cf. sous- destinations				cf. sous- destinations	
	Industrie*	admises sous				admises	
Sous-	Entrepôt*	condition (cf. article 1g)	autor	risées	interdites	sous condition	
destinations	Bureau*					(cf. article 1u)	
	Centre de congrès et d'exposition*	autorisées	5			autorisées	
	Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous				
Campings e de loisirs	t parcs résidentiels	inte	interdits autorisés int		interdits		
carrières ou	et exploitations de de gravières, s du sous-sol	interdites					
Dépôts et st (autres que d'hivernage		admis sous condition (cf. article 1h)	admis sous condition (cf. article 1k)	admis sous condition (cf. article 1m)	interdits	admis sous condition (cf. article 1w)	
Affouillemer ments du so	nts et exhausse- ol	admis sous condition (cf. article 1d)					
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		sous condition autorisées sous condition condition condition			admises sous condition (cf. article 1x)		
Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès)				autorisées			

c) En outre, en AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, sont autorisés les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1b.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

- d) les affouillements et exhaussements du sol sont admis :
 - En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, à condition qu'ils soient nécessaires :
 - o à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
 - En AUH et AUT également, à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement paysager du terrain, et que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface

DG

- En AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5, à condition qu'ils soient nécessaires :
 - o à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

UA

En outre, en AUH

e) En AUH, sont admises les constructions des **destinations** « **Exploitation agricole et forestière** » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

UC

UB

f) En AUH, sont admises les constructions des **sous-destinations** « **Artisanat et commerce de détail*** » **et** « **Commerce de gros*** » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 1 250 m².

g) En AUH, sont admises les constructions des **sous-destinations** « *Industrie** » **et** « *Entre-* **pôt*** » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 500 m².

UM

UP

h) En AUH, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone

UE

i) En AUH, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).

UEs

En outre, en AUE

UEt

j) En AUE, sont admises les constructions de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception de la sous-destination *« Cinéma* »* qui est interdite) à condition :

UQ

 qu'elles s'implantent dans un pôle de vie* localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique;

UV

et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone;
et que, lorsque le pôle de vie* est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher

ΑU

totale des constructions, à l'échelle du *terrain**, n'excède pas :

o pour la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** », 2 000 m²;

ΑU

o pour chacune des autres sous-destinations, 400 m².

Α

Lorsque le *pôle de vie** est localisé dans une OAP sectorielle :

de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

 les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP;
 et la surface de plancher totale des constructions de la destination « Commerce et activité

N

k) En AUE, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

En outre, en AUM

- I) En AUM, sont admises les constructions des **destinations « Exploitation agricole et fores- tière »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.
- m) En AUM, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.
- n) En AUM, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).

En outre, en AUT :

- o) En AUT, sont admises les constructions de la sous-destination « Logement* » à condition :
 - qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement d'un camping ou d'un parc résidentiel de loisirs;
 - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m²;
 - et que la totalité de l'emprise au sol au sens du PLUi* (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².
- p) En AUT, sont admises les constructions des **sous-destinations** « **Artisanat et commerce de détail*** » à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique, du pôle de loisirs du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné;
 - et que, à l'échelle du terrain*, la surface de plancher totale des constructions n'excède pas 400 m².
- q) En AUT, sont admises les constructions des sous-destinations « Restauration* » et « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique, du pôle de loisirs du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné.
- r) En AUT, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des hôtels concernés (exemple : climatisation et chauffage collectifs, parc de stationnement couvert...).

En outre, en AUQ:

- s) En AUQ, sont admises les constructions de la **sous-destination** « **Exploitation agricole*** » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.
- t) En AUQ, sont admises les constructions de la sous-destination « Logement* » à condition :
 - qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics existants dans la zone;
 - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m²;

- DG
- et que la totalité de l'emprise au sol au sens du PLUi* (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 150 m², sauf à démontrer qu'une règlementation nationale (Code de l'éducation par exemple) exige plus pour le fonctionnement de l'équipement.
- u) En AUQ, sont admises les constructions des sous-destinations « Hébergement* », « Industrie*», « Entrepôt*» et « Bureau*» à condition qu'elles soient liées à des équipements de dimension métropolitaine implantés dans la zone et à leur vocation (exemple : universitaire, hospitalière, pénitentiaire...).



v) En AUQ, sont admises les constructions de la destination « Commerce et activité de service » (à l'exception de la sous-destination « Cinéma* » qui est interdite) à condition :

UC

 qu'elles s'implantent dans un pôle de vie* localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;

UP

 et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone ;

UM

• et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des constructions, à l'échelle du terrain*, n'excède pas :

pour les sous-destinations « hôtel* » et « Autres hébergements touristiques* », 2 000 m²;

UE

pour chacune de ces autres sous-destinations, 400 m².

Lorsque le pôle de vie* est localisé dans une OAP sectorielle :

UEs

 les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP;

UEt

 et la surface de plancher totale des constructions de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

UQ

w) En AUQ, sont admis les dépôts et stockage en plein air (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

UV

En AUQ, sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).

Article 2 – Évolution des *constructions* existantes

Α

Dans les zones AU « ouvertes »

- a) En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, les travaux sur une construction légale* existante (extension*, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

 autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1, sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) terrain(s)*;

- interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1; ainsi :
 - les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;

- admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du terrain* et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions légales* existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension*, un changement de destination...
 - et il faut respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) terrain(s)*.

Dans les zones AU « strictes »

- b) En AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5, les changements de destination sont interdits sauf, et nonobstant l'article 1, s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- c) Excepté en AU2 (donc en AU1, AU3, AU4 et AU5 seulement) et nonobstant l'article 1, sont admises les extensions* et les constructions annexes* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement* » à condition :
 - que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m²;
 - et que la surface de plancher totale des extensions* et des constructions annexes* soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi;
 - et que la surface de plancher totale (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².
- d) En AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5 et nonobstant l'article 1, sont admises les extensions* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi des autres destinations et sous-destinations à condition :
 - que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m²;
 - et que la surface de plancher totale des *extensions** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
 - et que la *hauteur de façade**, après *extensions**, ne dépasse pas de plus de 3 mètres la *hauteur de façade** de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
 - et que ces *extensions** ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de la zone concernée :
 - et que les constructions légales* existantes, à la date d'approbation du PLUi, concernées et leurs extensions ne soient pas dédiées à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UA

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures :
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

UB

Article 4 – Emprise au sol des constructions

UC

AUH

UP

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :

IMITE DE PROPRIETE

emprise au sol des étages |

emprise au sol du RDC

- en AUHb, 60 % de la surface du terrain* ;
- dans les autres zones AUH, 40 % de la surface du terrain*.

UM

b) En AUH et nonobstant l'article 4a, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service » et/ou à l'une des sous-destinations « Industrie* » et « Entrepôt* », la totalité de l'emprise au sol au sens du présent PLUi* des rez-de-chaussée peut atteindre 50 % de la surface du terrain*.



UEs

UEt

UQ

UQ

UV

Lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 50 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article 4a.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4b.



ACTIVITÉS

≤ 50%



c) En AUH et nonobstant l'article 4a, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics* », la totalité de l'emprise au sol au sens du présent PLUi* des constructions peut atteindre 50 % de la surface du terrain*.



Cette disposition n'est pas applicable en zone AUHb puisque cette dernière autorise déjà une emprise au sol au sens du présent PLUi* supérieure à 50 %.



AUE

d) En AUE, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol au sens du présent PLUi* de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 65 % de la surface totale du terrain*.

AUM

- e) En AUM, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol au sens du présent PLUi* de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
 - 65 % de la surface totale du *terrain** lorsque plus de la moitié de la surface de plancher totale des constructions sont dédiés à au moins l'une des destinations suivantes :
 - o « Commerce et activité de service » ;
 - « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » ;
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
 - 40 % de la surface totale du terrain* dans les autres cas.

AUT

f) En AUT, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol au sens du présent PLUi* de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 30 % de la surface totale du terrain*.

AUQ

g) En AUQ, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol au sens du présent PLUi* de la totalité des constructions n'est pas réglementée.

Article 5 – Hauteur des constructions

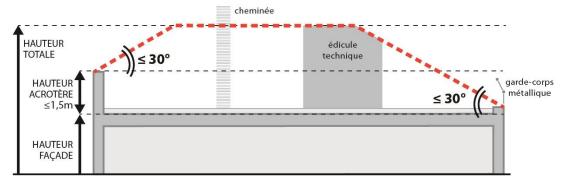
a) Lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* projetée des constructions est définie par le projet urbain décrit dans l'OAP sectorielle du secteur.

Toutefois, pour les constructions faisant l'objet d'une extension* en AU1, AU2, AU3, AU4 ou AU5, la hauteur de façade* des constructions projetée est inférieure ou égale à :

- pour les constructions de la sous-destination « Logement* », 7 mètres ;
- pour les constructions des autres sous-destinations, la hauteur de façade* de la construction légale* existante.
- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

c) En AUH, AUM, AUT, AU1, AU3 et AU4, peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des installations techniques* ou encore des locaux techniques*.

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie...) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le volume de la 5º façade* dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

- d) **En AUHb seulement** et nonobstant les articles 5a à 5c, les serres et abris agricoles sur toiture sont admis à condition :
 - qu'ils s'insèrent harmonieusement sur la construction ;
 - et que leur hauteur totale ne dépasse 3 mètres pour les abris et 5 mètres pour les serres.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Ν

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

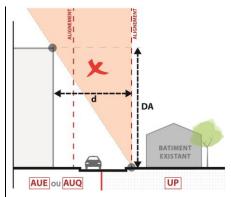
- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les saillies* de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les murs de plateforme* (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières);
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) En AUE et AUQ, lorsque le terrain* est bordé d'une emprise publique* ou d'une voie* sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des terrains* opposés par rapport à cette emprise publique* ou voie*, existante ou future, est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \ge \frac{2}{3} \times DA$$
 soit $d \ge \frac{DA}{1.5}$

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux tech*niques* et constructions annexes*.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6a.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En AUE et AUQ, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsqu'une limite séparative* correspond à une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite limite séparative* est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \ge DA$$
 et $d \ge 3$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

b) Les rampes d'accès voiture devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

DG

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

UA

UB

UC

UP

UM

a) En AUH, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

6 m

$$d \ge \frac{DA}{2}$$
 et $d \ge 6$ mètres

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

 $d \ge DA/2$

UE

Cette disposition ne s'impose pas aux locaux techniques* ni aux constructions annexes*.

UEs

Toutefois, en AUH, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (fenestrons* par exemple), l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

UEt

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

UQ

UV

AU

Α

N

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

- a) Sont applicables :
 - en AUH, les dispositions de l'article 9 de la zone UC ;
 - en AUE, les dispositions de l'article 9 de la zone UE ;
 - en AUM, les dispositions de l'article 9 des zones UC et UE ; en cas de contradiction entre une règle de la zone UC et une règle de la zone UE, c'est cette dernière qui prime ;
 - en AUT, les dispositions de l'article 9 de la zone UEt.
 - en AUQ, les dispositions de l'article 9 de la zone UQ.

Dans les zones AU, l'intégration des constructions et ouvrages dans les sites est à mettre au regard des attendus de cette nouvelle urbanisation et non au regard de l'état des lieux initial.

Article 10 - Qualité des espaces libres

AUH

- a) La surface totale des espaces végétalisés* est supérieure ou égale à :
 - en AUHb, 20 % de la surface du terrain*;
 - dans les autres zones AUH, 40 % de la surface du terrain*.
- b) Toutefois, excepté en AUHb, la surface totale des espaces végétalisés* peut être plus faible que 40 % sans être inférieure à 30 % de la surface du *terrain** :
 - lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - o « Commerce et activité de service » ;
 - « Industrie* »;
 - o « Entrepôt* »;
 - ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics* ».
- c) En AUH, dans le cadre de l'application des articles 10a) et 10b), la surface totale des espaces de pleine terre* est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces végétalisés* exigés.
- d) En AUH, les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

AUE

e) En AUE, la surface totale des espaces de pleine terre* de la zone est supérieure ou égale à 15 % de la surface totale de la zone et est répartie comme prévu dans l'OAP sectorielle concernée.

f) En AUE, les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

AUM

- g) **En AUM, la surface totale des espaces de pleine terre*** est supérieure ou égale à 15 % de la surface totale du *terrain**.
- h) Toutefois, en AUM, lorsque moins de la moitié de la surface de plancher totale des constructions sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service » et/ou « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » et/ou « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :
 - la surface totale des espaces végétalisés* est supérieure ou égale à 30 % de la surface du terrain*;
 - la surface totale des espaces de pleine terre* est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces végétalisés* exigés;
- i) En AUM, les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

AUT

- j) En AUT, la surface totale des espaces végétalisés* est supérieure ou égale à 50 % de la surface du terrain*.
- k) En AUT, la surface totale des espaces de pleine terre* est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces végétalisés* exigés.
- I) En AUT, les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

AUQ

- m) En AUQ, la surface totale des espaces de pleine terre* est supérieure ou égale à 15 % de la surface totale du terrain*.
- n) En AUQ, les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige* à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

DG

UΑ

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

IA

Article 11 - Stationnement

- a) En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
 - les destinations et sous-destinations des constructions :
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

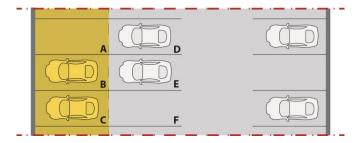
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION:

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - <u>Exemple</u> en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

• Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves. Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas

$\label{eq:metropole} \mbox{M\'etropole AMP} - \mbox{PLUi du territoire Marseille Provence} \\ \mbox{\bf R\`EGLEMENT - AU}$

avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales				
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum: 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.			
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	 Pour les résidents: Minimum: 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 40m² de surface de plancher. Pour les visiteurs: Minimum: 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'opération d'ensemble*. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est 			
Deux-roues motorisés	créé plus de 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher. Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.			
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m². 			

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

ΑU

Α

Ν

→ Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales			
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements. 		
Voitures en dehors de la ZBD	Minimum: 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places		
"activités + habitat"	d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50m² de surface de plancher.		
Deux-roues motorisés	 Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée. 		
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m². 		
→ Hôtel* et autres hébe	ergements touristiques*		
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 Minimum: 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sousdestination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m². 		
Voitures en dehors des ZBD	Minimum: 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².		
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.		
Vélos	 Minimum: 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m². 		
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).		

→ Restauration*	
	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créés.
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
	s ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 250 m² créés.
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

DG

- → Cinéma*
- → Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*
- → Salles d'art et de spectacles*
- → Équipements sportifs*
- → Autres équipements recevant du public*
- → Centre de congrès et d'exposition*

7 Centre de Congres e	t d exposition	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques</i> * et <i>voies</i> * compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur	
Voitures en dehors des ZBD	situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.	
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.	
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.	
Vélos	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.	
→ Bureau*		
	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées.	
Voitures dans la ZBD "activités"	Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.	
ou dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. 	
	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.	
Voitures en dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. 	
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.	
Deux-roues motorisés	Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées.	
	• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une <i>construction légale</i> * existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.	

→ Industrie*→ Locaux techniques	et industriels des administrations publiques et assimilés*
	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
Voitures dans la ZBD "activités"	Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
ou dans la ZBD "activités + habitat"	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
Vélos	 En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous- destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ Entrepôt*	
→ Entrepôt*	Minimum :
→ Entrepôt*	Minimum : ■ 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées endeçà des premiers 1 500 m² créés;
→ Entrepôt*	 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées en-
→ Entrepôt* Voitures dans la ZBD "activités"	 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées endeçà des premiers 1 500 m² créés; 1 place par tranche de 1 250 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 1 500 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD	 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées endeçà des premiers 1 500 m² créés; 1 place par tranche de 1 250 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 1 500 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique
Voitures	 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées endeçà des premiers 1 500 m² créés; 1 place par tranche de 1 250 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 1 500 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 500 m² de surface de plancher.
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD	 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées endeçà des premiers 1 500 m² créés; 1 place par tranche de 1 250 m² de surface de plancher créées audelà des premiers 1 500 m² créés. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 500 m² de surface de plancher. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en-

DG

Ξs

Et

	Minimum :	
	 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en- deçà des premiers 1 500 m² créés; 	
Voitures en dehors des ZBD	 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au- delà des premiers 1 500 m² créés. 	
	En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.	
	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.	
Deux-roues motorisés	 Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues mo- torisées n'est exigée. 	
Vélos	Non réglementé.	

- b) En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a), il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied);
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

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

c) Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige* à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

DG

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie**, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :

UC

aux besoins des constructions et aménagements ;

UP

 et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UM

b) La création ou l'extension de voies* ou chemins d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies* ou chemins d'accès* ainsi que les aires de retournement* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

UE

Par ailleurs, cette aire de retournement* ne peut être réalisée :

UEs

ni sur des espaces dédiés au stationnement ;

UEt

ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

UQ

- Accès
- ~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres voies*, des accès* sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être

d) Le nombre d'accès* est limité à un seul par emprises publiques* ou voies* . Dans la mesure du possible, les accès* sont mutualisés, notamment dans les opérations d'ensemble*.

c) Les accès* sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont iden-

ΑU

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

tifiées sur le règlement graphique.

admis.

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** , deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

N

~ 2º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès* qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les accès*:

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

- Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
- c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
 - dans le réseau public d'eaux pluviales ;
 - ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du terrain*.

Eaux pluviales

- f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
 - de constructions nouvelles :
 - d'annexes* et/ou d'extensions* d'une construction dont l'emprise au sol au sens du présent PLUi* est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2		
Rejet par infiltration				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se v	ridanger en moins de 48 heures		
Rejet dans un milieu na	aturel superficiel ou dans le réseau	pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²		
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha		
Rejet au caniveau				
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²		
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha		
debit de fuite	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet			
•	Rejet dans le réseau unitaire			
	Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable			
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²			
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha			
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public			

Ces dispositions peuvent être appliquées à l'échelle de la zone (et non à l'échelle de chaque *terrain**) lorsque cette dernière fait l'objet d'une opération d'ensemble qui prévoit les dispositifs adaptés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets qui ont été engagés avant l'approbation du présent PLUi et qui ont fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau.

- g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.
- h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

N

i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

 Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13). Zones A

DG

UA

UB

UC

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones A correspondent aux zones agricoles. Elles sont constituées par les zones suivantes :

Zones correspondant notamment à des secteurs agricoles situés dans les Espaces Proches du Rivage et/ou dans les massifs et dont les enjeux écologiques et/ou paysagers, en sus des potentialités agronomiques des sols, requièrent de limiter fortement leur constructibilité. Elles couvrent également des zones agricoles soumises à une forte pression urbaine et impactées par un mitage important dans lesquelles la préservation stricte des terres agricoles doit être garantie.

Zones correspondant notamment aux autres secteurs agricoles du territoire, notamment en plaine, dans lesquelles l'activité agricole est parfois contrainte par un mitage de l'espace. Dans ces zones, l'objectif consiste à concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises mais elles doivent répondre à certaines exigences, notamment en termes d'implantation.

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones A.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement écrit.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLUi.

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) **Sont interdits** les constructions, les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par les articles 1b et suivants, notamment :
 - les installations de production d'énergie solaire implantées au sol ;
 - les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
 - les ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol ;
 - l'extraction de terres végétales ;
 - les aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...
- b) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
 - les constructions nouvelles autorisées (=), admises sous condition (=) ou interdites (=) selon leur destination et sous-destination;
 - les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

		A 1	A2
Destination	Exploitation agricole ou forestière		cf. sous- destinations
Sous- destinations	Exploitation agricole*	interdites	admises sous condition (cf. article 1f)
	Exploitation forestière*		interdites
Destination	Habitation		cf. sous- destinations
Sous- destinations	Logement*	interdites	admises sous condition (cf. article 1g)
	Hébergement*		interdites
Destination	Commerce et activité de service		
	Artisanat et commerce de détail*	interdites	
	Restauration*		
	Commerce de gros*		
Sous- destinations	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*		
	Hôtel*		
	Autres hébergements touristiques*		
	Cinéma*		

		A1	A2
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	cf. sous-destinations	
	Locaux et bureaux accueillant du public des admi- nistrations publiques et assimilés*	interdites	
0	Locaux techniques et industriels des administra- tions publiques et assimilés*	admises sous condition (cf. article 1d)	admises sous condition (cf. article 1h)
Sous- destinations	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*		
	Salles d'art et de spectacles*	inter	dites
	Équipements sportifs*		
	Autres équipements recevant du public*		
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
	Industrie*		
Sous-	Entrepôt*	interdites	
destinations	Bureau*		
	Centre de congrès et d'exposition*		
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail d	ci-dessous
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		interdites	admises sous condition (cf. article 1i)
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1c et 1j)	
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime		autorisés	
Châssis et serres		admis sous condition (cf. article 1e)	

Conditions relatives aux constructions activités, usages et affectations des sols admis

Dans l'ensemble des zones A :

c) Sont admis les affouillements et exhaussements du sol, d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m², à condition qu'ils soient strictement nécessaire à la réalisation de restanques en vue de la mise en culture des terrains*

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

N

En outre, en A1:

- d) En A1, sont admises les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
 - o à la fourniture d'eau;
 - o à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
 - o à la gestion des risques (notamment incendie, inondation...);
 - o au traitement collectif des eaux usées ;
 - et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
 - et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- e) En A1, sont admis les châssis et serres à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - et que, par les matériaux et le mode de réalisation, ils soient démontables ;
 - et que leur hauteur au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 6 mètres ;
 - et que leur surface au sol, individuellement, n'excède pas 2 000 m².

En outre, en A2:

- f) En A2, sont admises les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole* » à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - et qu'elles soient implantées :
 - o sur un terrain* déjà bâti;
 - o us un terrain* non bâti s'il s'agit d'une nouvelle exploitation ou si un exploitant dispose de bâtiments d'exploitation sur un site trop éloigné des terrains* concernés.
- g) En A2, sont admises les constructions de la sous-destination « Logement* » à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole (cette nécessité est à apprécier au regard de l'agencement des parcelles, du type d'agriculture...);
 - et que cette exploitation soit en fonctionnement depuis au moins trois ans ;
 - et que la surface de plancher totale des constructions (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 160 m²;
 - et qu'il existe déjà, sur le terrain, des constructions de la sous-destination « Exploitation agricole* ».
- h) En A2, sont admises les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » à condition :
 - que leur localisation soit justifiée par leur fonctionnement ;
 - et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées;
 - et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- i) En A2, sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

-) En A2, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
 - Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
 - et qu'ils soient nécessaires :
 - o à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

- a) Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
 - autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1;
 - interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - o les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...
- b) En A2 et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les extensions* et les constructions annexes* des constructions légales* de la sous-destination « Logement* » qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole à condition :
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m²;
 - et que la surface de plancher totale des extensions* et des constructions annexes* soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi;
 - et que la surface de plancher totale des constructions (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 160 m².
- c) En A1 et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les extensions* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Exploitation agricole* » à condition :
 - qu'elles soient limitées ;
 - et qu'elles soient situées en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) délimités au titre de la Loi Littoral.

DG

IJΔ

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

AU

Α

N

Article 3 - Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

Article 4 – Emprise au sol des constructions

- a) En A2, pour les constructions de la <u>sous-destination « Exploitation agricole* »</u>, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol des constructions doit être :
 - adaptées aux besoins de l'exploitation et de ses productions (par exemple, une petite exploitation maraichère nécessitera moins d'emprise au sol qu'une grande exploitation vitivinicole);
 - et la plus faible possible de façon à limiter la consommation d'espaces, notamment agricoles.

Cette disposition ne concerne pas les serres et châssis.

- b) En A2, <u>pour les autres constructions</u>, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol au sens du présent PLUI* de la totalité des constructions (extensions* et constructions annexes* incluses) est, à l'échelle d'un terrain*, inférieure ou égale à :
 - pour les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par une CUMA agréée au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime, 400 m²;
 - pour la sous-destination « *Logement** », 130 m² dont 25 m² maximum d'annexes.

Cette disposition ne concerne pas les serres et châssis.

Article 5 - Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur de façade** projetée des constructions est inférieure ou égale à :

	A 1	A2
Exploitation agricole*		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	3,5 mètres	10 mètres
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		
Logement* (hors constructions annexes*)		7 mètres
Constructions annexes* des Logements*		3,5 mètres

 b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale* projetée* des constructions est inférieure ou égale à :

	A1	A2
Exploitation agricole* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* Constructions et installations nécessaires au stockage	5 mètres	la hauteur de façade* constatée ou projetée aug-
et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		mentée de 3
Logement* (hors constructions annexes*)		mètres
Constructions annexes* des Logements*		5 mètres

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

N

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les saillies* de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les murs de plateforme* (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est **supérieure ou égale à 4 mètres**.

Les locaux techniques* ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les annexes* et les plateformes, utilisées pour du stationnement, sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** existantes, à la date d'approbation du PLUi.

b) **En outre, sur les terrains non bâtis** et sans déroger à l'article 6a, les constructions sont implantées au plus près des *voies** existantes.

DG

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA

En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée a) horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative* est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

UB

$$d \ge \frac{DA}{2}$$
 et $d \ge 3$ mètres

UC

UP

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du terrain* du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

UM

Les constructions peuvent être implantées contre une limite séparative* à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la limite séparative* concernée :

UE

■ les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un terrain* voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur);

les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :

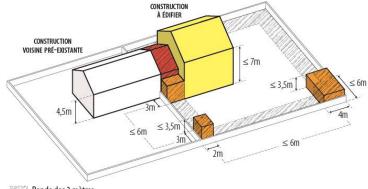
UEs

soient d'une hauteur totale* inférieure ou égale à 3,5 mètres ;

UEt

et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.

UQ



(en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de

Sur chaque limite séparative,

hauteur.

Le cas ci-contre est un exemple

d'application dans une zone

dans laquelle l'article 5 limite la

hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres

UV

Bande des 3 mètres

ΑU

Construction à édifier

les longueurs cumulées des fa-

çades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peu-

Volume dans la bande des 3 mètres, non adossé à une constructrion voisine Volume dans la bande des 3 mètres, adossé à une construction voisine

Volume en dehors de la bande des 3 mètres

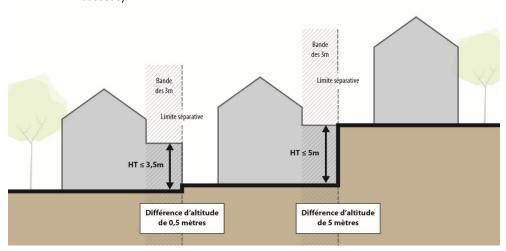
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

vent pas dépasser 6 mètres.

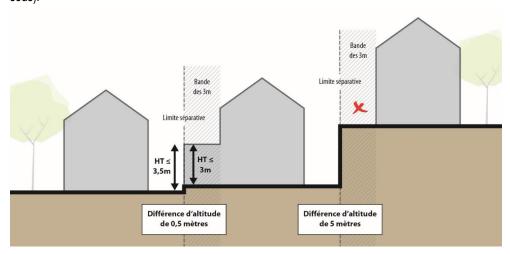
N

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un terrain naturel* voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre une limite séparative* à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* soit inférieure ou égale :
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
 - → Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration cidessous).



■ D'un terrain* voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative*), les constructions* qui ne s'adossent pas à une construction* voisine peuvent être implantées contre la limite séparative* concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la limite séparative* concernée, la hauteur totale* des constructions* mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du terrain naturel* voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction* dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, et excepté pour les constructions de la sous-destination « Logement* », lorsqu'une limite séparative* correspond à une limite d'une zone UA, UB, UC, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite limite séparative* est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres soit :

 $d \ge DA$ et $d \ge 5$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un

a) Les constructions sont implantées :

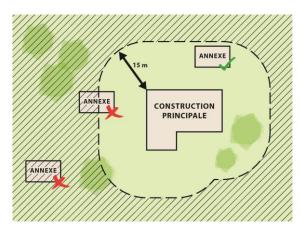
même terrain

- contre une construction légale* existante ;
- ou, si des impératifs techniques le justifient (topographie contraignante, normes techniques ou sanitaires, dispositifs de sécurité, prise en compte des ouvertures sur la construction légale* existante, prise en compte des nuisances...), à une distance mesurée horizontalement comprise entre 5 et 15 mètres d'une autre construction.

Les constructions annexes* ne sont pas concernées par cette disposition.

b) Les constructions annexes* doivent être implantées, dans leur intégralité, à moins de 15 mètres de la construction principale à laquelle elles sont liées.

Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8b.



QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Ν

- b) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage.
- c) Les *extensions** des bâtiments existants, les constructions d'*annexes** et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).
- d) Les bardages métalliques ne doivent pas constituer l'intégralité de la construction.
- e) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- f) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.

Installations techniques

- g) Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les installations techniques* doivent être encastrées, sans saillie* par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
 - Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.
- h) Les *installations techniques** prenant place **en toiture** doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction et d'un traitement approprié à son environnement.

Clôtures

DIMENSION

 i) La hauteur totale des clôtures (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au terrain naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres

TRAITEMENT

- i) Les clôtures doivent être :
 - ajourées (grillage, claustra...);
 - et/ou en haie vive ;
 - et/ou en pierres sèches.
- k) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- I) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

- m) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.
- n) En outre, les clôtures doivent être perméables aux déplacements de la petite faune. Pour cela et par exemple, les éléments ajourés peuvent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres par exemple), les murs pleins peuvent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied...

Cette disposition ne concerne pas les clôtures nécessaires aux activités d'élevage.

Article 10 – Qualité des espaces libres

- a) La destruction des haies est interdite sauf pour :
 - la création de chemins d'accès nécessaires à l'exploitation du terrain*;
 - la gestion sanitaire des haies ;
 - la réhabilitation de fossés nécessaires au rétablissement de circulations hydrauliques;
 - les travaux déclarés d'utilité publique ;
 - les remembrements parcellaires.

Article 11 – Stationnement

a) Le stationnement et les manœuvres des véhicules, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des emprises publiques* ou des voies*, sur des emplacements prévus à cet effet.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un terrain* doit être desservi par une emprise publique *ou une voie*, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des constructions et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) La création ou l'extension de voies* ou chemins d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies* ou chemins d'accès* ainsi que les aires de retournement* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

ΑU

Par ailleurs, cette aire de retournement* ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les accès* sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres voies*, des accès* sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'accès* est limité à un seul par emprise publique* ou voie* . Dans la mesure du possible, les accès* sont mutualisés, notamment dans les opérations d'ensemble*.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** , deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès* qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e)

Les accès*:

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

- a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées:
 - à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées;
 - ou à défaut, à un réseau privé (captage, forage...) ; en cas de réalisation du réseau public, les constructions devront alors s'y raccorder.

Pour rappel, l'alimentation en eau potable par une ressource privée pour tout usage autre qu'unifamilial est soumise à autorisation préfectorale.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les terrains difficilement raccordables* au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du terrain*, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.
- c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire:
 - dans le réseau public d'eaux pluviales ;
 - ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du terrain*.

Eaux pluviales

- f) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.
- g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

DG

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

Ν

Lex

Zones N

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones N correspondent aux zones naturelles. Elles sont constituées par les zones suivantes :

Ns Zones couvrant la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...).

Nh Zones couvrant des secteurs naturels qui sont occupés par un habitat diffus existant dans lesquels est notamment admise l'extension des constructions légales* existantes, à la date d'approbation du PLUi,, dans des proportions limitées.

Vones couvrant des secteurs naturels notamment voués à des activités touristiques et de loisirs de plein air. Elles peuvent faire l'objet de constructions nouvelles limitées en rapport avec leur vocation et les aménagements visés, pour améliorer la fonctionnalité et mieux gérer la fréquentation des sites.

Ne Zones couvrant notamment des sites naturels devant faire l'objet d'une réhabilitation (ancienne carrière par exemple) ou faisant l'objet d'une exploitation particulière liée à la gestion de l'environnement (enfouissement de déchets, production d'énergie...).

NG Zones couvrant les secteurs naturels du camp militaire de Carpiagne.

Rappels

- Le règlement graphique prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des OAP « sectorielles » complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones N.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le Lexique du règlement écrit.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

- a) **Sont interdits** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par les articles 1b et suivants, notamment :
 - les ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières et les exploitations du sous-sol, excepté dans les secteurs délimités au titre de l'article R.151-34 (2°) du Code de l'urbanisme;
 - les dépôts et stockages de plein air sauf s'ils sont directement liés à une activité autorisée ou admise dans la zone (par exemple : stockage de bois issus d'une exploitation forestière).
- b) Sont précisés dans le tableau suivant les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon les destinations et sous-destinations.

		Ns, Nh, Ne, NG	Nt
Destination	Exploitation agricole ou forestière	cf. sous-de	estinations
Sous-	Exploitation agricole*	admises sous condition (cf. articles 1h et 1i) admises sous condition (cf. article 1h)	
destinations	Exploitation forestière*		
Destination	Habitation		
Sous-	Logement*	inter	dites
destinations	Hébergement*		
Destination	Commerce et activité de service		
	Artisanat et commerce de détail*		
	Restauration*		
0	Commerce de gros*	interdites	
Sous- destinations	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*		
acominations	Hôtel*		
	Autres hébergements touristiques*		
	Cinéma*		
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	cf. sous-de	estinations
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	interdites	admises sous condition (cf. article 1I)
Sous-	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	admises sou (cf. arti	
destinations	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*		
	Salles d'art et de spectacles*	interdites	
	Équipements sportifs*		
	Autres équipements recevant du public*		

		Ns, Nh, Ne, NG	Nt
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
	Industrie*		
Sous-	Entrepôt*	inter	dites
destinations	Bureau*		
	Centre de congrès et d'exposition*		

Conditions relatives aux constructions activités, usages et affectations des sols admis

Dans l'ensemble des zones N :

- c) Nonobstant l'article 1b, sont admis, à condition que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires :
 - à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale et à la sécurité civile ;
 - au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance.
- d) Sont admises les **constructions et installations de la sous-destination « Locaux tech**niques et industriels des administrations publiques et assimilés* » à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
 - o à la fourniture d'eau;
 - o à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
 - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation...);
 - au traitement collectif des eaux usées ;
 - et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
 - et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- e) Nonobstant l'article 1b, sont admis, les travaux liés à la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, comme certains travaux de stabilisation de dunes, hydrauliques ou forestiers.
- f) Nonobstant l'article 1b, sont admis les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers* destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours à condition :
 - que leur localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public;
 - et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux;
 - et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

AU

Α

Ν

- g) Nonobstant l'article 1b, sont admises les aires de stationnement à condition :
 - qu'elles soient indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement;
 - et qu'elles ne soient ni cimentées ni bitumées ;
 - et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - et que leur localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- h) Sont admises les constructions de la destination « Exploitation agricole ou forestière » à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ;
 - et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques clairement énoncées et qui ne sauraient être assimilées à une simple commodité ;
 - et qu'elles s'implantent dans un polygone d'implantation porté au règlement graphique et positionné en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) et des Espaces Proches du Rivage (EPR) délimités sur le règlement graphique au titre de la Loi Littoral;
 - et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- i) Nonobstant l'article 1h, sont admises les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole* » dans les secteurs de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture, lorsqu'elles exigent la proximité immédiate de l'eau et qu'elles sont liées aux activités traditionnellement implantées dans ces zones à condition :
 - que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux;
 - et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- j) Sont admis les cimetières à condition :
 - qu'ils soient aménagés en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) et des Espaces Proches du Rivage (EPR) délimités sur le règlement graphique au titre de la Loi Littoral
 - et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

En outre, en Ns et Nh :

- k) En Ns et Nh, sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
 - et qu'ils soient nécessaires :
 - o aux aménagements et activités autorisés ou admis dans la zone ;
 - o ou aux aménagements ou restaurations de restanques nécessaires à l'exploitation agricole et/ou à la mise en valeur des paysages.

DG

En outre, en Nt:

I) En Nt, sont admises les constructions de la sous-destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil du public et/ou à la gestion des sites en vue de leur valorisation et protection. UA

m) En Nt, sont admis les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m² à condition qu'ils soient nécessaires :

UB

aux aménagements et activités autorisés ou admis dans la zone ;

ou aux activités de loisirs en plein air (golf, théâtre de verdure...)

et/ou à la mise en valeur des paysages.

UC

• ou aux aménagements ou restaurations de restanques nécessaires :

UP

o à l'exploitation agricole;

Les affouillements et exhaussements du sol d'un dimensionnement inférieur sont autorisés sans condition.

UM

n) En outre, certaines zones Nt pourront être transformées en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) via une évolution du document d'urbanisme afin d'admettre, nonobstant l'article 1b, à titre exceptionnel, et à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité de tourisme ou loisirs de plein air, des constructions, notamment celles des sousdestinations:

UE

« Restauration* » :

UEs

« Artisanat et commerce de détail* » ;

■ « Hôteľ* » :

UEt

 « Autres hébergements touristiques* » « Équipements sportifs* » ;

UQ

« Autres équipements recevant du public* ».

Dans les communes soumises à la Loi Littoral, ces STECAL devront obligatoirement être positionnés en continuité de l'urbanisation existante.

En outre, en Ne :

o) En Ne, sont admis les affouillements et exhaussements du sol, d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m², à condition qu'ils soient nécessaires :

à la réhabilitation ou renaturation de sites, notamment d'anciennes carrières ou décharges;

 et/ou à l'exploitation de sites dédiés au stockage de déchets ; Les affouillements et exhaussements du sol d'un dimensionnement inférieur sont autorisés sans condition.

p) En Ne, nonobstant l'article 1b, sont admises les installations de production d'énergie renouvelable (solaire implanté au sol, éolien, biogaz...).

En outre, en NG:

- q) En NG, nonobstant l'article 1b, sont admises les installations nécessaires à l'exercice d'une activité relevant de l'autorité militaire à condition :
- Lex

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- et que, de par les matériaux et le mode de réalisation, elles soient démontables.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

- a) Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination...) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont :
 - autorisés lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - interdits lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les extensions* ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination;
 - o les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - admis sous condition lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - o il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du terrain* et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions légales* existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension*, un changement de destination...
- b) Nonobstant les articles 1 et 2a, dans ou en dehors d'un polygone d'implantation porté au règlement graphique, sont également admises les *extensions** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la destination « Exploitation agricole ou forestière » à condition :
 - qu'elles soient limitées ;
 - et qu'elles soient situées en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) délimités au titre de la Loi Littoral.
- c) En Nh et Nt et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les *extensions** et les *constructions annexes** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « *Logement** » à condition :
 - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
 - et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m²;
 - et que la surface de plancher totale des extensions* et des constructions annexes* soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi;
 - et que la surface de plancher totale (extensions* et constructions annexes* incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².
- d) En Nh et Nt et nonobstant les articles 1 et 2a, sont admises les extensions* des constructions légales* existantes à la date d'approbation du PLUi des sous-destinations « Restauration* », « Hôtel* » « Autres hébergements touristiques* » à condition :
 - qu'elles soient nécessaires pour la mise aux normes des constructions ;
 - et que la surface de plancher totale des extensions* soit inférieure ou égale à 100 m².
- e) En outre et nonobstant les articles 1 et 2a, les **bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination** sur le règlement graphique peuvent faire l'objet dudit changement, vers n'importe quelle destination et sous-destination, à condition que ce changement :
 - ne compromette pas la qualité paysagère du site ;
 - et ne s'accompagne pas d'une extension*, même mesurée.

Article 3 - Mixité fonctionnelle

Non réglementé

UΑ

DG

UB

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

UC

UP

Article 4 – Emprise au sol des constructions

- f) Au sein de polygones d'implantations porté au règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions de la **destination « Exploitation agricole ou forestière »** est inférieure ou égale à 600 m².
- g) En Nh et Nt, l'emprise au sol au sens du présent PLUi* de la totalité des constructions annexes* de la sous-destination « Logement* » est inférieure ou égale à 25 m².

UM

UE

UEs

Article 5 - Hauteur des constructions

 a) Lorsque ni la hauteur totale* ni la hauteur de façade* ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade* projetée des constructions est inférieure ou égale à :

Équipements d'intérêt collectif et services publics*	13 mètres
Exploitation agricole ou forestière	10 mètres
Logement* (hors constructions annexes*)	7 mètres
Autres sous-destinations ou destinations	/ metres
Constructions annexes* des Logements*	3,5 mètres

 b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la *hauteur totale** des constructions projetée est inférieure ou égale à :

Équipements d'intérêt collectif et services publics*		
Exploitation agricole ou forestière		
Logement* (hors constructions annexes*) constatée ou production augmentée de 3		
Autres sous-destinations ou destinations		
Constructions annexes* des Logements*	5 mètres	

UEt

UQ

UV

AU

Α

N

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées :
- les saillies* de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les murs de plateforme* (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières);
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des emprises publiques* ou pistes DFCI ou assimilées ou des voies*, existantes ou futures, est supérieure ou égale à 5 mètres.

Les locaux techniques* ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les annexes* et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès au stationnement, sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** existantes.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative* est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

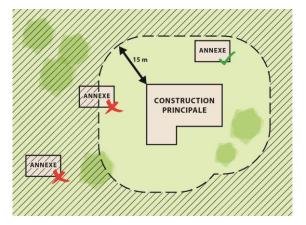
 $d \ge DA$ et $d \ge 3$ mètres

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

 a) Les constructions annexes* doivent être implantées, dans leur intégralité, à moins de 15 mètres de la construction principale à laquelle elles sont liées.

Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.



QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 - Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Intégration des constructions dans le paysage

- Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage.
- c) Les extensions* des bâtiments existants, les constructions d'annexes* et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).

Toitures

- d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- e) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.

DG

UΑ

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Α

Installations techniques

f) Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les installations techniques* doivent être encastrées, sans saillie* par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

g) Les installations techniques* prenant place **en toiture** doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction et d'un traitement approprié à son environnement.

Clôtures

DIMENSION

- h) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain* naturel* est inférieure ou égale à
 - en zone NG, 3 mètres;
 - dans les autres zones, 2 mètres.

TRAITEMENT

- i) Les clôtures doivent être :
 - ajourées (grillage, claustra...);
 - et/ou en haie vive ;
 - et/ou en pierres sèches.
- j) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- k) En limite des emprises publiques* ou voies*, les clôtures doivent :
 - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.
- m) En outre, les clôtures doivent être perméables aux déplacements de la petite faune. Pour cela et par exemple, les éléments ajourés peuvent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres par exemple), les murs pleins peuvent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied...

Cette disposition ne concerne pas les clôtures nécessaires aux activités d'élevage.

Article 10 - Qualité des espaces libres

Non réglementé

UA

DG

Article 11 – Stationnement

a) Le stationnement et les manœuvres des véhicules, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *emprises* publiques* ou des voies*, sur des emplacements prévus à cet effet.



UC

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UP

UM

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

UE

UEs

Voies

- a) Pour accueillir une construction nouvelle, un terrain* doit être desservi par une emprise publique* ou une voie*, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
 - aux besoins des constructions et aménagements ;

UEt

- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- UQ
- b) La création ou l'extension de voies* ou chemins d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement* à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies* ou chemins d'accès* ainsi que les aires de retournement* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.



Par ailleurs, cette aire de retournement* ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

ΑU

Accès

c) Les accès* sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'accès* est limité à un seul par emprise publique* ou voie*. Dans la mesure du possible, les accès* sont mutualisés, notamment dans les opérations d'ensemble*.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** , deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2º RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès* qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les accès*:

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées :
 - à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ;
 - ou à défaut, à un réseau privé (captage, forage...); en cas de réalisation du réseau public, les constructions devront alors s'y raccorder.

Pour rappel, l'alimentation en eau potable par une ressource privée pour tout usage autre qu'unifamilial est soumise à autorisation préfectorale.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

DG

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les terrains difficilement raccordables* au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

UA

que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :

UB

o adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;

UD

o et conforme à la réglementation en vigueur ;

UC

• et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

UP

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

UM

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :

UE

- dans le réseau public d'eaux pluviales ;
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du terrain*.

UEs

Eaux pluviales

f) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

UQ

UEt

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

UV

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

AU

Réseaux d'énergie

- Α
- i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

Ν

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

DG

Lexique

UΑ

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

N

Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le présent Lexique.

DEFI	INITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	5
Ex	xploitation agricole ou forestière (destination)	u forestière (destination) 5 ous-destination) 5 (sous-destination) 6 ation) 6 stination) 6 et activation 7 de détail (sous-destination) 7 de détail (sous-destination) 7 de s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous-destination) 7 de touristique (sous-destination) Erreur! Signet non défini. de constination 8 cueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination) 9 ignement, de santé et d'action sociale (sous-destination) 9 ignement, de santé et d'action sociale (sous-destination) 9 sous-destination) 9 sous-destination) 9 cevant du public (sous-destination) 9 cevant du public (sous-destination) 10 ion) 10 ion) 10 ion) 10
	Exploitation agricole (sous-destination)	5
	Exploitation forestière (sous-destination)	5
На	abitation (destination)	6
	Logement (sous-destination)	6
	Hébergement (sous-destination)	6
Co	ommerce et activité de service (destination)	7
	Artisanat et commerce de détail (sous-destination)	7
	Restauration (sous-destination)	7
	Commerce de gros (sous-destination)	7
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous-destination)	7
	Hébergement hôtelier et touristique (sous-destination) Erreur ! Signet non défi	ini.
	Cinéma (sous-destination)	8
Éq	uipement d'intérêt collectif et services publics (destination)	8
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination) 9
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination)	9
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination)	
	Salles d'art et de spectacles (sous-destination)	
	Équipements sportifs (sous-destination)	
	Autres équipements recevant du public (sous-destination)	
	utres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (destination)	
	Industrie (sous-destination)	
	Entrepôt (sous-destination)	
	Bureau (sous-destination).	
	Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)	10
חררי	INITION DES AUTRES TERMES	44
	A	
	Accès	
	Acrotère	
	Alignoment imposé	
	Annexe	
	Annexe	
	Attique	
	Arbre de haute tige	
	Avant-corps	
	Bande constructible	13

	Bâtiment	13
C.		13
	Chemin d'accès	13
	Clôture	14
	Construction annexe	14
	Construction légale	14
	Construction principale	14
	Construction	15
E.		15
	Égout du toit	15
	Emprise au sol	16
	Emprise publique	16
	Espace de pleine terre	17
	Espace libre	17
	Espace végétalisés	18
	Établissement sensible	18
	Établissement stratégique	18
	Étage en attique	19
	Extension d'une construction	19
F.		20
	Faîtage	20
	Fenestron	20
Н.		21
	Hauteur de façade (HF)	21
	Hauteur totale (HT)	
Ι		24
	Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire	24
	Immeuble de rapport dit haussmannien	
	Immeuble de type Art Décoratif	
	Immeuble de type trois fenêtres marseillais	
	Installations techniques	28
L.		28
	Limite arrière	28
	Limite latérale	
	Limite séparative	
	Local accessoire	
	Local technique	
	·	

DG

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

ΑU

	Modénature	. 29
	Mur bahut	. 29
	Mur de plateforme	30
	Mur de soutènement	30
0		31
	Objet mobilier	31
	Opération d'ensemble	31
P.		31
	Pergola	31
	Plan le plus significatif de façade	32
	Pôle de vie	32
	Profondeur des constructions	33
	Profondeur totale des constructions	33
R		34
	Réhabilitation	34
	Reliquat	34
	Restauration	34
	Ruine	34
S		35
	Saillie	35
	Séquence architecturale	35
Т.		36
	Talweg	36
	Terrain	36
	Terrain difficilement raccordable	36
	Terrain naturel	36
	Terrain fini	36
	Terrasse tropézienne	37
	Toiture mansardée	37
U		.37
	Unité foncière	37
۷		38
	Voie	38
	Vulnárshilitá d'usago	20

DG

DEFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UA

Une même construction peut avoir plusieurs locaux principaux ayant des destinations et/ou sous-destinations différentes. Toutefois, pour des facilités d'usage, c'est le terme générique « construction » qui est utilisé ci-après (pour définir les destinations et sous-destinations) et dans le règlement des zones.

UB

Et, pour rappel, les *locaux accessoires** sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal dont ils relèvent.

UC

Exploitation agricole ou forestière (destination)

UP

Exploitation agricole (sous-destination)

UM

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Il peut notamment s'agir de constructions destinées à abriter du matériel, des animaux et des récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme.

UE

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « *Logement** ».

UEs

Exploitation forestière (sous-destination)

UEt

Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière. Il peut notamment s'agir de constructions destinées au stockage du bois, des véhicules et des machines.

UQ

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « *Logement** ».

UV

ΑU

٨

Ν

Lov

Habitation (destination)

Logement (sous-destination)

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « *Hébergement** ».

La sous-destination « Logement » recouvre notamment :

- les maisons individuelles ;
- les immeubles d'habitat collectifs :
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs telles que les vourtes :
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement (sous-destination)

Constructions, à vocation sociale ou commerciale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment un ou plusieurs espaces communs (réfectoire ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle de jeux...) ou qui, à défaut, est connectée à une construction disposant de ces espaces communs.

Cette sous-destination recouvre notamment :

- les maisons de retraite ;
- les résidences universitaires ;
- les foyers de travailleurs ;
- les résidences autonomie ;
- les centres d'hébergement d'urgence ;
- les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)...

Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.

Commerce et activité de service (destination)

Artisanat et commerce de détail (sous-destination)

Constructions destinées :

- à des présentations ou à des activités de vente ou de réparation de biens (dont automobiles, deux-roues...) qui sont ou non fabriqués sur place;
- ou à des activités de vente de services, notamment à la personne.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- les commerces de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés...);
- les « drives », c'est-à-dire les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ;
- I'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie, poissonnerie...) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure...).

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment et des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers...) sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination « *Industrie** ».

Les activités de vente dédiées essentiellement aux professionnels sont rattachées à la sous-destination « *Commerce de gros** ».

Restauration (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de vente de repas, boissons ou collations, à consommer sur place ou à emporter, et qui sont ou non fabriqués sur place (exemple : restaurants, fast-foods, cafés, salons de thé...).

Commerce de gros (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de vente de biens (en partie au moins sur place), destinées essentiellement à des professionnels (artisans de la construction, industriels, commercçants de détail, collectivités...).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de services dont le fonctionnement repose en grande partie sur l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et, accessoirement, la présentation de biens. Il peut notamment s'agir de banques, assurances, associations, show-rooms, agences immobilières, mutuelles, salles de sport, bowlings, cabinets médicaux et maisons de santé ...

Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

En revanche, les sièges bancaires, par exemple, sont exclus de cette sous-destination car leur fonctionnement ne repose que minoritairement sur l'accueil d'une clientèle. Ils sont rattachés à la sous-destination « *Bureau** ».

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Ν

Hôtel (sous-destination)

Constructions* destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- les hôtels :
- les appart-hôtels ;
- les auberges de jeunesse...

En revanche, ne sont pas considérés comme « Hôtel » mais sont rattachés à la sous-destination « *Logement** » :

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme ;
- toutes autres résidences chez l'habitant.

Autres hébergements touristiques (sous-destination)

Constructions* autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions* dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- les résidences de tourisme ;
- les centres de villégiature ;
- les centres de vacances...

Cinéma (sous-destination)

Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination)

Constructions:

- gérées par ou pour une personne publique (personne morale de droit public);
- ou destinées à une personne privée qui exerce, au moins pour partie de ses activités, une mission de service public (activité d'intérêt général ou d'utilité publique) et qui est habilitée par une personne publique compétente via un conventionnement, un agrément...

Les équipements (sportifs, de santé, d'enseignement...) qui ne répondent pas à cette définition doivent être rattachés à une destination autre que « Equipements d'intérêt collectifs et services publics ». Par exemple, les constructions destinées à une clinique de chirurgie esthétique ou à la pratique du football en salle doivent être rattachées à la destination « Commerce et activités de service » et à la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* ».

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence

RÈGLEMENT - LEXIQUE

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Constructions destinées à assurer une mission de service public, pouvant être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Il peut s'agir notamment des constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Constructions destinées à des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Il peut s'agir notamment des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, des constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination)

Constructions destinées :

- à des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ;
- ou à des établissements voués à la petite enfance ;
- ou à des équipements d'intérêts collectifs hospitaliers ;
- ou à des équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles (sous-destination)

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs permettant l'exercice d'une activité sportive. Il peut s'agir notamment des stades, des gymnases ainsi que des piscines ouvertes au public.

Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.

Autres équipements recevant du public (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements accueillant du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics* ». Il peut s'agir notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

DG

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (destination)

Industrie (sous-destination)

Constructions destinées :

- à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
- et/ou à des activités industrielles du secteur secondaire, notamment celles produisant des biens matériels par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires;
- et/ou à des activités de production manuelle, de transformation et/ou de réparation de biens matériels et notamment les activités artisanales affiliées à l'industrie telles que plombiers, couvreurs, ferronniers, ateliers de production (pâtisserie, traiteur...) et de réparation (travail du cuir, électroménager...), qui pour rappel sont exclues de la sous-destination « artisanat* ».

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt (sous-destination)

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Bureau (sous-destination)

Constructions destinées à l'accueil des activités :

- de services dont le fonctionnement ne repose globalement pas sur l'accueil d'une clientèle;
- ou de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)

Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DG

DEFINITION DES AUTRES TERMES

UΑ

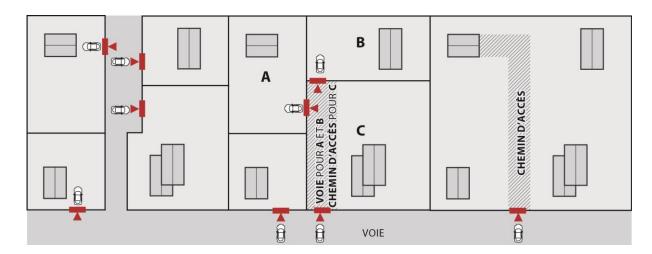
Α

Accès

Section de la limite du *terrain** par laquelle les véhicules motorisés entrent et/ou sortent depuis une *voie** ou une *emprise publique**.

UC

UB



UP

UM

UE

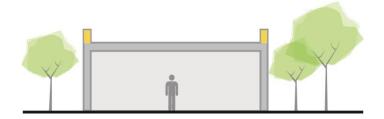
UEs

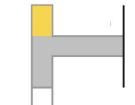
Acrotère

UEt

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou d'un toit terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant un rebord maçonné ou un garde-corps maçonné, plein ou à claire-voie.

UQ





U۷

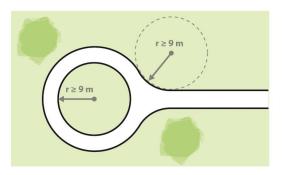
ΑU

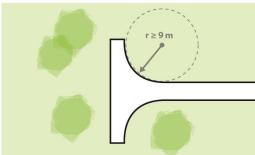
Α

Ν

Aire de retournement

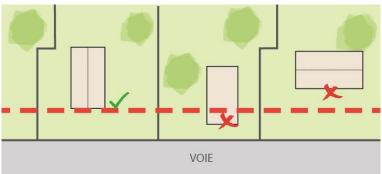
Espace dédié à la circulation générale qui permet d'effectuer le retournement d'un véhicule en limitant les manœuvres. Les aires doivent être aménagées sous forme soit de rond-point (illustration de gauche) soit de T (illustration de droite) et respecter les dimensions suivantes :





Alignement imposé

Ligne déterminée par le règlement graphique ou par des OAP sur laquelle doivent être implantées les constructions.



Annexe

Voir Construction annexe*

Attique

Voir Étage en attique*

Arbre de haute tige

Arbre dont la hauteur, à terme, est supérieure ou égale à 3 mètres.

Avant-corps

Tout élément constructif en débordement ponctuel de la façade et avec appui au sol.



В

Bande constructible

Portion de *terrain** dans laquelle les constructions sont autorisées.

Modalités de calcul

La profondeur d'une bande constructible se mesure à partir de la limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures.

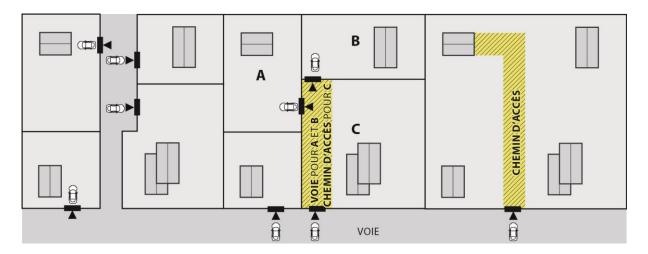
Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Chemin d'accès

Infrastructure carrossable ou cheminement qui assure la desserte interne du terrain* depuis l'accès*.



DG

UA

UB

UC

UΡ

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

N

Clôture

Une *clôture** sert à obstruer le passage, à enclore un espace, entre plusieurs propriétés (limites séparatives) ou entre une (ou des) propriété(s) et le domaine public (limite sur voie ou emprise publique). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la *clôture** pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement, en cas de servitude de passage ou pour la mise en retrait du portail...

En revanche, ne constitue pas une *clôture** un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé....

Construction annexe

Construction:

- ayant un caractère accessoire (garage, abri à vélos, piscine, pool house...) au regard de la construction principale*;
- et dont l'emprise au sol au sens du présent PLUi* ne peut être égale ou supérieure à 40 % de l'emprise au sol au sens du présent PLUi* de la construction principale* ;
- et dont la hauteur totale* ne peut être supérieure à 3,5 mètres ;
- et qui n'est pas attenante/contiguë à la construction principale*; toutefois, les piscines a attenante/contiguë à une construction par leur plage doivent être également considérées comme des constructions annexes.

Les constructions annexes ne peuvent avoir une sous-destination autre que celle de leur *construction principale** et doivent être liées et/ou nécessaire à l'usage ou de l'activité de ladite *construction principale**

En outre, un local technique* n'est pas considéré comme une construction annexe.

Construction légale

Construction édifiée :

- avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ;
- ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ;
- ou conformément au permis de construire accordé.

Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions.

DG

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

UΑ

En particulier, plusieurs *bâtiments**, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de *l'emprise au sol** définie au présent règlement.

UB

La notion de construction recouvre également les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, abris de jardin, piscines...

UC

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques de petites dimensions (éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

UP

Cette définition ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

UM

Е

UE

Égout du toit

UEs

Ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, qu'elle soit ou non matérialisée par une gouttière.

UEt



UQ

UV

ΑU

_

Ν

Lov

Emprise au sol

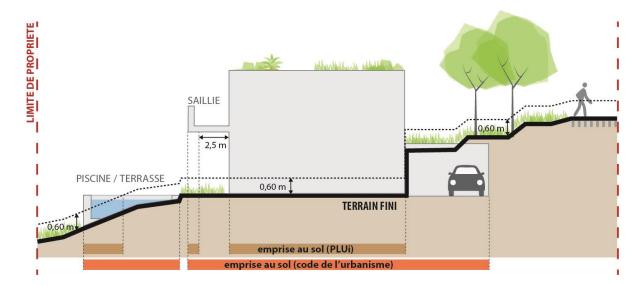
Au sens du présent PLUi :

Surface résultante de la projection verticale des volumes des constructions (y compris les *avant-corps** et les *constructions annexes** dont les piscines) qui s'élèvent à 60 centimètres ou plus par rapport au *terrain fini**, à l'exception :

- des saillies* sur les 2,5 premiers mètres d'avancée (au-delà, l'avancée de ces saillies** constitue de l'emprise au sol);
- des ornements tels que les éléments de modénature* et les marquises ;
- des murs de clôture, des murs de plateforme* et des murs de soutènement*
- et des pergolas* telles que définies par le lexique.

Au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme :

Surface résultante de la projection verticale du volume de la construction, tous les 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.



Emprise publique

Espace public, existant ou futur, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable...). Il peut notamment s'agir de places ou d'aires de stationnement.

Ne sont pas considérés comme emprise publique les jardins publics, les domaines universitaires, les cimetières, les canaux, les voies ferrées...

La notion de « emprises publiques futures » fait référence :

- aux emprises publiques à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « emprises publiques futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux emprises publiques projetées, dans le cadre d'une une *opération d'ensemble** par exemple.

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence

RÈGLEMENT - LEXIQUE

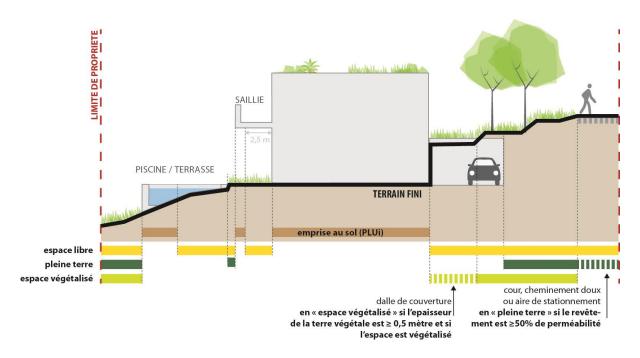
Espace de pleine terre

Surfaces perméables qui laissent infiltrer l'eau jusqu'au centre de la terre, sans rencontrer d'obstacle en sous-sol autres que les ouvrages d'infrastructure et d'équipements urbains (tunnels, canalisation...).

Les espaces de pleine terre* sont donc mesurés en déduisant notamment, de la surface totale du terrain*:

- les surfaces totales résultantes des projections verticales des volumes des constructions situées en sous-sol et en sur-sol, à l'exception des ornements (éléments de modénature*, marquises...);
- les surfaces occupées par des murs de clôture*, des murs de plateforme* et des murs de soutènement*;
- les autres surfaces imperméables telles que les bassins de rétention à fond imperméable, les piscines, les aires de stationnement et voies bitumées...

Les aires de stationnement, les cours et les cheminements piétons traités en gravier et/ou toutes autres dispositifs perméables, à la condition d'avoir un coefficient de perméabilité ≥ 50%, peuvent être considérés comme des espaces de pleine terre*.



Espace libre

Surface totale du terrain* déduction faite de la surface totale des emprises au sol au sens du présent PLUi* des constructions.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

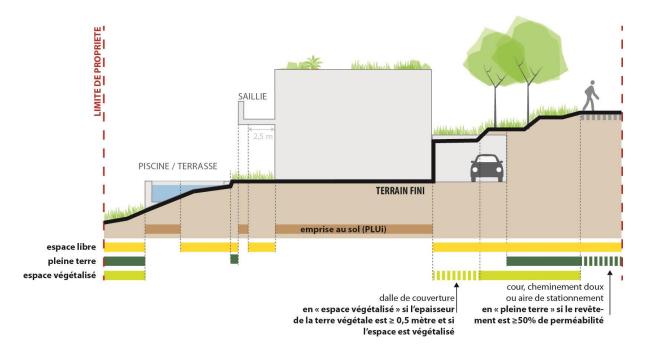
ΑU

Α

Espace végétalisé

Surface totale des espaces libres* constitués :

- des espaces au sol végétalisés (hormis les espaces sous saillies);
- et des dalles de couverture, dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, qui sont végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres.



Les aires de stationnement et les espaces de circulation perméables, qu'ils soient recouverts ou non de végétaux (pelouse, evergreen...) ne sauraient être comptés dans le pourcentage des espaces végétalisés, du fait de leur vocation à accueillir des véhicules.

Seules les aires de stationnement qualifiées d'éco-aménagées telles que définies dans les articles 11 du règlement pourront être comptées comme des espaces végétalisés à hauteur du bonus définis par ledit article.

Établissement sensible

<u>C</u>onstruction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants sont particulièrement complexes.

Établissement stratégique

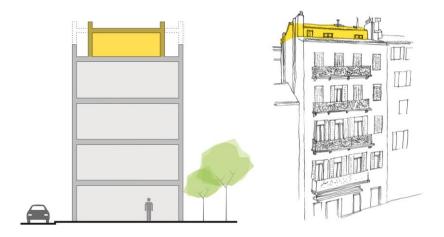
Bâtiment public nécessaire à la gestion d'une crise, notamment pour la sécurité civile et le maintien de l'ordre public : casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise...

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence

RÈGLEMENT - LEXIQUE

Étage en attique

Dernier étage d'une construction ayant un traitement différencié (gabarit, retrait, coloris...) par rapport aux étages courants.



Extension d'une construction

Agrandissement d'une *construction légale** qui peut se traduire, par exemple, par une augmentation de l'emprise au sol (extension horizontale) et/ou par une surélévation (extension verticale).

Une extension doit:

- être contiguë, c'est-à-dire attenante, à une construction existante sur le même terrain*;
- présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (il faut, par exemple, une porte entre la construction existante et son extension);
- avoir une surface de plancher et/ou une emprise au sol dont les dimensions ne dépassent pas :
 - 100 % de la surface de plancher et/ou 100 % de l'emprise au sol de la construction existante ;
 - ou, dans le cas d'une extension limitée, les seuils définis par le règlement de la zone concernée et qui sont significativement inférieurs à 100 % de la surface de plancher et/ou à 100 % de l'emprise au sol de la construction existante.

Doivent donc être considérés comme des constructions nouvelles et non comme des extensions :

- l'agrandissement d'une construction qui n'est pas légale au sens du présent PLUi;
- l'agrandissement d'une construction qui conduit à augmenter la surface de plancher et/ou l'emprise au sol initiale de plus de 100 %;
- l'édification d'une construction non attenante à une construction existante...

Modalités de calcul

La surface de plancher totale des extensions se calcule à compter de la date d'approbation du PLUi.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEt

UEs

UQ

UV

AU

Α

N

3

Faîtage

Sommet ou ligne sommitale d'une toiture.



Fenestron

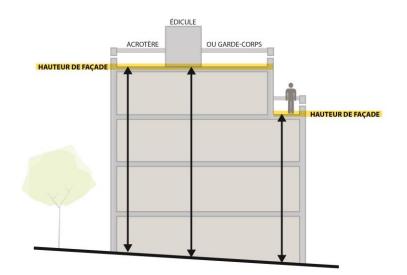
Un fenestron est un jour de souffrance c'est-à-dire qu'il constitue une ouverture qui, par sa forme et sa hauteur, n'est pas destinée à voir à l'extérieur, mais à éclairer des pièces secondaires : cuisine, salle de bains, escalier, etc. Il doit avoir une surface inférieure ou égale à 0,4m².

Hauteur de façade (HF)

La hauteur de façade se mesure en élévation...

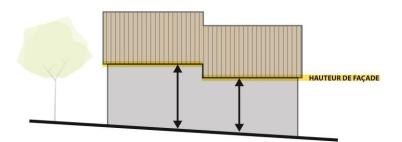
En cas de toiture plate (pente ≤ 10 %)

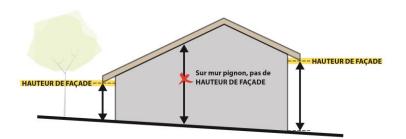
- entre tout point du nu supérieur de toutes les dalles de couverture, y compris celles des étages en attique;
- et le point bas de la façade situé à son aplomb (voir ci-après).



En cas de toiture en pente (pente > 10 %)

- entre tout point de chaque égout du toit*, étages en attique compris;
- et le point bas de la façade situé à son aplomb (voir ci-après).
- Sur les murs pignons, la hauteur de façade ne se mesure pas.





En cas de toiture mono-pente

(pente > 10 %)

- Le calcul de la hauteur s'effectue façade par façade,
 - o Entre tout point de chaque égout ou chaque faîtage jusqu'au pt bas de la façade
- Et la hauteur totale est égale à la hauteur façade.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

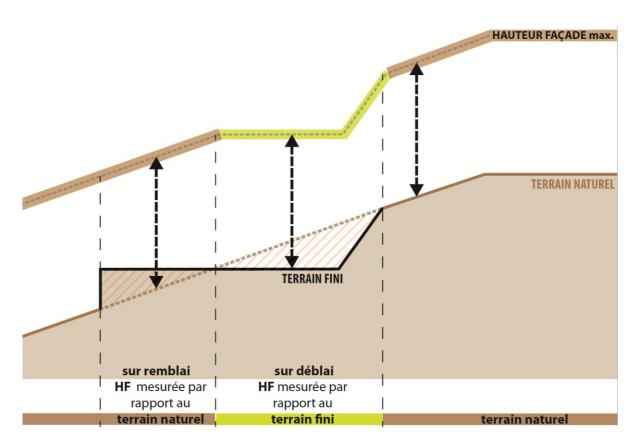
U۷

ΑU

Α

Ν

Le point bas de la façade correspond au	Dans la majorité des zones (excepté en UE, UEs, UQ, AUE, AUQ)	en UE, UEs, UQ, AUE, AUQ
 sur les parties décaissées (après travaux) 	terrain fini*	
 sur les parties remblayées 	terrain naturel*	
 sur les parties ni décaissées ni remblayées 	terrain naturer	terrain fini*
 sur les façades implantées à l'alignement d'une voie* 	niveau du sol de la <i>voie*</i> au droit de la façade	



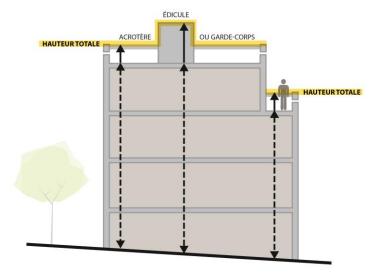
Afin d'aménager des rampes d'accès voitures aux niveaux enterrés ou semi-enterrés, la *hauteur* de façade* maximale définie par le règlement écrit ou graphique peut être dépassée de 2,5 mètres au maximum, sur le linéaire de ladite rampe.

Hauteur totale (HT)

En cas de toiture plate (pente ≤ 10 %)

La hauteur totale correspond à la hauteur de façade* additionnée à la hauteur mesurée entre le nu supérieur de la dernière dalle et le point le plus haut situé à son aplomb en prenant en compte tout élément architectural qui surmonte le toit, notamment :

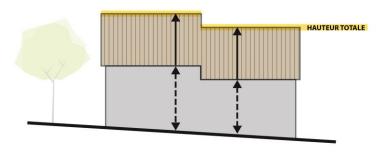
- les locaux techniques*;
- les installations techniques*, à l'exception des cheminées (y compris celles qui sont factices pour dissimuler une installation) et des antennes nécessaires au fonctionnement de services publics.
- les acrotères* et les gardecorps, y compris de sécurité.

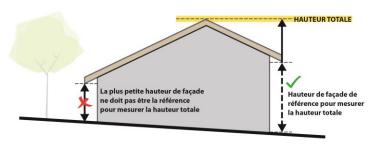


En cas de toiture en pente (pente > 10 %)

La hauteur totale correspond à la hauteur de façade* additionnée à la hauteur mesurée entre l'égout du toit* et le faîtage*.

<u>Sur les murs pignons</u>, il faut se référer à la plus grande *hauteur de façade** pour mesurer la hauteur totale.





En cas de toiture monopente (pente > 10 %)

La hauteur totale est égale à la hauteur façade.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

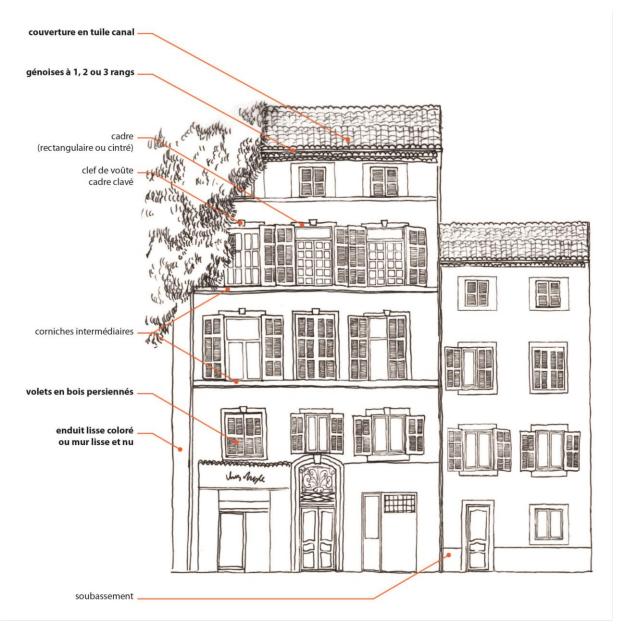
Α

Ν

П

Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire

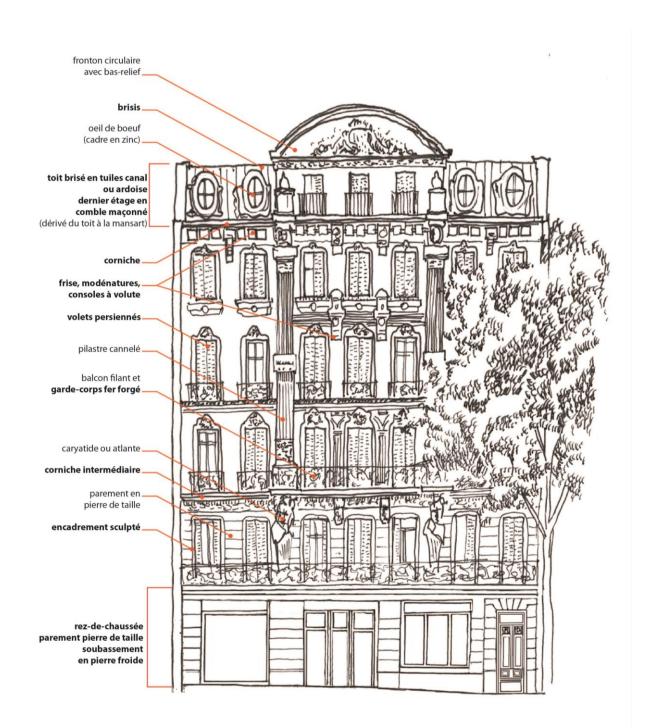
La façade présente généralement verticalement, deux ou trois étages courants augmentés d'un *étage en attique** et horizontalement, deux travées de fenêtres par niveau. La diversité des hauteurs et la variation subtile de la teinte des enduits créent des effets pittoresques.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

Immeuble de rapport dit haussmannien

La façade est monumentale et inspirée de l'architecture classique. Elle se décompose de bas en haut en un rez-de-chaussée, un entresol, un étage noble (marqué par un balcon filant), des étages courants et un étage mansardé (voir *toiture mansardée**). Le rez-de-chaussée et l'entresol accentuent la monumentalité par leur hauteur.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

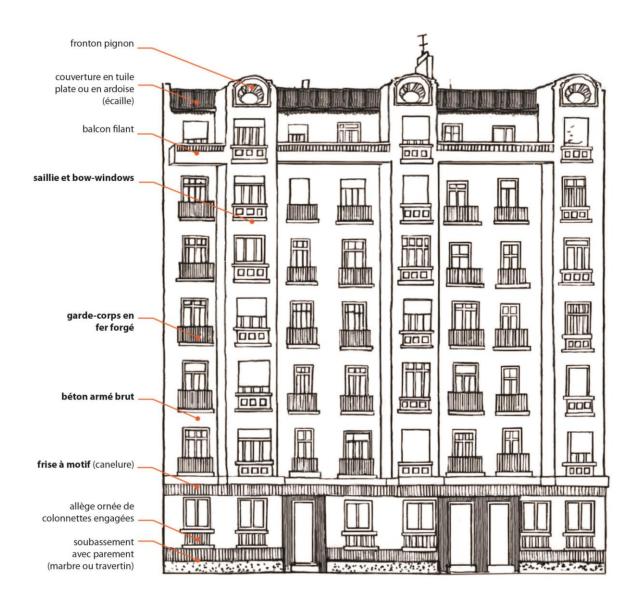
Ν

Immeuble de type Art Décoratif

La paroi de la façade est généralement constituée en béton armé brut et habillée avec une pierre de parement. Dans d'autres cas, elle est en pierre de taille ou en brique.

Souvent imposante, la façade est rythmée par des saillies** et des bow-windows. Elle est généralement animée par des pans coupés autour des ouvertures. L'ornementation est constituée par la ferronnerie, la mosaïque ou des bas-reliefs représentant des éléments de la nature ou des formes géométriques.

A l'angle de deux voies, les immeubles de type Art Décoratif présentent très souvent un pan coupé ou un angle en rotonde.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

Immeuble de type trois fenêtres marseillais

La façade présente généralement, verticalement, trois ou quatre étages et, horizontalement, trois travées de fenêtres par niveau (sauf dans le cas du « quatre fenêtres marseillais ». La paroi est constituée en appareillage de moellon, ce qui explique l'utilisation de l'enduit à la chaux, lisse ou strié de refends. La façade sur rue peut être ornée et décorée, néanmoins elle reste très sobre. La porte d'entrée est le plus souvent axée sur une travée latérale.

L'immeuble de type trois fenêtres marseillais mesure environ 7 mètres de large et 15 mètres de profondeur et comprend le plus souvent un appartement par palier, traversant (rue-cour) et caractérisé par une hauteur sous plafond importante.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

Q

UV

ΑU

Λ.

N

Installations techniques

Il peut notamment s'agir d'antennes (dont paraboliques), de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation, de boitiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée...

L

Limite arrière

Voir Limite séparative*

Limite latérale

Voir Limite séparative*

Limite séparative

Limite entre deux propriétés.

En se référant à des *terrains** présentant une configuration de quadrilatères réguliers, les limites qui séparent deux propriétés et qui aboutissent à une même *voie** ou une même *emprise publique** constituent les **limites latérales**. Les autres limites séparatives constituent les limites arrière.

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la même *voie** ou à la même *emprise publique** y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Pour les *terrains** situés à l'angle de plusieurs *voies** ou *emprises publiques**, les limites séparatives aboutissant aux *voies** ou *emprises publiques** sont assimilées à des limites latérales.

Une limite séparative ne peut pas être à la fois qualifiée de limite latérale pour un terrain et de limite arrière pour un terrain mitoyen. Dès lors qu'une limite séparative, en tout ou en partie, peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite arrière, c'est cette dernière qualification qui est retenue.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Local technique

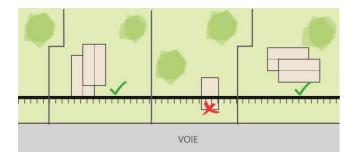
Construction qui est nécessaire au fonctionnement de la construction principale et/ou d'un quartier et qui a un usage technique notamment en lien avec la gestion des réseaux (distribution d'eaux ou d'énergie, communications numériques...) et/ou des services publics (ramassage des déchets ménagers...). Il peut donc s'agir notamment de locaux à poubelles, de transformateurs électriques, de locaux de fibre optique, d'édicules en toiture renfermant des *installations techniques**...

En revanche, les abris à vélos et les locaux liées aux piscines particulières ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais peuvent être considérés comme des *constructions annexes**.

M

Marge de recul

Distance minimale à la limite des *voies** ou *emprises publiques** existante ou future ou aux *limites séparatives**, déterminée par le règlement écrit ou graphique ou par des OAP, au-delà de laquelle doivent être implantées les constructions.

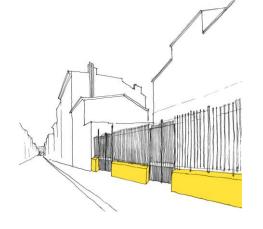


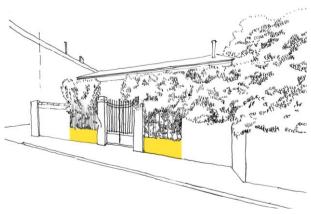
Modénature

Disposition et profils des moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

Mur bahut

Mur de faible hauteur (inférieure ou égale à 80 centimètres) surmonté d'une clôture pleine ou à clairevoie (grille par exemple).





DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

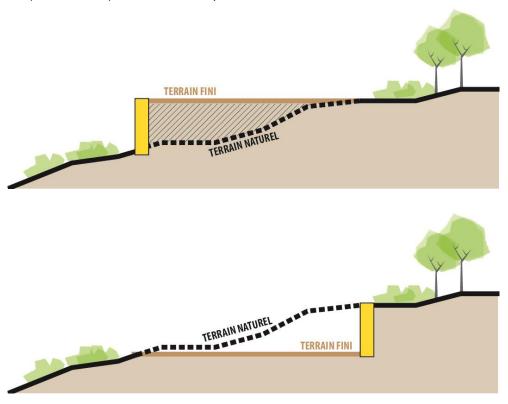
Α

N

Lov

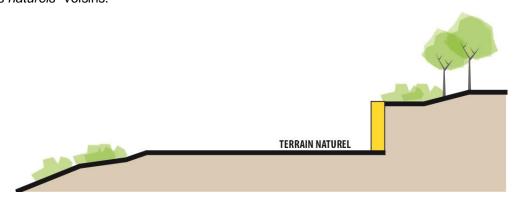
Mur de plateforme

Structure ou ouvrage qui soutient le *terrain fini** après remblai (1^{ère} illustration) ou le *terrain naturel** après déblai (2^e illustration) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement...



Mur de soutènement

Structure ou ouvrage qui soutient le *terrain naturel** (sans déblai) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement... Sa hauteur est strictement limitée à la différence d'altitude entre 2 ou plusieurs *terrains naturels** voisins.



DG

0

Objet mobilier

Il s'agit notamment des bancs, poubelles, panneaux d'information, équipements démontables d'hygiène et de sécurité...

UB

UΑ

Opération d'ensemble

Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës d'un ou plusieurs aménagements (tels que des *chemins d'accès**, des *espaces verts**...), dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif, en vue de l'édification de plusieurs constructions.

UC

Ρ

UP

Pergola

Installation légère (type ferronnerie fine ou bois léger) visant à se protéger du soleil par un support pour des plantes grimpantes, des toiles ou des canisses et qui reste constamment ouverte sur au moins 3 côtés.

UM

UE

UEs

UEt

UQ

U۷

ΑU

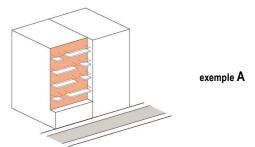
Α

N

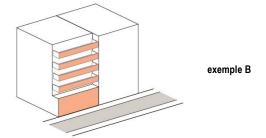
Lov

Plan le plus significatif de façade

Plan de façade majeur d'une construction. Il est notamment défini en fonction des proportions de chacun des plans de façade (cf. illustration ci-dessous), ces derniers étant définis par l'homogénéité des éléments qui les composent.

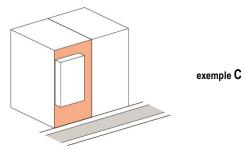


Dans l'exemple A, le plan de façade le plus significatif est en retrait alors que le rez-de-chaussée est à l'alignement.

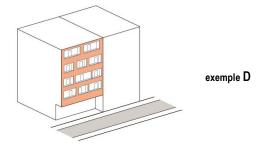


Dans l'exemple B, le plan de façade le plus significatif est à l'alignement. Il est composé à la fois du rez-de-chaussée et du front des saillies** maçonné.

Contrairement à l'exemple A qui est composé de saillies* plus « légères », ce n'est pas la façade d'accroche des saillies* qui est prise en compte dans l'exemple B pour définir le plan de façade le plus significatif mais le front des saillies* car celui-ci est « imposant ».



Dans l'exemple C, le plan de façade situé à l'alignement est le plus significatif car il est plus important (en surface) que le plan de façade du porte-à-faux.



Dans l'exemple D, le rez-de-chaussée est en retrait et le plan de façade le plus significatif, qui correspond à la façade des loggias est à l'alignement.

Pôle de vie

Lieu concentrant des activités commerciales, de restauration et/ou de services nécessaires au fonctionnement quotidien d'un site d'activités, universitaire, hospitalier...

Profondeur des constructions

Modalités de calcul

- La profondeur des constructions (P) se mesure entre tout point de la façade qui donne sur la voie* ou l'emprise publique* et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en excluant les saillies*.
- La profondeur totale des constructions (Pt) se mesure entre tout point de la façade qui donne sur la *voie** ou l'*emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé, <u>en incluant toutes les saillies</u>*, <u>sauf les saillies sur emprise publique</u>* <u>ou voie</u>*.



Les profondeurs (P) et les profondeurs totales (Pt) des constructions ne se mesurent pas sur les parties des constructions situées à l'angle de *voies** ou *emprises publiques**.

Profondeur totale des constructions

Voir Profondeur des constructions*.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

Lex

Ν

R

Réhabilitation

Opération visant à la remise en état du gros œuvre d'un immeuble ou à la réalisation de réparations (réfection de toiture, ravalement, consolidation des façades...) tout en conservant ses caractéristiques architecturales majeures.

La conservation d'un élément d'un immeuble et son intégration, après la démolition du gros œuvre d'origine, dans une nouvelle construction (par exemple : une façade qui serait conservée et derrière laquelle serait édifiée une nouvelle construction) ne relève pas d'une opération de réhabilitation mais d'une opération de démolition-reconstruction.

Reliquat

Lorsqu'un *terrain** bâti, doit faire ou a fait l'objet, d'une division en propriété ou jouissance, le reliquat est constitué de la partie du *terrain** bâtie qui ne fait pas partie du détachement.

Restauration

Opération consistant à restituer l'état initial un immeuble, en raison notamment de sa valeur historique, de son style architectural ou de son cachet. Cette opération implique de conserver ou reconstituer au moins les façades et les toitures et d'employer des matériaux comparables à ceux qui ont été utilisés lors de la construction.

La restauration peut se limiter à des réparations et à des consolidations. Elle peut aller jusqu'à la reconstitution même si une restauration ne peut jamais être fidèle : c'est une réinterprétation a posteriori. Cette opération ne constitue pas une opération de démolition-reconstruction.

Ruine

Construction* ayant au moins perdu deux des éléments cités ci-après :

- sa toiture ;
- tout ou partie de ses menuiseries (fenêtres, portes...);
- un mur porteur.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une « construction existante* ».

Cependant, ne sont pas considérées comme « ruines » :

- les constructions dont la perte des éléments précités a été causée par un sinistre (incendie par exemple) ayant eu lieu lors des dix dernières années;
- le patrimoine identifié par le présent PLUi ;
- les constructions classées au titre des Monuments Historiques ou des Monuments Inscrits.

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence

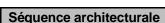
RÈGLEMENT - LEXIQUE

S

Saillie

Elément de la construction en débordement ponctuel de la façade (mais pouvant se répéter à chaque étage) et sans appui au sol à l'exception des corniches, *modénatures** et appuis de fenêtre. Il peut donc s'agir de balcons, d'auvents, de bow-windows...





La séquence architecturale constitue un ensemble de constructions implantées à proximité immédiate du *terrain** d'assiette du projet. Elle constitue une référence, notamment en matière de volumétrie et d'implantation. Elle permet de favoriser l'intégration des projets dans leur environnement urbain en prenant bien en compte les particularités morphologiques et typologiques des tissus.

Modalités de calcul

Le périmètre de la séquence architecturale est déterminé en prenant en compte :

- les terrains* qui sont situés sur le même alignement ou même angle de la voie* ou emprise publique* et à moins de 40 mètres des limites séparatives* du terrain* d'assiette du projet, en prenant au moins 3 terrains de part et d'autre;
- les terrains* qui sont situés face au terrain* d'assiette du projet, de l'autre côté de la voie* ou emprise publique*.



Les parcelles colorées sont celles concernées par les séquences architecturales.

Pour un terrain situé à l'angle de deux voies (terrain B), la séquence architecturale doit s'étendre sur toutes ces voies.

Pour le terrain C, les 40 mètres qui s'étendent au sud n'englobent pas trois terrains de part et d'autre du terrain. La séquence architecturale s'étend donc au-delà, jusqu'à inclure trois terrains. Au nord, la séquence s'arrête dès le premier terrain car les autres ne sont pas sur le même alignement.

Application particulière

Pour l'application des articles 6 et 7 du règlement (implantation des constructions), il ne faut tenir compte que des *terrains** situés sur la même rive et exclure ceux situés sur la rive opposée.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

ΑU

Α

N

П

Talweg

Ligne d'écoulement des eaux de ruissellement ou lit d'un cours d'eau qui peut être pérenne ou temporaire.

Terrain

Ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le terrain d'assiette d'un permis de construire, constitué de plusieurs parcelles contiguës mais appartenant à des propriétaires distincts, doit néanmoins être considéré comme une seule et même unité foncière dès lors que le pétitionnaire dispose des droits (par une promesse de vente par exemple) sur chacune d'entre elles.

Modalités de calculs

- La profondeur d'un terrain se mesure à partir de la limite des voies* ou emprises publiques* existantes ou futures.
- La largeur d'un terrain se mesure le long de la limite des voies* ou emprises publiques* existantes ou futures.

Terrain difficilement raccordable

Terrain* dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif, bien que ne se heurtant pas à une impossibilité technique, ne serait réalisable (servitude à acquérir, profil du terrain, nature du sous-sol...) qu'à un coût excessif par rapport au coût de fourniture et de pose d'une installation d'assainissement autonome.

Terrain naturel

Niveau du sol dans son état antérieur aux travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Toutefois, peut être considéré comme terrain naturel, un sol qui a fait l'objet de travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement du sol :

- antérieurement à la réalisation du projet de construction si ces travaux n'ont pas été réalisés en vue de la réalisation dudit projet;
- et/ou dans l'optique de reconstituer le niveau du sol tel qu'il était avant la réalisation de travaux d'excavation.

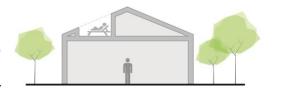
Terrain fini

Niveau du sol final, après les travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

U

Terrasse tropézienne

Espace aménagé dans une partie de la toiture et des combles. Il se compose d'une terrasse à l'air libre, d'un élément de façade en retrait de l'aplomb de la façade principale, la conservation ou création de rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit*), supérieurs (jusqu'au faitage*) et latéraux (jusqu'aux rives des pignons). La réunion de l'ensemble de ces éléments distingue la terrasse tropézienne d'autres terrasses aménagées au dernier niveau de la construction



UA

DG

UB

UC

UP

Toiture mansardée

Une toiture mansardée (ou toiture à la mansart) est une toiture à quatre pentes (deux pentes différentes sur le même versant séparées par une arrête saillante, ligne de brisis). Elle est composée de deux parties : le terrasson (versants supérieurs du comble, peu inclinés) et le brisis (versants inférieurs fortement inclinés).



UM

UE

UEs

UEt

Unité foncière

Voir Terrain*.

UQ

UV

ΑU

Α

Ν

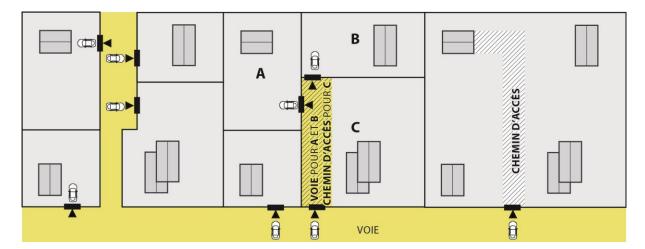
V

Voie

Infrastructure de déplacements, publique ou privée, existante ou future, qui dessert une ou plusieurs unités foncières.

La notion de « voies futures » fait référence :

- aux voies à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés; dans ce cas, la limite des « voies futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique;
- aux voies projetées dans le cadre d'un projet (une opération d'ensemble* par exemple) ou inscrites au dossier de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée



DG

Vulnérabilité d'usage

La vulnérabilité correspond aux conséquences potentielles de l'impact d'un aléa (feux de forêt, inondation...) sur des populations en prenant en compte leurs réactions probables, leurs capacités à faire face à la crise, leurs nécessités d'évacuation...

UB

UA

Chaque sous-destination de construction est classée en fonction de sa vulnérabilité d'usage :

A > B > C > D.

UC

Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Dodination	Exploitation agricole*	D
Sous-destinations	Exploitation forestière*	D
Destination	Habitation	
	Logement*	В
Sous-destinations	Hébergement*	В
Destination	Commerce et activité de service	
	Artisanat et commerce de détail*	С
	Restauration*	С
	Commerce de gros*	С
Sous-destinations	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*	С
	Hébergement hôtelier et touristique*	В
	Cinéma*	С
Destination Équipements d'intérêt collectif et services publics*		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	С
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimi- lés*	С
Sous-destinations	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*	Α
	Salles d'art et de spectacles*	С
	Équipements sportifs*	С
	Autres équipements recevant du public*	С
Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
	Industrie*	С
Coup doctionation	Entrepôt*	D
Sous-destinations	Bureau*	С
	Centre de congrès et d'exposition*	С

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

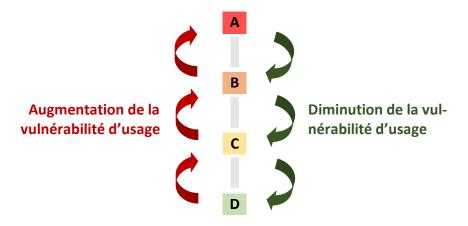
Α

N

Toutefois, quelle que soit sa sous-destination, une construction sera considérée de catégorie A s'il s'agit :

- soit d'un établissement recevant du public (ERP) de catégorie 1, 2 ou 3 ;
- soit d'un <u>établissement sensible*</u>, c'est-à-dire d'une construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants sont particulièrement complexes;
- soit d'un <u>établissement stratégique*</u>, c'est-à-dire d'un bâtiment public nécessaire à la gestion d'une crise, notamment pour la sécurité civile et le maintien de l'ordre public : casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise...

Sera considéré comme augmentation de la vulnérabilité d'usage un changement de destination ou une démolition/reconstruction induisant une augmentation de la catégorie de vulnérabilité :



7

Zone refuge

La zone refuge est une zone d'attente accessible depuis l'intérieur du bâtiment qui permet de se mettre à l'abri de l'eau jusqu'à l'évacuation éventuelle ou la décrue. Elle doit être réalisée de manière à permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours et faciliter leur intervention d'évacuation.