



BERRE L'ÉTANG



PLU

4.

Règlement

- 
- 0 - Pièces administratives
  - 1 - Rapport de Présentation
  - 2 - PADD
  - 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - 4 - Règlement
  - 5 - Pièces graphiques
  - 6 - Annexes
- 



Dossier approuvé par le Conseil Municipal en date du 23 mars 2017	Visa :
Modification simplifiée n°1	

PLAN LOCAL D'URBANISME



## SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

---

TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES .....	5
TITRE II / DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	21
ZONE UA.....	23
ZONE UB.....	35
ZONE UC.....	47
ZONE UD.....	59
ZONE UE.....	71
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	83
ZONE 1AU.....	85
ZONE 2AU.....	95
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	101
ZONE A .....	103
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	113
ZONE N .....	115
TITRE III / LEXIQUE .....	123



---

# TITRE I / DISPOSITIONS GÉNÉRALES



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

Conformément aux dispositions des articles R.123-4 à R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris sur le territoire communal de **Berre l'Etang**, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

**Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les conditions dans lesquelles elles peuvent s'exercer.**

## ARTICLE 2 - COMPOSANTE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement comprend 3 titres :

- TITRE I – Dispositions générales
- TITRE II – Dispositions particulières
- TITRE III – Lexique

Le titre II se compose de plusieurs zones, déclinées en 16 articles, conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme :

- **Article 1** : Les occupations et utilisations du sol interdites.
- **Article 2** : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- **Article 3** : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- **Article 4** : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- **Article 5** : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.  
*Les nouvelles dispositions réglementaires connues à ce jour modifient l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et suppriment les possibilités de déterminer une superficie minimale des terrains constructibles, même dans les conditions citées précédemment.*
- **Article 6** : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Article 7** : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- **Article 8** : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- **Article 9** : L'emprise au sol des constructions.
- **Article 10** : La hauteur maximale des constructions.
- **Article 11** : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h) de l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme.
- **Article 12** : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- **Article 13** : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- **Article 14** : Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 du code de l'urbanisme.  
*Les nouvelles dispositions réglementaires connues à ce jour modifient l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et suppriment le coefficient d'occupation du sol.*
- **Article 15** : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- **Article 16** : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements,

en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**Les règles d'un même article se cumulent. En cas de contrariété de règles, il est fait application de la règle la plus stricte.**

**Les règles exprimées sur les documents graphiques priment sur le règlement écrit.**

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

#### 1- LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U auxquelles s'appliquent ces dispositions comprennent :

- La zone UA ;
- La zone UB et ses sous-secteurs ;
- La zone UC et ses sous-secteurs ;
- La zone UD et ses sous-secteurs ;
- La zone UE et ses sous-secteurs ;

#### 2- LES ZONES À URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones AU auxquelles s'appliquent ces dispositions comprennent :

- La zone 1AU ;
- La zone 2AU et ses sous-secteurs.

#### 3- LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt – LAAF–, du 13 octobre 2014).

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Ces dispositions s'appliquent à la zone A et ses sous-secteurs.

#### 4- LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces dispositions s'appliquent à la zone N et ses sous-secteurs.

#### LES DOCUMENTS GRAPHIQUES COMPRENNENT ÉGALEMENT :

- En application des articles L.123-1-5-V et R.123-11d du code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif et aux espaces verts ». Ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent plan local d'urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés en annexe du règlement. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue à l'article L 433-1 et R 433-1 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.
- Des éléments de paysage et immeubles à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.
- Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme des linéaires d'activités ont été repérés au document graphique pour lesquels la diversité commerciale doit être maintenue. Afin d'assurer cet objectif, les changements de destination des activités commerciales en rez-de-chaussée sont limités.
- Des espaces boisés classés figurent sur le document graphique du présent plan local d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R. 123-11-a du code de l'urbanisme. Ces espaces boisés classés donnent lieu à application du régime décrit à l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés significatifs figurent également sur le document graphique du présent plan local d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.
- Conformément aux dispositions de l'article R. 123-12 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du présent règlement font apparaître les zones délimitées en application de l'article L. 123-2-a) du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 4 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES

Il est fait référence à neuf destinations de constructions :

- les constructions à usage d'habitation (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil-home, caravanes, etc),
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier (hôtels, motels, villages de vacances, Habitations Légères de Loisirs –HLL- et parcs résidentiels de loisirs, campings et autres installations liées à l'hébergement touristique),
- les constructions à destination d'équipement collectif (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée),
- les constructions à usage de bureau ou de service,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

L'autorisation des modes d'occupation des sols mentionnés dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

#### ARTICLE 5 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS OU RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1 – Les lois codifiées aux articles suivants du code de l'urbanisme :

- L.110 : principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
- L.121-1 : principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,
- L.111-1-1 : les PLU doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (SCoT).
- Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants du code de l'urbanisme dans les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants et R.146-1 et suivants du code de l'urbanisme dans les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.
- Les dispositions particulières au littoral issues des articles L.146-1 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent aux PLU.

2 – Les autres lois :

- la loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs,
- la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres,

- la loi "paysage" du 8 janvier 1993,
- la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999,
- la loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive,
- la loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001,
- la loi du 30 décembre 2001 sur la solidarité et le renouvellement urbain (SRU),
- la loi du 2 juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat et son décret d'application n°2004-531 du 9 juin 2004,
- la loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
- la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- la loi (DALO) du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable,
- la loi Engagement National pour l'Environnement ENE du 12 juillet 2010, issue des Grenelle de l'environnement,
- la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014.
- la loi Pinel 2014, du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.
- la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF), du 13 octobre 2014.

3 – Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

- R.111-2 du code de l'urbanisme : salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 du code de l'urbanisme : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-15 du code de l'urbanisme : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-21 du code de l'urbanisme : respect des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

4 – Les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :

- les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé,
- les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (L.421-3 du code de l'urbanisme),
- les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier,
- les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres de secteurs sauvegardés (L.313-1 du code de l'urbanisme) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (L.313-4 du code de l'urbanisme),
- les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (L.332-9 du code de l'urbanisme),
- les périmètres des zones sensibles à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (L.111-5-2 du code de l'urbanisme),
- les périmètres des zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural,

- les périmètres de sursis à statuer (L.111-10 du code de l'urbanisme),
- les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (L.311-1 du code de l'urbanisme),
- les périmètres de Zone d'Aménagement Différé (L.212-1 du code de l'urbanisme).

5 – les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 (dernier alinéa), L.311-2 et L.313-2 ainsi que l'article L.111-7 du code de l'urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

6 – les articles L.111-9 et L.421-4 du code de l'urbanisme relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.

7 – les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 et R.126-1 du code de l'urbanisme et mentionnées en annexes. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication. La liste et la description des servitudes est annexée au présent PLU.

8 – les règles spécifiques aux permis d'aménager s'appliquant conjointement aux règles du PLU conformément à l'article R.442-6 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

### 1 – VOIES BRUYANTES :

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- des arrêtés préfectoraux n°2001-I-1975, 2001-I-978 et 2001-I-979 relatifs au classement des voies bruyantes,
- des arrêtés ministériels du 25 Avril 2003 relatif à la limitation du bruit au sein des hôtels, établissements de santé et d'enseignements
- l'arrêté du 19 mai 2016 relatif au classement sonore des autoroutes, routes nationales, départementales et communales de la zone 3 du département des Bouches-du-Rhône.

**Les arrêtés recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.**

### 2 – RISQUE D'INONDATION :

L'article L.126-1 du code de l'urbanisme prévoit que le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé vaut servitude d'utilité publique. Le PPRI contient les informations tant sur les risques potentiels et les techniques de prévention que sur la réglementation et l'utilisation du sol.

Le PPRI s'appliquant sur Berre L'Etang a été approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 15 juin 2001 et réglemente l'utilisation des sols sur deux zones distinctes qui sont repérées au plan des servitudes par un figuré spécifique :

- **Les zones rouges (R)** correspondent aux zones soumises à un risque grave d'inondation du

fait de la hauteur ou de la vitesse d'écoulement des eaux.

- **Les zones bleues (B)** correspondent aux zones soumises à un risque modéré d'inondation.

**Le Plan de Prévention des Risques Inondation est annexé au PLU.**

Conformément à l'article R 121-2 du Code de l'Urbanisme, l'étude sur l'aléa inondation de l'Arc a été portée à connaissance auprès des collectivités concernées par arrêté préfectoral le 25/08/2016, pour prise en compte dans les décisions d'urbanisme.

### 3 – SAGE DU BASSIN-VERSANT DE L'ARC :

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin-versant de l'Arc a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 13 mars 2014. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il fixe notamment des prescriptions relatives à la prise en compte du risque inondation. Il considère que la zone inondable correspond à la plaine alluviale fonctionnelle, qui regroupe les 3 unités hydro géomorphologiques suivantes : lit mineur, lit moyen et lit majeur (lit majeur ordinaire et lit majeur exceptionnel) et au sein desquelles il fixe des prescriptions qui ont été intégrées au présent règlement.

**Les cartographies relatives : au lit majeur géomorphologique, à la zone d'expansion des crues et à l'espace de mobilité de l'Arc sont annexées au présent PLU.**

### 4 – RISQUES TECHNOLOGIQUES :

La commune de Berre l'Etang accueille plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement concernées par des périmètres SEVESO. Situés pour la plupart dans la zone portuaire et le secteur de l'usine pétrochimique, ces établissements ont pour effet de créer des périmètres d'isolement dits Z1 (enveloppe des distances des effets létaux) et Z2 (enveloppe des distances des effets irréversibles). Ils sont repérés au plan des servitudes par un figuré spécifique.

**Les périmètres SEVESO ainsi que les règles et restrictions s'y appliquant sont annexées au PLU.**

La commune est aussi concernée par deux Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) :

- PPRT LyondellBasell Services France (LBSF) approuvé par arrêté préfectoral le 28/04/2015, au niveau du Port de la Pointe.
- PPRT du pôle pétrochimique de Berre pour la compagnie pétrochimique de Berre (CBP) et la société Basell Polyolefines (BPO), en cours d'élaboration et prescrit par arrêté préfectoral le 01/08/2013.

### 5 - RÈGLES RELATIVES AU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AÉRODROME DE MARSEILLE PROVENCE :

Conformément à l'article L147-5 du code de l'urbanisme, dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB), l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. La commune de Berre l'Etang est concernée par les zones C et D du PEB de l'Aérodrome de Marseille Provence approuvé le 4 août 2006.

**Le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de Marseille Provence est annexé au PLU.**

### 6 – RISQUES MOUVEMENT DE TERRAIN :

La commune est soumise à un risque mouvement de terrain qui est lié à de multiples phénomènes (gonflement et retrait des argiles, chutes de blocs, érosion des berges, glissement, effondrement...). Les secteurs concernés par un aléa devront intégrer les dispositions conformes aux modalités présentées au sein des annexes.

### 7 – TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES :

La commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses notamment liées à certaines canalisations :

- Les canalisations d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression s'appliquant sur les ouvrages de la société Géosel, Lyondellbasell - Compagnie Pétrochimique de Berre, ainsi que la Société Anonyme de gestion de stocks de sécurité SAGESS.

- Les canalisations de transport et de distribution de gaz s'appliquant sur les ouvrages de GRT GAZ.
- Les canalisations de transport de produits chimiques s'appliquant sur les ouvrages de la société TRANS ETHYLENE gestionnaire du TRANSETHYLENE, de la société AIRLIQUIDE et de la société CPB.

Les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation au sein du porter à connaissance sont les suivantes :

- dans les zones de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles, informer les transporteurs des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'ils puissent analyser l'éventuel impact de ces projets sur les canalisations ;
- dans les zones de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ;
- dans les zones des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs: proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, les Installations nucléaires de Base et les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

#### ARTICLE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

A ce titre, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document fait l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de figurés particuliers. Chaque symbole graphique renvoie à des prescriptions qui lui sont spécifiques. Deux figurés différents sont reportés au document graphique :

1. **les alignements d'arbres** dont la coupe et l'abattage sont interdits sauf :
  - pour raison majeure de sécurité,
  - pour des besoins d'aménagements de voirie spécifiques et justifiés
  - pour la réalisation d'un projet reconstituant un espace de qualité paysagère et écologique équivalente.

Ces prescriptions s'appliquent aux alignements d'arbres identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme. Ces alignements ont principalement été identifiés pour leur valeur paysagère et leur fonction urbaine (pare-vue évitant le vis-à-vis, trame verte urbaine...). Tout arbre isolé ayant un intérêt paysager ou présentant une essence remarquable peut aussi faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme dès lors qu'il a été identifié au document graphique.

2. **les haies bocagères**, dont la coupe et l'abattage sont également interdits sauf pour la réalisation d'un projet reconstituant un espace de qualité paysagère et écologique équivalente et assurant, le cas échéant, le rôle de filtre végétal masquant les installations agricoles situées en arrière-plan (les serres notamment).

Les haies bocagères ont été identifiées en fonction de leur intérêt paysager (protection du visuel sur les serres), écologiques, et de rempart à l'érosion du sol.

#### **ARTICLE 8 - LES PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET - ARTICLE L.123-2A DU CODE DE L'URBANISME**

Dans ces périmètres identifiés sur les documents graphiques et situés principalement en zone UE (zone artisanale au Nord de la ville) et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une surface de plancher et/ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> y sont interdites. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU en la forme révisée.

#### **ARTICLE 9 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE (L.123-1-5-II-4° DU CODE DE L'URBANISME)**

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement du PLU, au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de logements des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, est affecté à des logements à usage locatif, accession à la propriété ou sociaux.

**Pour les zones UA, UB, UC, UD, 1AU et 2AUa de la commune : 20% de logements sociaux de type accession à la propriété ou logement social (PLAI, PLUS ou PLS) devront être réalisés dès lors que l'opération dépasse 5 logements.**

#### **ARTICLE 10 – SITES ARCHEOLOGIQUES**

Sur l'ensemble du territoire de la commune de Berre-l'Etang, le code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

Sur la commune de Berre-l'Etang, ont été définies par ailleurs 3 zones de présomption de prescription archéologique par arrêté préfectoral n°13014-2003 en date du 29/12/2003, annexé au présent PLU. A l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles Paca, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex 1) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par code du patrimoine (livre V, art R.523-4 et art R 523-6).

Hors des zones de présomption de prescription archéologique, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (livre V, art R.523-8).

Hors des zones de présomption de prescription archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R.523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique terrestre ou maritime devra être signalée immédiatement aux autorités compétentes (Direction régionale des Affaires Culturelles Paca, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex 1, Département des Recherches Archéologiques Subaquatiques et Sous-marines, 47, plage de l'Estaque, 13016) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

## **ARTICLE 11 - ESPACES REMARQUABLES OU CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL**

Dans les espaces naturels remarquables prévus au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées les aménagements légers suivants visés à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant du décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 :

- "(...) les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés (...);
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile (...) à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées (...);
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones (...);
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé (...);

Les aménagements mentionnés au 1er, 2ème et 4ème alinéa doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Le zonage NL du PLU de Berre L'Étang intègre l'ensemble des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral de la commune.

## **ARTICLE 12 - LES ESPACES BOISÉS CLASSES (EBC)**

Dans les Espaces Boisés Classés identifiés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

Conformément à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, le PLU classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes.

Les parcs et ensembles boisés existants sont considérés comme les plus significatifs dès lors qu'ils répondent au moins à l'un des critères suivants :

- l'intérêt paysager : notamment au regard de la configuration des lieux, de sa participation à l'identité littorale ;
- l'équilibre biologique : en fonction du caractère du boisement (type d'arbres, forme du boisement...);
- l'intérêt écologique : importance du boisement pour le maintien d'un écosystème ou d'un habitat spécifique.

Les Espaces boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et les Espaces Boisés Classés significatifs au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme sont identifiés au document graphique.

#### **ARTICLE 13 - LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE**

En application de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme, la limite des espaces proches du rivage est reportée sur les documents graphiques avec un figuré spécifique. Les secteurs compris entre cette limite et le rivage sont soumis au principe d'extension limitée.

#### **ARTICLE 14 - LE RESEAU DE TRANSPORT ELECTRIQUE (RTE)**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes zones de ce règlement. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions des Articles 5 à 11 et 14 des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB du Réseau Public de Transport d'Electricité.

#### **ARTICLE 15 - AUTRES REGLEMENTATIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL**

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code civil, du Code de l'environnement, du Code de la construction et de l'habitation du Code rural, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

S'appliquent également :

- la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation et la réglementation sur la protection de la réception radiotélévisée,
- la législation et la réglementation sur l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- le règlement de publicité de la commune,
- le règlement de voirie,
- les règles de sécurité du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS),
- la législation et la réglementation relative à la prise en compte du bruit,
- la législation et la réglementation relative au classement des infrastructures routières,
- la législation et la réglementation relative aux zones de surveillance et de lutte contre les termites,
- la législation et la réglementation relative aux zones soumises au risque d'exposition au plomb,
- la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante,
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation,
- la réglementation parasismique entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> Mai 2011 applicable aux bâtiments neufs comme à ceux existants en cas de travaux lourds.



---

# TITRE II / DISPOSITIONS PARTICULIERES



---

// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES



---

## ZONE UA



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UA**

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux noyaux urbains historiques de la commune et notamment la zone du centre-ville de Berre L'Etang et les coeurs des hameaux de Mauran et Saint-Estève. Les constructions y sont pour la plupart mitoyennes et à l'alignement de l'espace public. Le taux d'occupation du sol est élevé (supérieur à 80%) et les parcelles sont généralement petites (inférieures à 100 m<sup>2</sup>), imbriquées les unes aux autres, formant de petits îlots.

La zone UA est composée d'un sous-secteur UAa correspondant à l'ensemble des constructions alignées le long du boulevard Victor Hugo pour lesquelles des règles spécifiques sont édictées.

### OBJECTIFS RECHERCHÉS

- Consolider le caractère central de ces noyaux originels au travers :
  - de la forme urbaine : maintien de certaines caractéristiques du bâti (alignement à la voirie, hauteur des bâtiments, mitoyenneté...),
  - de la diversité de leurs fonctions urbaines : habitat, commerces, services, locaux artisanaux et équipements publics.
  
- Organiser les déplacements :
  - permettre le stationnement public des riverains et des usagers,
  - faciliter la pratique des modes doux et garantir la sécurité des usagers.
  
- Assurer la sécurité et le confort des usagers en respectant les obligations liées aux servitudes en vigueur, notamment le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et le Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

### INFORMATIONS SUR LA ZONE

La zone est en partie concernée par :

- le PPRI de Berre l'Etang approuvé le 15 juin 2001,
- le PEB de l'aérodrome de Marseille Provence, approuvé le 4 août 2006.

## ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériels),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- les campings et le stationnement de caravanes,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable,
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- le changement de destination au profit de stationnements au sein des locaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments implantés le long du linéaire d'activité repéré sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme,
- la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, le bureau et les services sur les linéaires d'activités repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU), en dehors des conditions citées à l'article 2.

## ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement dès lors qu'elles concourent au fonctionnement urbain et les activités compatibles avec la vocation de la zone telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, etc... sous réserve :
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables (incommodantes et préjudiciables) : bruit, vibrations, odeurs, ondes électromagnétiques, (permanentes ou non, nocturnes notamment),
  - que l'établissement soit en lui-même peu nuisant,
  - que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises (isolation- protection – traitement – technique ...),
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant,
  - qu'elles soient intégrées au bâti principal,
  - que les aménagements nécessaires aux trafics de véhicules générés soient réalisés.
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
- les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU) sous condition de démontrer l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents ou si le projet est reconnu d'intérêt général ou d'utilité publique par une procédure identifiée par les textes et se référant à des actes administratifs publiés et communicables ou si le remblaiement constitue une mesure de réduction de la vulnérabilité du bâti (surélévation du bâti),
- les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation l'entretien et l'extension du port de plaisance.

## ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

### DESSERTE

#### □ Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

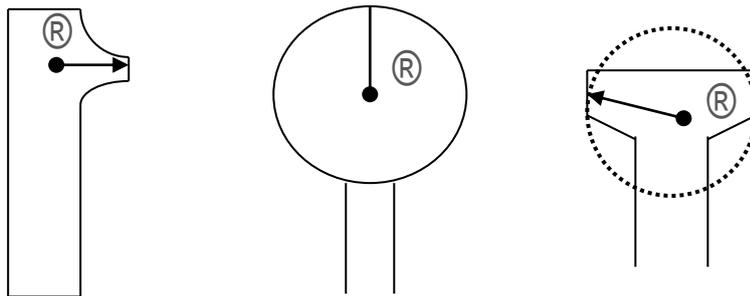
#### □ Voies nouvelles

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies intérieures doivent être traitées de manière à favoriser l'usage des déplacements doux (piétons, cycles).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.



*Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)*

### ACCÈS

#### □ L'accès pour les véhicules

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs. Pour cela, les voiries doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres pour les nouveaux aménagements.

**Accès sur le littoral**

Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons instituée le long du littoral.

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

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **ASSAINISSEMENT**

**Eaux usées – Assainissement collectif**

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Sont prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses, ...), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

**Eaux usées non domestiques et industrielles**

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

### **Eaux PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives, conformément au schéma d'assainissement pluvial et au règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Arc en vigueur (voir document en annexe).

Toutefois, en cas d'impossibilité de mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales et autres techniques alternatives, l'évacuation des eaux pluviales vers les réseaux publics de collecte pourra être admise, sous réserve de leur capacité résiduelle à accueillir ces effluents supplémentaires.

Les eaux pluviales des toitures, terrasses et loggias devront être récupérées par avaloir et évacuées aux réseaux collectifs par réseaux internes au bâtiment ou intégré aux façades dès la conception.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Les eaux de vidange des piscines devront :

- soit être infiltrées sur la parcelle, après neutralisation,
- soit après accord de la Commune être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales après neutralisation,
- soit être évacuées par une entreprise agréée.

#### **ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

#### **ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En zone UA**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction,
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement d'une seule de ces voies),
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées peuvent être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

**En zone UAa**, les constructions doivent être édifiées en retrait des voies publiques existantes avec une distance au moins égale à 3 mètres. Une marge de recul différente est tolérée, à condition d'assurer une continuité de volume et d'alignement de la construction projetée avec les immeubles voisins.

#### ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction ( $L \geq (\text{Hauteur} \times 2/3)$ ) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être imposées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

#### ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à ce que leur distance soit au moins égale à 2/3 de la hauteur totale de la construction la plus élevée ( $L \geq (\text{Hauteur} \times 2/3)$ ) sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions édifiées en rez-de-chaussée, aux garages et aux constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale. Dans les zones concernées par un zonage PPRI, cette limite est rehaussée à 5 mètres de hauteur totale.

#### ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination de commerces et artisanat, l'emprise au sol est fixée à 60%.

#### ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors des équipements publics, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- Hauteur à l'égout du toit : 9,50 mètres.
- Hauteur totale : 12 mètres.

Dans le linéaire d'activité identifié sur le document graphique, les rez-de-chaussée sur rue ou Domaine Public des nouvelles constructions devront présenter une hauteur de 3,50 mètres minimum sous dalle afin de prévoir des locaux d'activités ou commerciaux.

Les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardins...) non incorporées au bâtiment principal ne pourront excéder 4 mètres de hauteur totale.

1 mètre de surélévation supplémentaire des constructions annexes, implantées en limite séparative est permis, dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

A l'exception des dispositifs de réception de signaux radioélectriques, d'installations visant la production d'énergie renouvelable, et des souches de cheminées dans la limite d'une hauteur de 50 centimètres au-dessus de la hauteur plafond, aucun édicule ou équipement technique ne doit dépasser le plafond autorisé. Ces édicules devront être intégrés au volume de la toiture.

**ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

**□ Façades et matériaux**

Le respect de la composition des façades doit être pris en compte à tout niveau de l'immeuble.

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre de taille de tons ocre présente dans les constructions anciennes et traditionnelles provençales, les enduits de teintes ocre jaune, sable et terre.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.) ;
- les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux bois.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect seront exécutées préférentiellement dans des matériaux de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que le matériau d'origine.

**□ Menuiseries :**

Les menuiseries anciennes d'origine avec leur serrurerie devront dans la mesure du possible être conservées et restaurées.

Les nouvelles menuiseries devront prioritairement être en bois. A défaut, elles devront présenter l'aspect du bois et être de coloration claire.

Les volets roulants ainsi que les volets en écharpe sont proscrits.

**□ Toits et couvertures**

Les toitures doivent être couvertes avec des tuiles creuses, neuves ou réemployées, présentant une couleur panachée de façon aléatoire pour s'intégrer aux toitures en tuiles creuses anciennes. Les tuiles neuves vieillies artificiellement sont interdites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

La création de terrasse en toiture n'est pas autorisée.

**□ Antennes et paraboles**

Les antennes relais de radiotéléphonie mobile et les antennes érigées sur mâts ne doivent pas 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.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait minimum de 2 mètres des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

**□ Edicules techniques**

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction notamment :

- les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries doivent être intégrées au bâtiment. Ils peuvent être placés en fond de loggia ou d'auvent à condition d'être masqué par un garde-corps ou un claustra opaque ou par des édicules construits en toiture,
- lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes,
- les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades,
- les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture,
- aucune installation technique (climatisation, VMC, ou panneaux photovoltaïques) ne doit dépasser la toiture et son acrotère de plus de 0,50 mètres.

□ **Devantures commerciales**

La continuité visuelle entre le rez-de-chaussée commercial et le reste de l'immeuble doit être assurée.

Dans le cas d'un commerce implanté sur plusieurs parcelles, la composition de chacune des façades doit être maintenue. La devanture doit s'inscrire dans la hauteur du rez-de-chaussée, sauf dans le cas de dispositions d'origine différente.

De manière générale, il convient de rechercher l'homogénéité pour l'ensemble de la devanture commerciale, limiter les matériaux utilisés, les teintes et les éléments de décor. Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques est interdit, de même que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre.

Dans le cas d'une façade commerciale inscrite dans une baie maçonnée sans devanture appliquée, elle devra être réalisée ou maintenue en pleine pierre apparente en tenant compte de l'appareillage existant et de la nature de la pierre originelle.

Dans le cas d'une devanture en applique, elle sera réalisée préférentiellement en bois peint, sous forme d'un coffre.

La taille des enseignes drapeaux sera limitée à 70 cm X 70 cm ; dans le cas d'enseignes en applique, la taille des lettres sera limitée à 45 cm.

Les grilles enroulables doivent être ajourées ; les systèmes d'occultation par enroulement seront placés à l'intérieur de la façade, de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public de la rue.

□ **Clôtures**

Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

En dehors des zones soumises au PPRI, les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 2 mètres au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit des 2 faces, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut enduit des 2 faces, surmonté ou non d'une grille ou d'éléments à claire-voie de couleur sombre, et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 2 mètres.

En dehors des zones soumises au PPRI, les clôtures situées en limites séparatives peuvent être constituées par un mur bahut (enduit des 2 faces) surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de barreaudage, de haies vives ou de claires voies.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel. Les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits.

Dans les zones concernées par le PPRI, se reporter au règlement en vigueur.

## ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

**ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****□ Espaces non construits**

Les secteurs non construits feront l'objet d'un aménagement paysager. Ces derniers seront de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plein air situées à même le sol devront faire l'objet d'un aménagement paysagé spécifique comprenant des plantations d'arbres.

**□ Les plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement en bordure d'étang doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Les parcelles concernées par le PPRI doivent être en accord avec les dispositions du règlement.

**ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

**ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.







## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UB**

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la zone d'extension du centre-ville caractérisée par un tissu urbain plus lâche que dans la zone UA et composée de formes urbaines variées pouvant aller du petit collectif, à l'intermédiaire, et à la maison individuelle.

### SOUS-SECTEURS

La zone UB est composée de 2 sous-secteurs:

- UBa** correspondant à la partie ouest du quartier de la Boëti. Cette zone présente des spécificités architecturales qu'il convient de distinguer,
- UBb** correspondant au secteur du groupe Pasquet (HBM) qui présente des caractéristiques architecturales et patrimoniales spécifiques.

### OBJECTIFS RECHERCHÉS

- Maintenir des quartiers individuels denses en connexion avec le cœur de ville, en travaillant sur la forme urbaine,
- Renforcer les fonctions urbaines de la zone : habitat, commerces, services, locaux artisanaux et équipements publics,
- Faciliter l'accès à la zone aux différents modes de déplacement et garantir la sécurité des usagers,
- Permettre l'urbanisation des disponibilités foncières en respectant les servitudes en vigueur.

### INFORMATIONS SUR LA ZONE

La zone est en partie concernée par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation de Berre l'Etang approuvé le 15 juin 2001,
- le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Marseille Provence, approuvé le 4 août 2006,
- une Opération d'Aménagement et de Programmation (secteur du parc tertiaire).

## ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- les campings et le stationnement de caravanes,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable,
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, le bureau ou en parties communes est interdite sur les linéaires d'activités repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU), en dehors des conditions citées à l'article 2.

## ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement dès lors qu'elles concourent au fonctionnement urbain et les activités compatibles avec la vocation de la zone telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, etc... sous réserve :
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables (incommodantes et préjudiciables) : bruit, vibrations, odeurs, ondes électromagnétiques, (permanentes ou non, nocturnes notamment),
  - que l'établissement soit en lui-même peu nuisant,
  - que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises (isolation- protection – traitement – technique ...),
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant,
  - qu'elles soient intégrées au bâti principal,
  - que les aménagements nécessaires aux trafics de véhicules générés soient réalisés.
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
- les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU) sous condition de démontrer l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents ou si le projet est reconnu d'intérêt général ou d'utilité publique par une procédure identifiée par les textes et se référant à des actes administratifs publiés et communicables ou si le remblaiement constitue une mesure de réduction de la vulnérabilité du bâti (surélévation du bâti).

## ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

### DESSERTE

#### □ Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

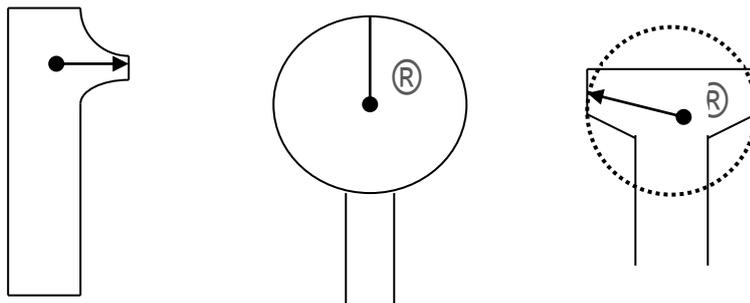
#### □ Voies nouvelles

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies intérieures doivent être traitées de manière à favoriser l'usage des déplacements doux (piétons, cycles).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.



*Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)*

### ACCÈS

#### □ L'accès pour les véhicules

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs. Pour cela, les voiries doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres pour les nouveaux aménagements.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Sont prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses, ....), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

#### Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

### Eaux PLUVIALES

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives, conformément au schéma d'assainissement pluvial et au règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Arc en vigueur (voir document en annexe).

Toutefois, en cas d'impossibilité de mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales et autres techniques alternatives, l'évacuation des eaux pluviales vers les réseaux publics de collecte pourra être admise, sous réserve de leur capacité résiduelle à accueillir ces effluents supplémentaires.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Les eaux de vidange des piscines devront :

- soit être infiltrées sur la parcelle, après neutralisation,
- soit après accord de la Commune être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales après neutralisation,
- soit être évacuées par une entreprise agréée.

**ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

**ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementée.

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans les zones UB, UBa et UBb**, l'implantation des constructions doit être, par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées, au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction,
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement d'une seule de ces voies),
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

**ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En zones UB et UBa**, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative, sans excéder 12 mètres de longueur en zone UB et 15 mètres de longueur en zone UBa,
- soit selon un recul des limites séparatives selon une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus proche ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**En zone UBb**, les constructions doivent être établies avec un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus proche ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans la zone UB et ses sous-secteurs, des implantations différentes peuvent être imposées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour des raisons de continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins, les constructions peuvent également être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre en bordure des voies,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

#### ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 2/3 de la hauteur totale de la construction la plus élevée ( $L \geq (\text{Hauteur} \times 2/3)$ ) sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions édifiées en rez-de-chaussée, aux garages et aux constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale. Dans les zones concernées par un zonage PPRI, cette limite est rehaussée à 5 mètres de hauteur totale.

#### ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

En zones UB et UBb, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

En zone UBa, l'emprise au sol maximum est fixée à 80% de la superficie de l'unité foncière.

Ces limites d'emprise sont susceptibles d'être réduites dans les zones soumises au Plan de Prévention des Risques Inondation.

#### ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors des équipements publics, les hauteurs maximales des constructions, en zones UB et UBa ne doivent pas excéder :

- Hauteur à l'égout du toit : 7 mètres.
- Hauteur totale : 9,5 mètres.

En zone UBb, les hauteurs maximales sont fixées à :

- Hauteur à l'égout du toit : 10 mètres.
- Hauteur totale : 12,50 mètres.

Les constructions implantées en limite séparative ne devront pas excéder une hauteur totale de 4 mètres, pour la partie du bâtiment située dans la bande de 3 mètres comptée à partir de la limite séparative.

Les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardins...) non incorporées au bâtiment principal ne pourront excéder 4 mètres de hauteur totale.

1 mètre de surélévation supplémentaire, en limite séparative, est permis dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

A l'exception des dispositifs de réception de signaux radioélectriques, d'installations visant la production d'énergie renouvelable, et des souches de cheminées dans la limite d'une hauteur de 50 centimètres au-dessus de la hauteur plafond, aucun édicule ou équipement technique ne doit dépasser le plafond autorisé. Ces édicules devront être intégrés au volume de la toiture.

## ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

### □ **Façades et matériaux**

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

### **Dans les zones UB, UBa et UBb, sont interdits :**

- l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.) ;
- les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux bois.

**De plus, dans la zone UBb**, en cas de création ou de réhabilitation d'un bâtiment, les façades devront conserver une teinte et un aspect identique aux autres façades de la zone. Dans le cas de la création de nouveaux percements, ceux-ci devront respecter la composition de la façade d'origine, et être prévus en respectant la symétrie des ouvertures préexistantes.

### □ **Menuiseries**

**Dans la zone UBb**, les volets traditionnels devront être préservés ou remplacés à l'identique. Dans tous les cas, les volets devront être à battant, préférentiellement en bois, et seront obligatoirement de la même teinte bleue claire que l'ensemble des volets des autres façades de la zone. Toute autre teinte est proscrite.

L'installation de volets roulants est strictement interdite.

### □ **Toits et couvertures**

**Dans les zones UBa et UBb**, les toitures doivent être couvertes avec des tuiles creuses, neuves ou réemployées, présentant une couleur panachée de façon aléatoire pour s'intégrer aux toitures en tuiles creuses anciennes. Les tuiles neuves vieillies artificiellement sont interdites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

**De plus, dans la zone UBb**, la création de terrasse en toiture n'est pas autorisée.

### □ **Antennes et paraboles**

Les antennes relais de radiotéléphonie mobile et les antennes érigées sur mâts ne doivent pas 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.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait minimum de 2 mètres des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

### □ **Edicules techniques**

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction notamment :

- les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries doivent être intégrés au bâtiment. Ils peuvent être placés en fond de loggia ou d'auvent à condition d'être masqué par un garde-corps ou un claustra opaque ou par des édicules construits en toiture,
- lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous

- corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes,
- les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades,
- les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture,
- aucune installation technique (climatisation, VMC) ne doit dépasser la toiture et son acrotère de plus de 0,50 mètres.
- sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions,
- pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire peuvent être intégrés dans le plan de la toiture sans débord ni saillie ;
- l'intégration des capteurs solaires sur toiture terrasse doit être assurée :
  - selon une pose horizontale des panneaux : les installations doivent être masquées totalement par l'acrotère, ou totalement intégrées dans le plan de la toiture sans débord ni saillie,
  - selon une pose inclinée des panneaux : les installations doivent présenter une inclinaison inférieure ou égale à 35% et être habillées des 3 côtés par des parois traitées comme des façades,
  - dans tous les cas, les installations doivent être positionnées en retrait de 2 mètres des façades.

□ **Clôtures**

**Dans les zones UB et UBb :**

- En dehors des zones soumis au PPRI, les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut (enduit des 2 faces) surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de barreaudage, de haies vives ou de claires voies.
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie (pour les clôtures situées en bordure du domaine public) ou du terrain naturel (pour les clôtures situées en limite séparative).
- Les matériaux plastique et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.
- Dans les zones concernées par le PPRI, se reporter au règlement en vigueur.

**Dans la zone UBa :**

- Les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 2 mètres au dessus du sol naturel.
- Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
  - mur de pierres maçonné ou enduit des 2 faces, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
  - mur bahut enduit des 2 faces, surmonté ou non d'une grille ou d'éléments à claire-voie de couleur sombre, et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 2 mètres.
- Dans le cas de la réalisation de murs pleins, ils devront obligatoirement être achevés d'un couronnement ;
- Les clôtures situées en limites séparatives peuvent être constituées par un mur bahut (enduit des 2 faces) surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de barreaudage, de haies vives ou de claires voies. La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel. Les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits.

## ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

□ **Normes imposées en matière de stationnement automobile (voir modalités de calcul en Titre III : lexique) :**

***Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :***

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement,
- pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

***Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, il est exigé :***

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

□ **Normes imposées en matière de stationnement deux roues :**

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motocycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,
- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique.

*NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.*

## ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

□ **Espaces non construits**

Les secteurs non construits feront l'objet d'un aménagement paysager. Ces derniers seront de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

**En zones UB et UBb**, un pourcentage minimal d'espace en pleine terre végétalisée de 20% de la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière est imposé.

**En zone UBa**, ce pourcentage minimal d'espace en pleine terre végétalisée n'est pas réglementé.

Les aires de stationnement de plein air situées à même le sol devront faire l'objet d'un aménagement paysagé spécifique. Il devra notamment comprendre un revêtement perméable et contenir au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

□ **Les plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement en bordure d'étang doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Un arbre de haute tige est imposé par tranche de 50 m<sup>2</sup> de pleine terre.

Les parcelles concernées par le PPRI doivent être en accord avec les dispositions du règlement.

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

Non réglementé

**ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

**ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.





## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UC**

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat collectif et d'équipements publics.

### SOUS-SECTEURS

La zone UC est composée d'un sous-secteur **UCa** correspondant à l'opération de rénovation urbaine du cœur de ville réalisée au cours des années 1970 dont la morphologie bâtie diffère des autres secteurs.

### OBJECTIFS RECHERCHÉS

- Faciliter l'accès du secteur aux différents modes de déplacements et garantir la sécurité des usagers,
- Renforcer les fonctions urbaines de la zone : habitat, commerces, services, locaux artisanaux et d'équipements publics, notamment dans les centralités de quartier identifiées dans le PADD du PLU.
- Maintenir les caractéristiques urbaines de la zone.

### INFORMATIONS SUR LA ZONE

La zone est en partie concernée par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation de Berre l'Etang approuvé le 15 juin 2001,
- le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Marseille Provence, approuvé le 4 août 2006,
- le périmètre d'isolement des établissements classés SEVESO.
- une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP de la Molle).

## ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- les campings et le stationnement de caravanes,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable,
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU) en dehors des conditions citées à l'article 2.

## ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les installations classées soumis à déclaration ou à enregistrement dès lors qu'elles concourent au fonctionnement urbain et les activités compatibles avec la vocation de la zone telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, etc... sous réserve :
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables (incommodantes et préjudiciables) : bruit, vibrations, odeurs, ondes électromagnétiques, (permanentes ou non, nocturnes notamment),
  - que l'établissement soit en lui-même peu nuisant,
  - que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises (isolation- protection – traitement – technique ...),
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant,
  - qu'elles soient intégrées au bâti principal,
  - que les aménagements nécessaires aux trafics de véhicules générés soient réalisés.
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
- les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU) sous condition de démontrer l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents ou si le projet est reconnu d'intérêt général ou d'utilité publique par une procédure identifiée par les textes et se référant à des actes administratifs publiés et communicables ou si le remblaiement constitue une mesure de réduction de la vulnérabilité du bâti (surélévation du bâti).

## ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

### DESSERTE

#### □ Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

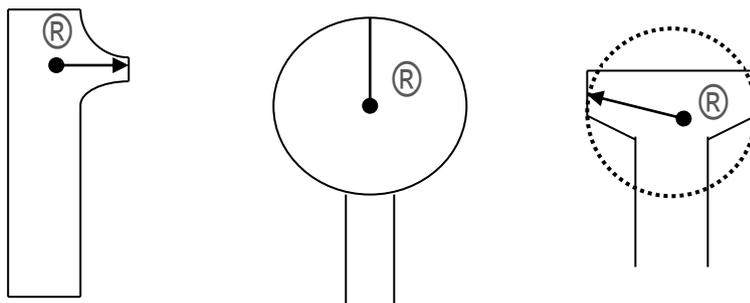
#### □ Voies nouvelles

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies intérieures doivent être traitées de manière à favoriser l'usage des déplacements doux (piétons, cycles).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

### ACCÈS

#### □ L'accès pour les véhicules

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs. Pour cela, les voiries doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres pour les nouveaux aménagements.

## ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Sont prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses, ....), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

#### Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

### Eaux PLUVIALES

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives, conformément au schéma d'assainissement pluvial et au règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Arc en vigueur (voir document en annexe).

Toutefois, en cas d'impossibilité de mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales et autres techniques alternatives, l'évacuation des eaux pluviales vers les réseaux publics de collecte pourra être admise, sous réserve de leur capacité résiduelle à accueillir ces effluents supplémentaires.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Les eaux de vidange des piscines devront :

- soit être infiltrées sur la parcelle, après neutralisation,
- soit après accord de la Commune être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales après neutralisation,
- soit être évacuées par une entreprise agréée.

## ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

## ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**En zone UC**, les constructions doivent être édifiées, par rapport aux voies et emprises publiques et privées, à une distance au moins égale à 4 mètres.

### **En zone UCa :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois dans toutes les zones (UC, UCa), une implantation différente peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- pour motif urbanistique ou architectural,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

## ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction ( $L \geq (\text{Hauteur} \times 2/3)$ ) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans

chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

#### **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L \geq (\text{Hauteur} \times 2/3)$ ) sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions édifiées en rez-de-chaussée, aux garages et aux constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Dans les zones concernées par un zonage PPRI, cette limite est rehaussée à 5 mètres de hauteur totale.

#### **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur totale de 16 mètres.

Les constructions implantées en limite séparative ne devront pas excéder une hauteur totale de 4 mètres, pour la partie du bâtiment située dans la bande de 3 mètres comptée à partir de la limite séparative.

Les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardins...) non incorporées au bâtiment principal ne pourront excéder 4 mètres de hauteur totale.

1 mètre de surélévation supplémentaire, en limite séparative, est permis dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

A l'exception des dispositifs de réception de signaux radioélectriques, d'installations visant la production d'énergie renouvelable, et des souches de cheminées dans la limite d'une hauteur de 50 centimètres au-dessus de la hauteur plafond, aucun édicule ou équipement technique ne doit dépasser le plafond autorisé. Ces édicules devront être intégrés au volume de la toiture.

#### **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

##### **□ Antennes et paraboles**

Les antennes paraboliques doivent être implantées et regroupées en toiture. Elles sont interdites sur les balcons et les murs.

Les antennes relais de radiotéléphonie mobile et les antennes érigées sur mâts ne doivent pas 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.

□ **Edicules techniques**

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction notamment :

- les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries sont interdits en façade et toiture. Ils doivent être intégrés au bâtiment. Ils peuvent être placés en fond de loggia ou d'auvent à condition d'être masqué par un garde-corps ou un claustra opaque ou par des édicules construits en toiture,
- lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes,
- les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades,
- sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions,
- pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire peuvent être intégrés dans le plan de la toiture sans débord ni saillie ;
- l'intégration des capteurs solaires sur toiture terrasse doit être assurée :
  - selon une pose horizontale des panneaux : les installations doivent être masquées totalement par l'acrotère, ou totalement intégrées dans le plan de la toiture sans débord ni saillie,
  - selon une pose inclinée des panneaux : les installations doivent présenter une inclinaison inférieure ou égale à 35% et être habillées des 3 côtés par des parois traitées comme des façades,
  - dans tous les cas, les installations doivent être positionnées en retrait de 2 mètres des façades.
- les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture,
- aucune installation technique (climatisation, VMC, ou panneaux photovoltaïques) ne doit dépasser la toiture et son acrotère de plus de 0,50 mètres.

□ **Clôtures**

En dehors des zones soumises au PPRI, les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut (enduit des 2 faces) surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de haies vives ou de claires voies.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie (pour les clôtures situées en bordure du domaine public) ou du terrain naturel (pour les clôtures situées en limite séparative).

Les matériaux plastique et les matériaux légers de type canisse sont interdits.

Dans les zones concernées par le PPRI, se reporter au règlement en vigueur.

## ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

□ **Normes imposées en matière de stationnement automobile (voir modalités de calcul en Titre III : lexique) :**

***Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :***

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement,
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement,
- Une place supplémentaire pour 10 logements créés.

**Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, il est exigé :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

□ **Normes imposées en matière de stationnement deux roues :**

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motocycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,
- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique.

*NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.*

## ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

□ **Espaces non construits**

Les secteurs non construits feront l'objet d'un aménagement paysager. Ces derniers seront de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 20% de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière est imposé.

Les aires de stationnement de plein air situées à même le sol devront faire l'objet d'un aménagement paysagé spécifique. Il devra notamment comprendre un revêtement perméable et contenir au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

□ **Les plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement en bordure d'étang doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Au sein de cet espace, un arbre de haute tige est imposé par tranche de 50 m<sup>2</sup> de pleine terre.

Les parcelles concernées par le PPRI doivent être en accord avec les dispositions du règlement.

## ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UC15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

**ARTICLE UC16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.







---

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UD**

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitations à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel.

### SOUS-SECTEURS

La zone UD est composée de deux sous-secteurs :

- UDa** correspondant au secteur de la Molle,
- UDb** correspondant à la partie la plus à l'Est de la Boëti.

### OBJECTIFS RECHERCHÉS

- Maintenir la forme urbaine existante,
- Faciliter l'accès du secteur par les différents modes de déplacement et garantir la sécurité des usagers,
- Maintenir les caractéristiques morphologiques et architecturales de la zone, et notamment les caractéristiques patrimoniales des quartiers ouvriers de la Molle et de la Boëti.

### INFORMATIONS SUR LA ZONE

La zone est en partie concernée par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation de Berre l'Etang approuvé le 15 juin 2001,
- le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Marseille Provence, approuvé le 4 août 2006,
- le périmètre d'isolement des établissements classés SEVESO.

## ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériels),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- les campings et le stationnement de caravanes,
- l'entreposage de matériaux à l'air libre sans autorisation préalable,
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les remblais et digues au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU), en dehors des conditions citées à l'article 2.

## ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les installations classées soumis à déclaration ou à enregistrement dès lors qu'elles concourent au fonctionnement urbain et les activités compatibles avec la vocation de la zone telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, etc... sous réserve :
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables (incommodantes et préjudiciables) : bruit, vibrations, odeurs, ondes électromagnétiques, (permanentes ou non, nocturnes notamment),
  - que l'établissement soit en lui-même peu nuisant,
  - que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises (isolation- protection – traitement – technique ...),
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant,
  - qu'elles soient intégrées au bâti principal,
  - que les aménagements nécessaires aux trafics de véhicules générés soient réalisés.
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
- les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
- les remblais et endiguement au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU) sous condition de démontrer l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents ou si le projet est reconnu d'intérêt général ou d'utilité publique par une procédure identifiée par les textes et se référant à des actes administratifs publiés et communicables ou si le remblaiement constitue une mesure de réduction de la vulnérabilité du bâti (surélévation du bâti).

## ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

### DESSERTE

#### □ Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

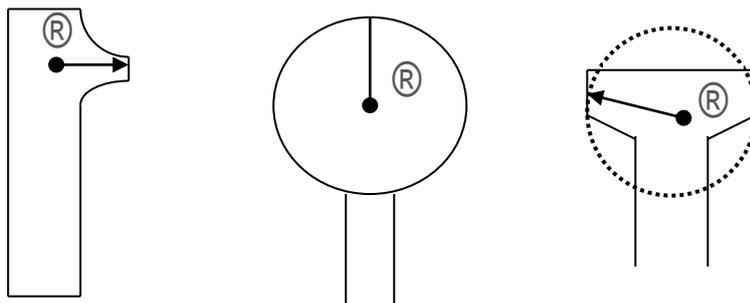
#### □ Voies nouvelles

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies intérieures doivent être traitées de manière à favoriser l'usage des déplacements doux (piétons, cycles).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.



*Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)*

### ACCÈS

#### □ L'accès pour les véhicules

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs. Pour cela, les voiries doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres pour les nouveaux aménagements.

## ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Sont prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses, ....), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

#### Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives, conformément au schéma d'assainissement pluvial et au règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Arc en vigueur (voir document en annexe).

Toutefois, en cas d'impossibilité de mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales et autres techniques alternatives, l'évacuation des eaux pluviales vers les réseaux publics de collecte pourra être admise, sous réserve de leur capacité résiduelle à accueillir ces effluents supplémentaires.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Les eaux de vidange des piscines devront :

- soit être infiltrées sur la parcelle, après neutralisation,
- soit après accord de la Commune être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales après neutralisation,
- soit être évacuées par une entreprise agréée.

### ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au

caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

#### **ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En zones UD et UDa**, les constructions doivent être édifiées, par rapport aux voies et emprises publiques et privées, à une distance d'au moins 4 mètres.

**En zone UDb**, les constructions doivent être édifiées, par rapport aux voies et emprises publiques et privées, à une distance d'au moins 5 mètres.

Une implantation différente peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction,
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement d'une seule de ces voies),
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures.

#### **ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En zones UD, UDa, UDb**, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative, sans excéder 12 mètres de longueur,
- soit selon un recul des limites séparatives selon une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction ( $L \geq (\text{Hauteur} \times 2/3)$ ) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

#### ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 2/3 de la hauteur totale de la construction la plus élevée ( $L \geq (\text{Hauteur} \times 2/3)$ ) sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions édifiées en rez-de-chaussée, aux garages et aux constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Dans les zones concernées par un zonage PPRI, cette limite est rehaussée à 5 mètres de hauteur totale.

#### ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette limite d'emprise est susceptible d'être réduite dans les zones soumises au Plan de Prévention des Risques Inondation.

#### ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions **en zones UD, UDa et UDb** ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

- Hauteur à l'égout du toit : 7 mètres,
- Hauteur totale : 9,50 mètres.

Les constructions implantées en limite séparative ne devront pas excéder une hauteur totale de 4 mètres, pour la partie du bâtiment située dans la bande de 3 mètres comptée à partir de la limite séparative.

Les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardins...) non incorporées au bâtiment principal ne pourront excéder 4 mètres de hauteur totale.

1 mètre de surélévation supplémentaire, en limite séparative est permis dans les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

A l'exception des dispositifs de réception de signaux radioélectriques, d'installations visant la production d'énergie renouvelable, et des souches de cheminées dans la limite d'une hauteur de 50 centimètres au-dessus de la hauteur plafond, aucun édicule ou équipement technique ne doit dépasser le plafond autorisé. Ces édicules devront être intégrés au volume de la toiture.

#### ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

##### **Façades et matériaux**

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

**En zones UD, UDa et UDb**, sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.) ;
- les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, faux bois.

**De plus, dans la zone UDa**, les nouvelles constructions devront présenter des volumes similaires par rapport aux autres constructions de la zone. Les façades devront également présenter une homogénéité de teinte par rapport à l'ensemble de la zone et rester dans des couleurs claires de jaune à beige.

Les bâtiments annexes, tels que les garages, devront être traités avec des matériaux de même nature et de même tonalité que la construction principale à laquelle ils se rattachent.

#### □ **Toits et couvertures**

**En zone UDa**, les toitures doivent être couvertes avec des tuiles creuses, neuves ou réemployées, présentant une couleur et un aspect similaires aux toitures des constructions avoisinantes.

**En zone UDb**, les toitures doivent être couvertes avec des tuiles creuses, neuves ou réemployées, présentant une couleur panachée de façon aléatoire pour s'intégrer aux toitures en tuiles creuses anciennes.

**De plus, dans les zones UD, UDa et UDb**, les tuiles neuves vieillies artificiellement sont interdites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

#### □ **Antennes et paraboles**

Les antennes relais de radiotéléphonie mobile et les antennes érigées sur mâts ne doivent pas 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.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait minimum de 2 mètres des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

#### □ **Édicules techniques**

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction notamment :

- les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries doivent être intégrés au bâtiment. Ils peuvent être placés en fond de loggia ou d'auvent à condition d'être masqué par un garde-corps ou un claustra opaque ou par des édicules construits en toiture ;
- lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes,
- les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades,
- sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions,.
- les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture,
- aucune installation technique (climatisation, VMC, ou panneaux photovoltaïques) ne doit dépasser la toiture et son acrotère de plus de 0,50 mètres.
- pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire peuvent être intégrés dans le plan de la toiture sans débord ni saillie ;
- l'intégration des capteurs solaires sur toiture terrasse doit être assurée :
  - selon une pose horizontale des panneaux : les installations doivent être masquées totalement par l'acrotère, ou totalement intégrées dans le plan de la toiture sans débord ni saillie,
  - selon une pose inclinée des panneaux : les installations doivent présenter une inclinaison inférieure ou égale à 35% et être habillées des 3 côtés par des parois traitées comme des façades,
  - dans tous les cas, les installations doivent être positionnées en retrait de 2 mètres des façades.

□ **Clôtures**

**Dans la zone UD :**

- En dehors des zones soumises au PPRI, les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut (enduit des 2 faces) surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de barreaudage, de haies vives ou de claires voies.
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie (pour les clôtures situées en bordure du domaine public) ou du terrain naturel (pour les clôtures situées en limite séparative).
- Les matériaux plastique et les matériaux légers de type canisse sont interdits sur les clôtures situées en bordure du domaine public et des voies ouvertes à la circulation.
- Dans les zones concernées par le PPRI, se reporter au règlement en vigueur.

**Dans les secteurs UDa et UDb**, les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 2 mètres au dessus du sol naturel.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit des 2 faces, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut enduit des 2 faces, surmonté ou non d'une grille ou d'éléments à claire-voie de couleur sombre, et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 2 mètres.

Dans le cas de la réalisation de murs pleins, ils devront obligatoirement être achevés d'un couronnement.

Les clôtures situées en limites séparatives peuvent être constituées par un mur bahut (enduit des 2 faces) surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de barreaudage, de haies vives ou de claires voies.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel. Les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits.

## ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

□ **Normes imposées en matière de stationnement automobile (voir modalités de calcul en Titre III : lexique) :**

***Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :***

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement pour les constructions à usage d'habitations individuelles,
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement dans les immeubles collectifs,
- pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

***Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, il est exigé :***

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

□ **Normes imposées en matière de stationnement deux roues :**

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- Pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motocycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle.
- Pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessible depuis la voie publique.

*NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.*

#### **ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **□ Espaces non construits**

Les secteurs non construits feront l'objet d'un aménagement paysager. Ces derniers seront de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 60% de la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière est imposé.

Les aires de stationnement de plein air situées à même le sol devront faire l'objet d'un aménagement paysagé spécifique. Il devra notamment comprendre un revêtement perméable et contenir au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

##### **□ Les plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Un arbre de haute tige est imposé par tranche de 50 m<sup>2</sup> de pleine terre.

Les espèces adaptées à l'environnement en bordure d'étang doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Les parcelles concernées par le PPRI doivent être en accord avec les dispositions du règlement.

#### **ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

#### **ARTICLE UD16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.







## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UE**

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE correspond à des terrains spécialisés dans l'accueil de constructions et installations à usage d'activités économiques.

### SOUS-SECTEURS

La zone UE comprend 5 sous-secteurs dont :

- La zone UEa est dédiée à l'accueil des activités et services nécessaires au fonctionnement de l'industrie pétrochimique,
- La zone UEb correspond au parc d'activités Euroflory qui accueille des activités de services ainsi que des locaux artisanaux,
- La zone UEc est dédiée à l'accueil d'activités industrielles. Elle correspond à l'emprise de l'usine pétrochimique,
- La zone UEp est dédiée à l'accueil des ouvrages, bâtiments ou équipements nécessaires à l'activité industrialo-portuaire,
- La zone UEn correspondant au secteur de l'aérodrome.

### OBJECTIFS RECHERCHÉS

- Pérenniser le développement des zones d'activités de la commune tout en favorisant l'intégration des locaux dans le paysage environnant,
- Proposer une meilleure lisibilité des espaces économiques de la commune et accompagner la diversification économique du tissu,
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des zones d'activités,
- Limiter les conflits d'usage et nuisances liées à la mixité des fonctions dans les espaces dédiés à l'accueil des activités.

### INFORMATIONS SUR LA ZONE

La zone est en partie concernée par :

- le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Marseille Provence, approuvé le 4 août 2006,
- le périmètre d'isolement des établissements classés SEVESO,
- le périmètre du PPRT du Port de la Pointe,
- le périmètre de projet n°1, au titre de l'article L.123-2-a) du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- les constructions à usage d'hébergement touristique,
- les constructions et extensions à usages d'habitation qui ne remplissent pas les conditions citées en UE2,
- les campings et le stationnement de caravanes,
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU), en dehors des conditions citées à l'article 2.

## ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- la construction, l'aménagement, l'extension des installations classées soumis à déclaration, enregistrement, autorisation et, autorisation avec servitudes sous réserve :
  - que les mesures nécessaires à l'élimination ou, le cas échéant, à la diminution des nuisances soient prises (isolation- protection – traitement – technique ...),
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles et intégrés avec le milieu urbain environnant,
  - que les aménagements nécessaires aux trafics de véhicules générés soient réalisés.
- les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU) sous condition de démontrer l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents ou si le projet est reconnu d'intérêt général ou d'utilité publique par une procédure identifiée par les textes et se référant à des actes administratifs publiés et communicables ou si le remblaiement constitue une mesure de réduction de la vulnérabilité du bâti (surélévation du bâti).
- les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire

### En zones UEa et UEb :

- les constructions et la réfection de bâtiments à usage d'habitation sous conditions que leur présence soit nécessaire au gardiennage des établissements et installations,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprise...).

### En zone UEp :

- les installations et utilisations du sol nécessaires à la gestion du domaine public maritime et des installations portuaires,
- les travaux de dragage, d'endiguement et de remblaiement à condition qu'ils soient nécessaires au développement des fonctions industrielles artisanales et portuaires,
- les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du port.

### En zone UEn :

- les utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome à condition qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement écologique de la zone.

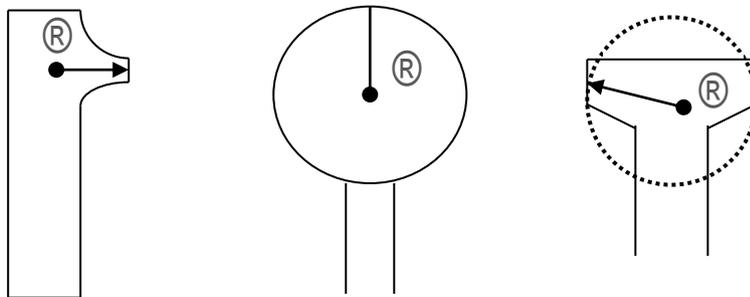
**ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE****DESSERTE****□ Voies existantes**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

**□ Voies nouvelles**

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.



*Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)*

**ACCÈS****□ L'accès pour les véhicules**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public. L'ouverture de portail d'accès desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

L'accès direct des lots sur la RD 113 et la RD 21f, est formellement interdit.

Les entrées de chaque parcelle doivent notamment être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie publique. Le retrait minimum est de 5 mètres.

## ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées – Réseau d'Assainissement collectif public

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Sont prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses, ....), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

#### Eaux usées industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives, conformément au schéma d'assainissement pluvial et au règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Arc en vigueur (voir document en annexe).

Toutefois, en cas d'impossibilité de mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales et autres techniques alternatives, l'évacuation des eaux pluviales vers les réseaux publics de collecte pourra être admise, sous réserve de leur capacité résiduelle à accueillir ces effluents supplémentaires.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

#### **En zone UEb :**

Le réseau de collecte des débits de fuite d'Euroflory ne devra en aucun cas recevoir un apport direct sans interposition d'un bassin de rétention.

Tout apport d'eau naturel devra être stocké avec un débit de fuite calibré. Tout apport des zones aménagées actuelles et futures devront être stockées, prétraitées avec un débit de fuite calibré.

L'ensemble des débits de fuite en situation future collectés dans le fossé ne devront pas excéder la capacité fixée à l'exutoire.

**ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

**ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementée.

**ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer. L'implantation des bâtiments doit avoir une marge de recul par rapport aux voiries publiques et privées qui doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les points horizontaux les plus éloignés du bâtiment.

Ces distances ne peuvent être inférieures :

- à 5 mètres en zones UE, UEa, UEb, UEp et UEn,
- à 20 mètres en zone UEc,
- à 20 mètres par rapport à la route RD21F,
- à 50 mètres par rapport à la voie ferrée.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour des besoins de fonctionnement en lien direct avec les voies de communication.

**ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction ( $L \geq (\text{Hauteur} \times 2/3)$ ) sans jamais être inférieure à 5 mètres.

L'implantation des bâtiments peut être différente dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**Dans les zones UEa et UEc :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal d'au moins 20 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des bâtiments peut être différente dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée :

- à 50 % de la superficie de l'unité foncière dans la zone UE,
- à 48% de la superficie de l'unité foncière dans les zones UEa, UEb,**
- à 5% de la superficie de l'unité foncière dans les zones UEn.

**Dans les zones UEc et UEp :**

Non réglementé

## ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder les hauteurs maximales suivantes :

- En zones UE et UEa,** la hauteur totale est de 10 mètres,
- En zone UEb,** la hauteur totale est de 15 mètres,
- En zones UEc et UEp,** la hauteur totale est non réglementée,
- En zone UEn,** la hauteur totale maximale est fixée à 8 mètres.

**Dans la zone UEb :**

Les installations nécessaires aux process industriels, tels que les silos, cuves, échangeurs et installations assimilées pourront être autorisées pour une hauteur totale mesurée à partir du sol existant, n'excédant pas 45 mètres.

## ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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. L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non, doit être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

**Dans les zones UE, UEa et UEb :**

**Volumétrie des bâtiments**

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble même lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (surface de vente, stockage, bureaux et logements de fonction).

Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.

**Façades**

Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

**Polychromie :**

La polychromie peut être utilisée pour les éléments de superstructures, les menuiseries et les panneaux de façade, sous réserve que le permis de construire comporte un échantillonnage de ces couleurs.

**Matériaux :**

Les bétons peuvent rester bruts de décoffrage, si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites. Les matériaux de construction destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...).

□ **Clôtures :**

Les propriétés peuvent être clôturées en limite parcellaire ou en retrait par rapport au domaine public. Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En règle générale, elles doivent être réalisées en haies vives doublées, si nécessaire, d'un grillage sur piquets métalliques dont la hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Elles pourront également être réalisées en maçonnerie de 0,60 mètres de haut, par rapport au sol fini, surmontées d'un grillage, la hauteur totale ne devant pas excéder 2,00 mètres.

Toutefois, et dans le cadre d'opérations de construction d'ensembles (bâtiments communs destinés à être loués ou cédés par lot) les clôtures peuvent être réalisées en maçonnerie, sous réserve qu'elles s'intègrent au volume bâti et qu'elles constituent un ensemble cohérent.

Par rapport aux parcelles voisines, les clôtures pourront être constituées d'un grillage sur piquets de 2,00 mètres de haut.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol ou aériens. Dans ce cadre, un accès permanent à ces ouvrages doit être permis pour l'entretien.

□ **Enseignes et publicité :**

Les enseignes et panneaux propres aux firmes sont autorisés, à l'exclusion de tout panneau publicitaire étranger à celle-ci. S'ils sont lumineux, leur éclairage ne doit en aucun cas gêner la circulation routière.

**Dans les zones UEc, UEp et UEn :**

□ **Clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 3 mètres.

**Dans la zone UEb :**

□ **Superstructures (Cheminées – silos – tour de réfrigération).**

Les superstructures dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres par rapport au point haut du bâtiment, doivent être intégrées dans la volumétrie générale de la construction et doivent être intégrées dans le respect des règles de hauteur maximale imposées par l'article UE10. Les éléments dépassant cette hauteur doivent faire l'objet d'une étude spécifique au niveau du permis de construire (matériaux, couleur, volumétrie,...).

## ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

□ **Normes imposées en matière de stationnement automobile (voir modalités de calcul en Titre III : lexique) :**

***Pour les constructions à usage d'habitation (logements de fonction), il est exigé :***

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ;

***Pour les constructions à usage de commerces, bureaux et activités artisanales, il est exigé :***

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts, il est exigé :**

- 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les aires de stationnement de plein air devront faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique et contenir au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

□ **Normes imposées en matière de stationnement deux roues :**

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle,
- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage industriel, le nombre de place n'est pas réglementé.

*NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.*

**En zones UEc, UEp et UEn:**

Non réglementé

## ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**En zone UE :**

Un pourcentage minimal d'espace en pleine terre végétalisée de 10% de la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière est imposé.

Au sein de cet espace, un arbre de haute tige est imposé par tranche de 50 m<sup>2</sup> de pleine terre.

**En zones UEa et UEb :**

Un pourcentage minimal d'espace en pleine terre végétalisée de 20% de la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière est imposé.

Au sein de cet espace, un arbre de haute tige est imposé par tranche de 50 m<sup>2</sup> de pleine terre.

**En zones UEc et UEp :**

Le pourcentage minimal d'espace en pleine terre végétalisée est non réglementé.

**En zone UEn :**

Un pourcentage minimal d'espace en pleine terre végétalisée de 90% de la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière est imposé.

□ **Espaces non construits**

Les secteurs non construits feront l'objet d'un aménagement paysager. Ces derniers seront de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

□ **Les plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement en bordure d'étang doivent être privilégiées.

Les parcelles concernées par le PPRI doivent être en accord avec les dispositions du règlement.

**En zones UEc, UEp et UEn**, les plantations ne sont pas réglementées.

## ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

**ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

**ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



---

// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
A URBANISER







---

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **1AU**

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements. La zone 1AU correspond à un secteur de l'ancienne Base Aéronavale en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### OBJECTIFS RECHERCHÉS

- Structurer et organiser le développement urbain en liaison avec les quartiers proches existants,
- Répondre aux besoins urgents en logements,
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et de l'habitat,
- Favoriser des formes urbaines denses,
- Proposer un quartier qualitatif répondant à des normes environnementales élevées.

### INFORMATIONS SUR LA ZONE

La zone est en partie concernée par :

- le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Marseille Provence, approuvé le 4 août 2006,
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation (ilot BAN).

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

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les campings et le stationnement de caravanes,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU), en dehors des conditions citées à l'article 2,
- les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et services et d'équipements publics réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- les constructions et installations d'intérêt général,
- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU) sous condition de démontrer l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents ou si le projet est reconnu d'intérêt général ou d'utilité publique par une procédure identifiée par les textes et se référant à des actes administratifs publiés et communicables ou si le remblaiement constitue une mesure de réduction de la vulnérabilité du bâti (surélévation du bâti).

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### DESSERTE

##### Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

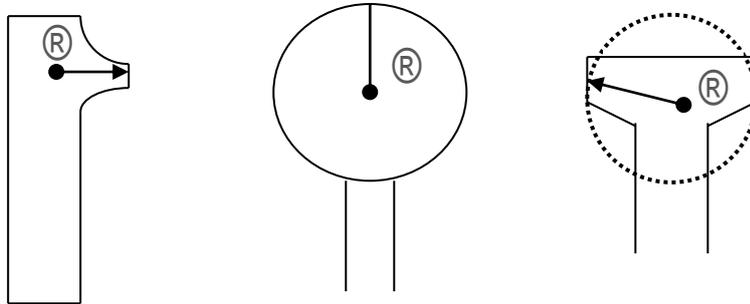
##### Voies nouvelles

Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Les voies intérieures doivent être traitées de manière à favoriser l'usage des déplacements doux (piétons, cycles).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

## ACCÈS

### □ L'accès pour les véhicules

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs. Pour cela, les voiries doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres pour les nouveaux aménagements.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

#### □ Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Sont prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses, ...), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

**Eaux usées non domestiques et industrielles**

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

## **Eaux Pluviales**

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives, conformément au schéma d'assainissement pluvial et au règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Arc en vigueur (voir document en annexe).

Toutefois, en cas d'impossibilité de mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales et autres techniques alternatives, l'évacuation des eaux pluviales vers les réseaux publics de collecte pourra être admise, sous réserve de leur capacité résiduelle à accueillir ces effluents supplémentaires.

Les eaux pluviales des toitures, terrasses et loggias devront être récupérées par avaloir et évacuées aux réseaux collectifs par réseaux internes au bâtiment ou intégré aux façades dès la conception.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Les eaux de vidange des piscines devront :

- soit être infiltrées sur la parcelle, après neutralisation,
- soit après accord de la Commune être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales après neutralisation,
- soit être évacuées par une entreprise agréée.

## **ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

## **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait ou à l'alignement des voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées en retrait ou à l'alignement des limites séparatives.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L \geq (\text{Hauteur} \times 2/3)$ ) sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions édifiées en rez-de-chaussée, aux garages et aux constructions annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble sous condition de démontrer la prise en compte de l'orientation et l'exposition des façades dans un souci d'économie d'énergie.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

**□ Antennes et paraboles**

Les antennes relais de radiotéléphonie mobile et les antennes érigées sur mâts ne doivent pas 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.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait minimum de 2 mètres des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

**□ Edicules techniques**

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction notamment :

- les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries doivent être intégrés au bâtiment. Ils peuvent être placés en fond de loggia ou d'auvent à condition d'être masqué par un garde-corps ou un claustra opaque ou par des édicules construits en toiture ;
- lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes ;
- les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades;
- sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions;
- pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire peuvent être intégrés dans le plan de la toiture sans débord ni saillie ;
- l'intégration des capteurs solaires sur toiture terrasse doit être assurée :
  - selon une pose horizontale des panneaux : les installations doivent être masquées totalement par l'acrotère, ou totalement intégrées dans le plan de la toiture sans débord ni saillie,
  - selon une pose inclinée des panneaux : les installations doivent présenter une inclinaison inférieure ou égale à 35% et être habillées des 3 côtés par des parois traitées comme des façades,
  - dans tous les cas, les installations doivent être positionnées en retrait de 2 mètres des façades.
- les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture;
- aucune installation technique (climatisation, VMC, ou panneaux photovoltaïques) ne doit dépasser la toiture et son acrotère de plus de 0,50 mètres.

□ **Clôtures**

Les clôtures doivent être simples et s'harmoniser avec les couleurs du mobilier urbain.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres mesurés à partir du niveau de la voie (pour les clôtures situées en bordure du domaine public) ou du terrain naturel (pour les clôtures situées en limite séparative).

Les matériaux plastiques et les matériaux légers de type canisse sont interdits.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

□ **Normes imposées en matière de stationnement automobile (voir modalités de calcul en Titre III : lexique) :**

***Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :***

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement,
- pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

***Pour les constructions à usage de commerces, équipements, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, il est exigé :***

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

□ **Normes imposées en matière de stationnement deux roues :**

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motocycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motorcycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessible depuis la voie publique.

*NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.*

#### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **□ Espaces non construits**

Les secteurs non construits feront l'objet d'un aménagement paysager. Ces derniers seront de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Un pourcentage minimal d'espace en pleine terre végétalisée de 10% de la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière est imposé.

Les aires de stationnement de plein air situées à même le sol devront faire l'objet d'un aménagement paysagé spécifique. Il devra notamment comprendre un revêtement perméable et contenir au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

##### **□ Les plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement en bordure d'étang doivent être privilégiées.

Au sein de cet espace, un arbre de haute tige est imposé par tranche de 30 m<sup>2</sup> de pleine terre.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

#### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.







## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **2AU**

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à long terme. Il s'agit de réserves foncières destinées à accueillir de grands programmes d'habitat, d'activités et d'équipements ; elles correspondent à des secteurs à caractère naturel ou agricole pour lesquels les voies publiques et les réseaux existants à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate.

Cette zone actuellement inconstructible ne pourra être réglementée qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU emportant approbation d'une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation.

### SOUS-SECTEURS

La zone 2AU est composée de 4 sous-secteurs :

- La zone 2AUa correspond aux extensions à vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements du hameau de Mauran,
- La zone 2AUb correspond à l'extension du parc d'activités Euroflory,
- La zone 2AUc correspond à un secteur dédié à l'accueil d'activités économiques situé entre le chemin de la Gineste et du Clos de Galleigne,
- La zone 2AUd correspond à un secteur dédié à l'accueil d'activités économiques et d'équipements situé le long de l'avenue de Sylvanès.

### OBJECTIFS RECHERCHÉS

- Créer des réserves foncières destinées à répondre aux besoins de production de logements, emplois et équipements sur la commune sur le long terme,
- Accompagner la diversification économique de la commune,
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines.

### INFORMATIONS SUR LA ZONE

La zone est en partie concernée par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation de Berre l'Etang approuvé le 15 juin 2001,
- le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Marseille Provence, approuvé le 4 août 2006,
- une Opération d'Aménagement et de Programmation sur le hameau de Mauran.

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

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- les constructions à usage hôtelier,
- les campings et le stationnement de caravanes,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable,
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU), en dehors des conditions citées à l'article 2.

#### ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU) sous condition de démontrer l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents ou si le projet est reconnu d'intérêt général ou d'utilité publique par une procédure identifiée par les textes et se référant à des actes administratifs publiés et communicables ou si le remblaiement constitue une mesure de réduction de la vulnérabilité du bâti (surélévation du bâti),
- l'extension des bâtiments existants, sous condition du respect des règles du PPRI en vigueur, qu'elle ne dépasse pas 10% de la surface de plancher initiale de la construction sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup>, qu'elle respecte l'aspect général des constructions préexistantes et qu'elle soit réalisée en une seule opération à compter de la date d'approbation du PLU.
- les ouvrages, installations et équipements nécessaires aux services publics.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

#### ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans les zones 2AUa et 2AUb :**

Les extensions des constructions existantes autorisées sous conditions à l'article 2 devront s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques et privées, à une distance d'au moins 5 mètres.

**Dans les zones 2AUc et 2AUd :**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans la zone 2AUa :**

Les extensions des constructions existantes autorisées sous conditions à l'article 2 devront être édifiées soit en limite séparative, soit de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction ( $L \geq (\text{Hauteur} \times 2/3)$ ) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

**Dans la zone 2AUb :**

Les extensions des constructions existantes autorisées sous conditions à l'article 2 devront être édifiées soit en limite séparative, soit de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction ( $L \geq (\text{Hauteur} \times 2/3)$ ) sans jamais être inférieure à 5 mètres.

**Dans les zones 2AUc et 2AUd :**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les zones 2AUa et 2AUb :**

Les extensions des constructions existantes autorisées sous conditions à l'article 2 ne devront pas excéder une hauteur totale de 7 mètres.

Les extensions implantées en limite séparative ne devront pas excéder une hauteur totale de 4 mètres, pour la partie du bâtiment située dans la bande de 3 mètres comptée à partir de la limite séparative.

**Dans les zones 2AUc et 2AUd :**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

---

// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES



---

## ZONE A



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **A**

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

### SOUS-SECTEURS

La zone A est composée de 3 sous-secteurs :

- la zone As** correspond au secteur des Cravons, principalement constitué de terrains agricoles à forte densité de serres et situés en dehors des Espaces proches du Rivage au titre de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme,
- la zone Ap** correspond à l'ensemble de la plaine alluvionnaire située au sud de l'Arc, dont la qualité agronomique des sols est reconnue et aux espaces agricoles au nord de l'Arc situés au sein des Espaces proches du Rivage au titre de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme.
- la zone An** correspond à un secteur dédié à une aire d'accueil des gens du voyage.

### OBJECTIFS RECHERCHÉS

- Stopper le mitage et préserver les terres à forte valeur agronomique de la commune de Berre L'Etang, notamment celles situées au sud de l'Arc,
- Maintenir l'intégrité de la coupure d'urbanisation sur la partie est de la commune,
- Faciliter le maintien des exploitations agricoles et accompagner leur renouvellement,
- Favoriser l'intégration paysagère des installations agricoles,
- Réserver l'usage des terres agricoles à des fins d'exploitation.

### INFORMATIONS SUR LA ZONE

La zone est en partie concernée par :

- une coupure d'urbanisation au titre de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme,
- le Plan de Prévention des Risques Inondation de Berre l'Etang approuvé le 15 juin 2001,
- le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Marseille Provence, approuvé le 4 août 2006,
- le périmètre d'isolement des établissements classés SEVESO.

## ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, exceptées celles visées à l'article A2.
- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes, hormis celui destiné à l'accueil public des gens du voyage en zone An,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable,
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU), en dehors des conditions citées à l'article 2.

**Egalement, en zone Ap :**

- les habitations, les constructions et les installations nécessaires à un usage agricole.

## ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU) sous condition de démontrer l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents ou si le projet est reconnu d'intérêt général ou d'utilité publique par une procédure identifiée par les textes et se référant à des actes administratifs publiés et communicables ou si le remblaiement constitue une mesure de réduction de la vulnérabilité du bâti (surélévation du bâti).
- les constructions et la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire
- les travaux et aménagements répondant à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme et destinés à la protection et la conservation des milieux.

**En zone As,** les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes, sous condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination,
- les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension devra être réalisée en une seule opération, sans pouvoir dépasser 50% de la surface de plancher initiale de la construction, dans la limite de 40m<sup>2</sup>.
- les constructions et installations, sous condition qu'elles soient liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole, en respect avec les dispositions de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme et qu'elles ne génèrent pas d'atteinte à l'environnement ou au paysage.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**En zone Ap,** les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes sous condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de sa surface de plancher ni de changement de destination,
- les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas

atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de ne pas être situées dans la coupure d'urbanisation,

La zone An est réservée à la création d'une aire de stationnement des gens du voyage et aux bâtiments nécessaires à cet accueil.

## ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

### DESSERTE

#### Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

#### Voies nouvelles

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

### ACCÈS

#### L'accès pour les véhicules

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les entrées de chaque parcelle doivent être notamment implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie publique.

## ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

Toute construction, installation ou extension doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de raccordement possible au réseau public d'alimentation en eau potable et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé est autorisée uniquement à partir d'une autre ressource que celle de la nappe phréatique de Berre l'Etang.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées domestiques

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Sont prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses, ...), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement (ou en cas d'impossibilité technique de raccordement) un dispositif d'assainissement non collectif répondant aux règles techniques en vigueur peut être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU). Les éléments techniques et le dimensionnement des installations d'assainissement non collectif doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter, aux caractéristiques de l'immeuble à desservir, telles que le nombre de pièces principales, aux caractéristiques de la parcelle où elles sont implantées, dont les caractéristiques du sol. En cas de mise en service d'un tel réseau, il ne doit pas être positionné à moins de 15 mètres d'un milieu aquatique et le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les rejets, même traités, dans un milieu hydraulique superficiel non permanent ou dans un collecteur pluvial sont interdits.

### Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

## EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives, conformément au schéma d'assainissement pluvial et au règlement du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Arc en vigueur (voir document en annexe).

Toutefois, en cas d'impossibilité de mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales et autres techniques alternatives, l'évacuation des eaux pluviales vers les réseaux publics de collecte pourra être admise, sous réserve de leur capacité résiduelle à accueillir ces effluents supplémentaires.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

### **En zone As :**

Les serres d'une exploitation devront être équipées de fossés rejetant les eaux vers un dispositif de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

## GESTION DES DÉCHETS AGRICOLES

Les exploitations devront prévoir des aires de stockage des déchets agricoles en attente de traitement. Ces aires de stockage doivent permettre de distinguer les déchets dangereux des autres déchets.

**ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

**ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et extensions des bâtiments d'habitation doivent être édifiées à une distance au moins égale à :

- 20 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies,
- 50 mètres de la limite légale de la voie ferrée,
- 4 mètres des canaux de Gordes et de la Bosque,
- 4 mètres de tous cours d'eau permanent ou temporaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE A7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et extensions des bâtiments d'habitation doivent être édifiées soit en limite séparative, soit de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale au 2/3 de la hauteur de la construction ( $L \geq (\text{Hauteur} \times 2/3)$ ), sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- pour s'adosser à un bâtiment existant.

**ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

## ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et extensions des bâtiments d'habitation est fixée à 10 mètres.

La hauteur des installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole (silos, ...) est portée à 15 mètres.

## ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

### □ **Volumétrie**

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

### □ **Polychromie**

Les matériaux de construction auront un aspect et des teintes similaires aux éléments prédominants du milieu naturel environnant.

### □ **Antennes et paraboles**

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait minimum de 2 mètres des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

### □ **Edicules techniques**

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction notamment :

- les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries doivent être intégrés au bâtiment. Ils peuvent être placés en fond de loggia ou d'auvent à condition d'être masqué par un garde-corps ou un claustra opaque ou par des édicules construits en toiture ;
- lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes ;
- les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades;
- sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions;
- pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire peuvent être intégrés dans le plan de la toiture sans débord ni saillie ;
- l'intégration des capteurs solaires sur toiture terrasse doit être assurée :
  - selon une pose horizontale des panneaux : les installations doivent être masquées totalement par l'acrotère, ou totalement intégrées dans le plan de la toiture sans débord ni saillie,
  - selon une pose inclinée des panneaux : les installations doivent présenter une inclinaison inférieure ou égale à 35% et être habillées des 3 côtés par des parois traitées comme des façades,
  - dans tous les cas, les installations doivent être positionnées en retrait de 2 mètres des façades.
- les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture;
- aucune installation technique (climatisation, VMC, ou panneaux photovoltaïques) ne doit dépasser la toiture et son acrotère de plus de 0,50 mètres.

**□ Clôtures**

En dehors des zones soumises au PPRI, les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut (enduit des 2 faces) de 0,60 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de barreaudage, de haies vives ou de claires voies, le tout n'excédant pas 2 mètres.

Les clôtures nécessaires à l'activité pastorale sont autorisées et pourront être de forme simple et électrifiées au besoin.

Dans les zones concernées par le PPRI, se reporter au règlement en vigueur.

En bordure de voies publiques, les clôtures devront être édifiées en retrait de 2 mètres de l'alignement de la voie.

**ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

**ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****□ Espaces non construits**

Les secteurs non construits feront l'objet d'un aménagement paysager. Ces derniers seront de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

**□ Les plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement en bordure d'étang doivent être privilégiées.

Les parcelles concernées par le PPRI doivent être en accord avec les dispositions du règlement.

**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



---

// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES







## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **N**

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces naturels et les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de leur rôle dans la fonctionnalité écologique du territoire communal. La zone Naturelle recouvre principalement les salins ainsi que les espaces boisés.

### SOUS-SECTEUR

La zone N comprend un sous-secteur **NL** correspondant aux espaces naturels remarquables identifiés au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.

La zone NL est protégée. Seuls peuvent y être admis les aménagements légers (listés à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme) nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique, ou, le cas échéant, à l'ouverture au public des espaces naturels remarquables.

### OBJECTIFS RECHERCHÉS

- Protéger les espaces de l'urbanisation notamment dans les secteurs soumis au risque naturel,
- Préserver les milieux à forte valeur écologique,
- Maintenir les paysages remarquables de la commune,
- Préserver les parcs du centre urbain,
- Maintenir les activités permettant la gestion d'écosystèmes particuliers,
- Encadrer la pratique des jardins familiaux,
- Valoriser le parc littoral comme support d'activités de loisirs,
- Permettre la découverte des espaces naturels en limitant leur dégradation.

### INFORMATIONS SUR LA ZONE

La zone est en partie concernée par :

- le Plan de Prévention des Risques Inondation de Berre l'Etang approuvé le 15 juin 2001,
- le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Marseille Provence, approuvé le 4 août 2006,
- le périmètre d'isolement des établissements classés SEVESO,
- le PPRT du Port de la Pointe.

## ARTICLE N1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les campings et le stationnement de caravanes,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable,
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU), en dehors des conditions citées à l'article 2,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage agricole.

**De plus sont interdits, en zone NL :**

- les constructions et installations d'intérêt public, ainsi que les équipements et ouvrages techniques hormis ceux cités dans l'article 2.
- les constructions et installations situées au sein de l'espace de mobilité de l'Arc

## ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

**En zone N :**

- Au sein de la bande littorale inconstructible des 100 mètres :**
  - les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer au titre de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme,
  - les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par le service gestionnaire compétent,
  - les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, et à la pratique de loisirs à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
  - la réfection des bâtiments existants nécessaires aux services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer sous condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de sa surface de plancher ni de changement de destination.
- En dehors de la bande littorale inconstructible des 100 mètres :**
  - l'adaptation et la réfection des constructions existantes sous condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de sa surface de plancher ni de changement de destination,
  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone,
  - les remblais et endiguements au sein du lit majeur géomorphologique de l'Arc (dont la cartographie est annexée au PLU) sous condition de démontrer l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents ou si le projet est reconnu d'intérêt général ou d'utilité publique par une procédure identifiée par les textes et se référant à des actes administratifs publiés et communicables ou si le remblaiement constitue une mesure de réduction de la vulnérabilité du bâti (surélévation du bâti),
  - les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information du public

lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, et à la pratique de loisirs en zone naturelle (jardins familiaux...) à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

**En zone NL :**

- Les aménagements légers, conformément à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public, des espaces naturels remarquables. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit à enquête publique, soit à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.
- Dans le secteur des Salins de Berre l'Etang, la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

**ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage des piétons instituée le long du littoral.

**ARTICLE N4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX****EAU POTABLE**

Toute construction, installation ou extension doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de raccordement possible au réseau public d'alimentation en eau potable et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé est autorisée uniquement à partir d'une autre ressource que celle de la nappe phréatique de Berre l'Etang.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

**EAUX USÉES**

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Sont prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance des installations d'assainissement non collectif (fosses septiques et toutes eaux, bac à graisses, ....), d'ordures ménagères, d'huiles, de déchets d'origine animale.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement (ou en cas d'impossibilité technique de raccordement) un dispositif d'assainissement non collectif répondant aux règles techniques en vigueur peut être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU). Les éléments techniques et le dimensionnement des installations d'assainissement non collectif doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter, aux caractéristiques de l'immeuble à desservir, telles que le nombre de pièces principales, aux caractéristiques de la parcelle où elles sont implantées, dont les caractéristiques du sol. En cas de mise en service d'un tel réseau, il ne doit pas être positionné à moins de 15 mètres d'un milieu aquatique et le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les rejets, même traités, dans un milieu hydraulique superficiel non permanent ou dans un collecteur pluvial sont interdits.

#### **EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés ne devront pas porter atteinte aux cours d'eaux et notamment à la flore aquatique et rivulaire d'accompagnement.

La suppression d'arbres et arbustes rivulaires devra être suivie d'une replantation compensatoire avec des essences adaptées.

#### **ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer. Les bâtiments doivent être édifiés en respectant une marge de recul par rapport aux voiries publiques et privées :

- d'au moins de 20 mètres par rapport aux routes départementales,
- d'au moins 5 mètres pour les autres voies,
- au moins 50 mètres par rapport aux rives de l'Arc,
- d'au moins 4 mètres par rapport aux autres cours d'eau.

#### **ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à :

- Hauteur à l'égout du toit : 7 mètres
- Hauteur totale : 10 mètres

#### **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

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

En dehors des zones soumises au PPRI, les clôtures doivent être constituées d'un simple grillage d'une hauteur de 2 mètres ou d'un mur bahut (enduit des 2 faces), d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de barreaudage, de haies vives ou de claires voies, le tout n'excédant pas deux mètres.

Dans les zones concernées par le PPRI, se reporter au règlement en vigueur.

Les clôtures nécessaires à l'activité pastorale sont autorisées et pourront être de forme simple et électrifiées au besoin.

#### **ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

#### **ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'imperméabilisation du sol doit être strictement limitée aux aménagements et constructions autorisés dans l'article N2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

#### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



---

# TITRE III / Lexique

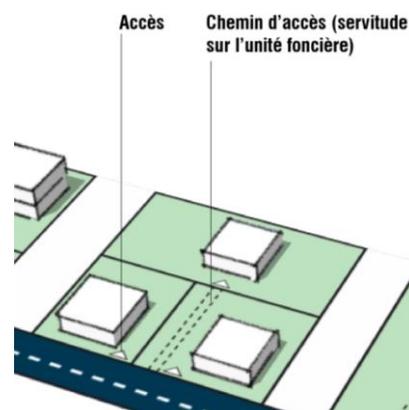


**Abri de jardin :**

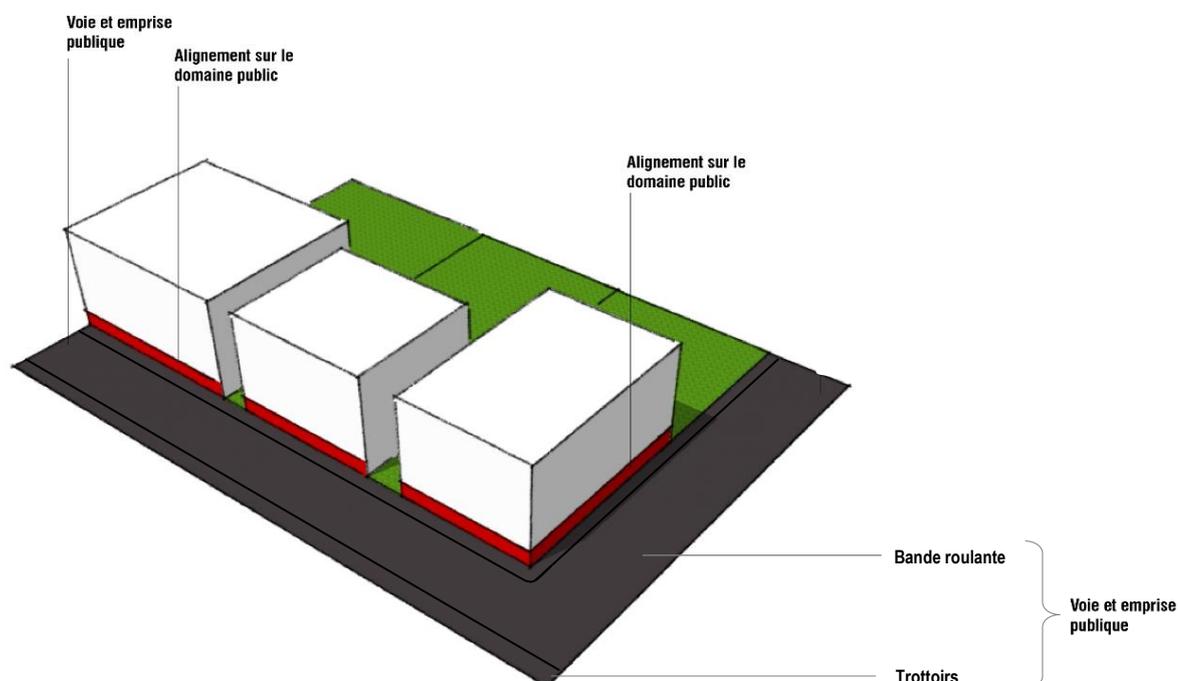
Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

**Accès :**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

**Alignement :**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

**Aménagement légers :**

Les aménagements légers ciblés par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme sont les suivants :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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 lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement 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, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - o les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant

- pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
  - o dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de laloi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Ces aménagements légers sont autorisés, après enquête publique (dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement), et à condition 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.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**Arbre remarquable :**

Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysage urbain, qui justifient sa préservation et son intégration au projet de construction. Sa qualité remarquable s'apprécie par son aspect sain et dépourvu de signes de maladies ou de parasites pouvant entraîner sa mutilation ou sa mort. Il est également dépourvu de séquelles d'accident physiologique ou parasitaire qui pourraient mettre en cause l'intégrité de sa charpente. Il doit de plus présenter une dimension en concordance avec son âge présumé, et une couronne proportionnée au diamètre du tronc.

En règle générale, il est recommandé de préserver les arbres présentant un diamètre d'au moins 30 cm et d'éviter l'implantation de construction à moins de 5 mètres de l'axe de leur tronc.

Son intérêt remarquable s'apprécie au regard de l'ensemble urbain et du paysage dans lequel il se situe.

Il doit constituer un élément marquant et indispensable au maintien de cet ensemble ou de ce paysage, soit en fonction de son utilité ou de son impact visuel.

**Arbre de haute tige :**

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

**Bâtiment :**

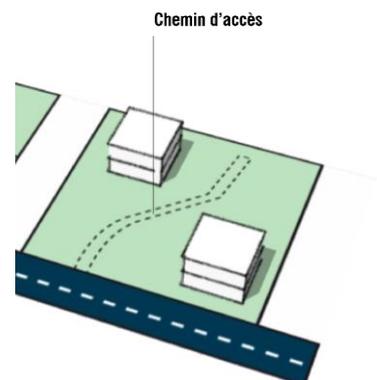
Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.

**Captage :**

Ensemble des installations permettant de recueillir les eaux d'une source.

**Chemin d'accès :**

Le chemin d'accès correspond à une infrastructure carrossable desservant, au-delà de l'accès, les constructions présentes sur l'unité foncière. Ce chemin peut constituer une servitude si elle dessert la parcelle d'un tiers.



**Clôture :**

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, etc...).

**Construction annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière.

**Construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Egout du toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :**

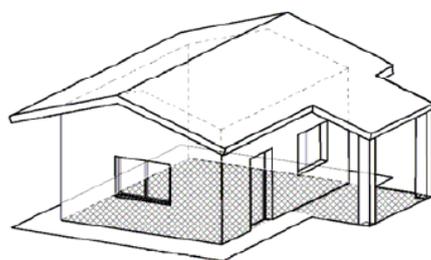
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclues, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

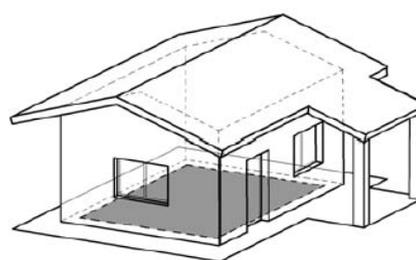
En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

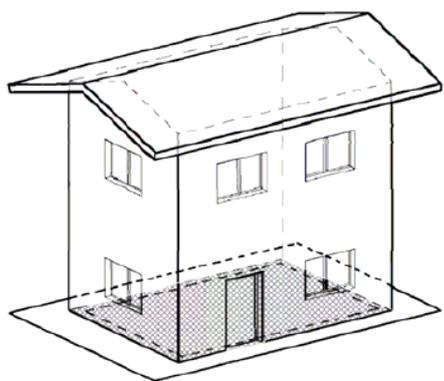
De même, les bassins de rétention ne sont pas considérés comme étant constitutifs d'emprise au sol au sens du présent PLU. Il en va de même pour les piscines qui, dès lors qu'elles ne s'élèvent pas à plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel, ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol telle règlementée à l'article 9 de chaque zone. Par contre, les bassins de rétention et piscines devront être pris en compte conformément aux dispositions de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme pour déterminer à quel type d'autorisation d'urbanisme (cf. les articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme) le projet est soumis.



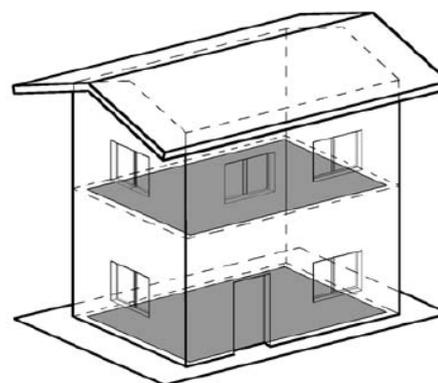
 : emprise au sol



 : surface de plancher



 : emprise au sol



 : surface de plancher

**Différence entre emprise au sol et surface de plancher** (d'après la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme)

**Ensemble de constructions :**

Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière réalisée par une même personne physique ou morale.

**Ensemble urbain et architectural :**

Il s'agit de tout ensemble de constructions présentant une qualité architecturale, en matière de patrimoine local et de paysage urbain, ainsi qu'un intérêt particulier au regard de l'identité urbaine.

### Equipement d'intérêt collectif :

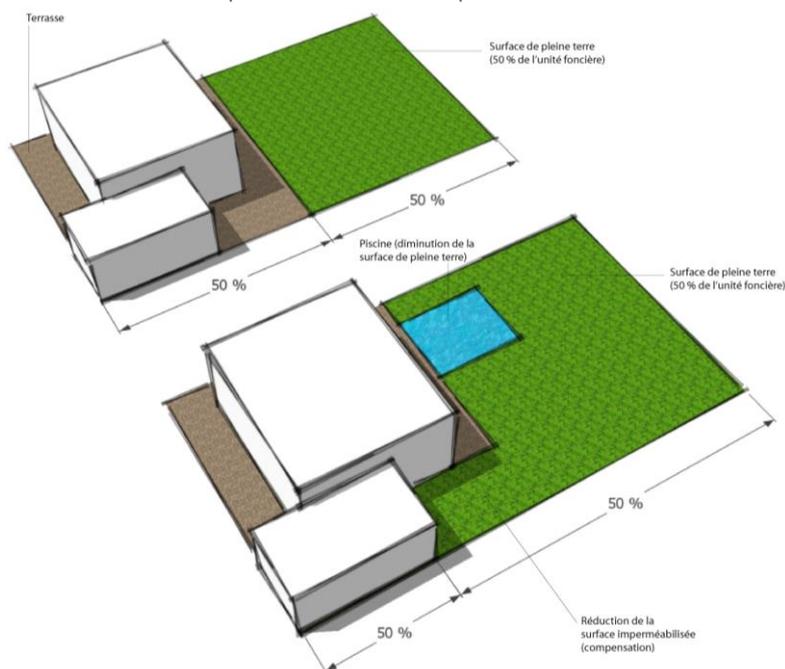
Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

### Espaces de pleine terre :

Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol, constituée par de la terre meuble, engazonnée et plantée et traitée en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires. Ces espaces sont présents afin d'améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales, réduire les pics thermiques et favoriser le confort d'été.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Ces espaces présentent des dimensions, et une qualité de terre rapportée si nécessaire, permettant un développement complet des arbres et végétaux.



### Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

### Extension limitée :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction plus restreinte que la simple extension. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle doit entraîner une augmentation minimale de l'occupation du sol par rapport aux constructions déjà existantes sur l'unité foncière et ne doit pas entraîner la création d'une nouvelle habitation.

### Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf. la hauteur de construction).

### Hauteur des constructions :

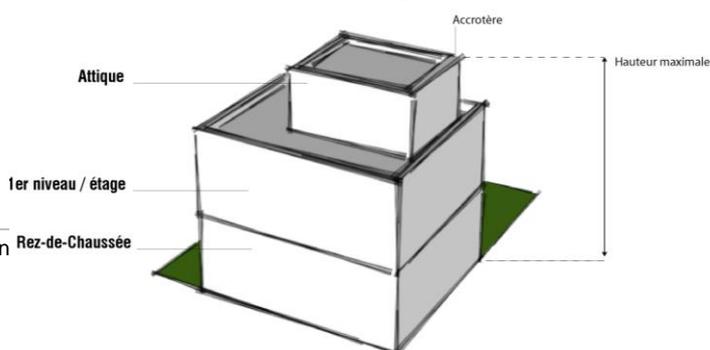
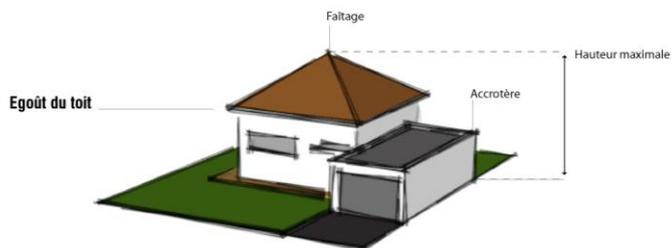
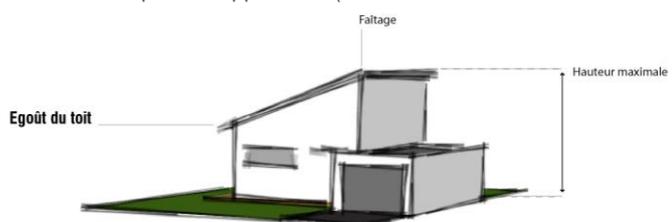
Les hauteurs plafonds indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

Il est défini 2 types de hauteurs pour les constructions :

#### 1. Une hauteur à l'égout du toit qui correspond :

- lorsque la construction est recouverte d'une toiture à pans, à la hauteur entre le terrain naturel et la base de la toiture : **on calcule donc la hauteur à l'égout,**
- lorsque la construction est recouverte d'un toit plat (y compris par une terrasse accessible) ou de pente inférieure à 10%, à la hauteur entre le terrain naturel ou excavé et le sommet de la façade.

#### 2. Une hauteur totale qui correspond à la hauteur



maximale de la construction, en tenant compte de la hauteur de la toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte : **on calcule donc la hauteur de faîtage.**

La hauteur à l'égout du toit des constructions telle que définie ci-avant s'apprécie en tous points des façades d'une construction par rapport au sol naturel ou excavé situé à l'aplomb de ces points.

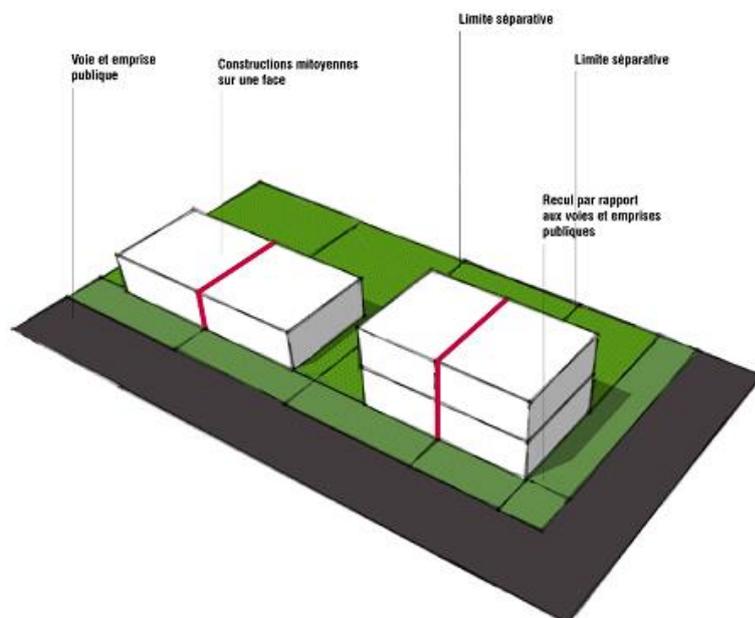
La hauteur totale des constructions se mesure entre le point le plus haut du bâtiment et le point du terrain naturel ou excavé le plus bas qui en est situé à la verticale.

#### **Ilot :**

Groupe de constructions délimité par une continuité d'emprise publique.

#### **Limite séparative :**

Limite séparant deux propriétés privées.



#### **Limite de recul**

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

#### **Rampe :**

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

#### **Résidence de tourisme :**

Etablissement commercial d'hébergement classé, non soumis à l'autorisation préalable de la Commission Départementale d'Équipement Commercial et Hôtelier (C.D.E.C.H.), faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

La résidence de tourisme est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile.

Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs.

#### **Stationnement des véhicules / modalités de calcul du nombre de places :**

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

- A tout projet de construction,
- A toute modification et extension d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis,
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir systématiquement au nombre supérieur.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination aggravant les conditions de stationnement, les normes édictées par zone ne s'appliquent qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.

### Surface de plancher des constructions :

Le Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 entré en vigueur le 1er mars 2012 précise la définition de la surface de plancher introduite par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, en indiquant les surfaces déductibles. Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme, soit la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON), pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction.

Rappel de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

### Sinistre :

Il s'agit d'un évènement accidentel (incendie, explosion,...) qui a pour conséquence la destruction totale ou partielle d'un ouvrage (construction, mur,...).

### Toiture :

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

### Toiture terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

### Unité foncière :

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

### Voie publique :

Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée) et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, Commune, Département) qui en est le propriétaire.

Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs, les fossés, etc...

