PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

L RÈGLEMENT

—

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

PLUi DESSINONS NOTRE FUTUR CADRE DE VIE

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Dispositions générales et particulières

Légende des planches de zonage et liens avec le règlement écrit ou avec les autres tomes du PLUi 5

1. APPLICATION DU REGLEMENT 8

Article 1.1 – Articulation entre le règlement et les OAP 8

Le règlement écrit et graphique 8

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 9

Article 1.2 – PLUi et sites patrimoniaux remarquables 10

Article 1.3 – Partie du territoire non couverte par un zonage 10

Article 1.4 – Terrain concerné par plusieurs zonages 10

Article 1.5 – Division en propriété ou en jouissance 10

2. ADAPTATIONS 11

Article 2.1 – Travaux sur une construction non conforme 11

Article 2.2 – Adaptations rendant une construction non conforme 12

Article 2.3 – Reconstruction à l'identique d'une construction 12

Article 2.4 – Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs 12

Article 2.5 – Règles alternatives pour la construction d'équipements 13

3. CONSTRUCTIONS 14

Article 3.1 – Occupation du domaine public 14

Article 3.2 – Saillies édifiées à l'aplomb d'une voie ou d'une emprise publique 14

Saillies supérieures, à 4,50 mètres ou plus du sol 14

Saillies inférieures, à moins de 4,50 mètres du sol 14

Article 3.3 – Constructions en-dessous ou au-dessus d'infrastructures de transports terrestres 15

En-dessous des infrastructures 15

Au-dessus des infrastructures 15

Article 3.4 – Murs de plateforme ou de soutènement 16

Implantations des murs de plateforme 16

Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme 16

Article 3.5 – Piscines 18

Implantations 18

Édification sur un terrain non-conforme 18

Article 3.6 – Règles de stationnement pour constructions spécifiques 18

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État 19

Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées 19

Résidences universitaires 19

Article 3.7 – Hébergement hôtelier et touristique 20

Changement de destination ou sous-destination 20

Extension d'une construction existante 20

Article 3.8 – Toiture-terrasse et lutte anti-vectorielle....20
Article 3.9 – Pylône ou mat pour antenne-relais....21

4. SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES....22
Article 4.1 – Prescriptions de hauteur....22
Sur un axe....22
Sur un secteur....22
Prescription de vue....22
Article 4.2 – Prescriptions d'implantation....22
Implantation imposée....23
Marge de recul....23
Marge de recul "entrée de ville"....23
Polygone d'implantation....23
Article 4.3 – Polygone constructible....23
Article 4.4 – Secteur de mixité sociale....24
Dans les secteurs délimités sur le règlement graphique....24
En dehors des secteurs délimités sur le règlement graphique....24
Article 4.5 – Servitude d'attente d'un projet....25
Hors du périmètre de l'OIN Euroméditerranée....25
Dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée....25
Article 4.6 – Emplacement réservé....26
Emplacement réservé pour voirie ou autre....26
Servitude de pré-localisation pour équipement....26
Article 4.7 – Préservation et développement de la diversité commerciale....27
Linéaire commercial....27
Polarité Commerciale de Secteur (PCS)....27
Article 4.8 – Secteur de richesse du sol ou sous-sol....27
Article 4.9 – Servitude de cour commune....27
Article 4.10 – Polarité tertiaire....27

5. PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL....28
Article 5.1 – Espace Boisé Classé (EBC)....28
Article 5.2 – Espace Vert Protégé (EVP)....28
Prescriptions communes à toutes les catégories d'EVP....28
Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 1....28
Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 2....29
Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 3....29
Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 4....30
Article 5.3 – Alignement végétal....33

Article 5.4 – Terrain Cultivé à Protéger (TCP) 33
Article 5.5 – Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation 33
Article 5.6 – Site ou vestige archéologique 33
Article 5.7 – Littoral 34
Bande littorale *34*
Espaces Proches du Rivage (EPR) *34*
Espaces Naturels Remarquables (ENR) *34*
Espaces Boisés Classés (EBC) significatifs au titre de la loi Littoral *34*

6. RISQUES ET NUISANCES 35
Article 6.1 – Risque inondation 36
Axe d'écoulement *40*
Voie inondable *40*
Cuvette inondable *41*
Article 6.2 – Risque de mouvement de terrain à Marseille 42
Article 6.3 – Risque d'éboulement 44
Article 6.4 – Risque d'effondrement 47
Article 6.5 – Risque de glissement de terrain 48
Article 6.6 – Risque de recul du trait de côte 49
Article 6.7 – Risque incendie de forêts 50
(1) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - constructions *53*
(2) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - opérations d'aménagement *54*
Article 6.8 – Risque technologique 55
Article 6.9 – Secteurs d'Information sur les Sols (sols pollués) 56

Légende des planches de zonage et liens avec le règlement écrit ou avec les autres tomes du PLUi

URBANISME

Urbanisme

Limite de zone	→ *Règlement de la zone concernée (Tome L ou M)*
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle	→ *Tome J*
Planche de détail	→ *Tome Q*
Polygone constructible	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.3*

Emplacements réservés

Emplacement réservé pour voirie	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.6*
Autre emplacement réservé	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.6*
Servitude de pré-localisation pour équipement	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.6*

Prescriptions de hauteur

Sur les deux côtés d'un axe	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.1*
Sur un côté d'un axe	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.1*
Sur un secteur	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.1*
Prescription de vue	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.1*

Prescriptions d'implantation

Implantation imposée	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.2*
Marge de recul	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.2*
Marge de recul "entrée de ville"	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.2*
Polygone d'implantation	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.2*

Mixités sociales et fonctionnelles

Secteur de mixité sociale	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.4*
Linéaire commercial	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.7*
Polarité commerciale de secteur	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.7*
Pôle de vie	→ *Règlement de la zone concernée*
Polarité tertiaire	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.10*

Divers

Servitude d'attente d'un projet	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.5*
Bâtiment pouvant changer de destination	→ *Règlement de la zone concernée*
Secteur de richesse du sol ou sous-sol	→ *Dispositions générales et particulières / Article 4.8*

PATRIMOINE

Patrimoine urbain et architectural

Élément remarquable	→ *Tome N*
Elément remarquable faisant l'objet d'une fiche	→ *Tome N*
Espace d'accompagnement remarquable	→ *Tome N*
Axe urbain remarquable	→ *Tome N*
Forme d'habitat spécifique	→ *Tome N*
Quartier en balcon remarquable	→ *Tome N*
Canal de Marseille et dérivations	→ *Tome N*

Patrimoine naturel

Espace boisé classé

Espace boisé classé	→ *Dispositions générales et particulières / Article 5.1*
Espace boisé classé – Loi Littoral	→ *Dispositions générales et particulières / Article 5.7*
Espace boisé classé ponctuel	→ *Dispositions générales et particulières / Article 5.1*

Espace vert protégé

Catégorie 1	→ *Dispositions générales et particulières / Article 5.2*
Catégorie 2	→ *Dispositions générales et particulières / Article 5.2*
Catégorie 3	→ *Dispositions générales et particulières / Article 5.2*
Catégorie 4	→ *Dispositions générales et particulières / Article 5.2*

Autres

Alignement végétal	→ *Dispositions générales et particulières / Article 5.3*
Terrain cultivé à protéger	→ *Dispositions générales et particulières / Article 5.4*
Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation	→ *Dispositions générales et particulières / Article 5.5*

RISQUES

Inondation

Plan de Prévention des Risques approuvé ou en cours	→ *Dispositions générales et particulières / Partie 6*
Zone inconstructible	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.1*
Zone à prescriptions renforcées	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.1*
Zone à prescriptions simples	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.1*
Axe d'écoulement	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.1*
Voie inondable	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.1*
Cuvette inondable	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.1*

Mouvement de terrain

Plan de Prévention des Risques approuvé ou en cours	→ *Dispositions générales et particulières / Partie 6*
Mouvement de terrain à Marseille	
Zone à prescriptions	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.2*
Éboulement	
Zone de risque majeur	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.3*
Zone inconstructible	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.3*
Zone à prescriptions renforcées	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.3*
Zone à prescriptions simples	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.3*
Effondrement	
Zone inconstructible	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.4*
Glissement de terrain	
Zone à prescriptions simples	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.5*
Recul du trait de côte	
Zone inconstructible	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.6*

Incendie de forêt

Plan de Prévention des Risques approuvé ou en cours	→ *Dispositions générales et particulières / Partie 6*
Zone inconstructible	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.7*
Zone à prescriptions renforcées	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.7*
Zone à prescriptions simples	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.7*

Risques technologiques

Plan de Prévention des Risques	→ *Dispositions générales et particulières / Partie 6*
Zone de risque	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.8*

1. APPLICATION DU REGLEMENT

Article 1.1 – Articulation entre le règlement et les OAP

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

Le règlement écrit et graphique

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

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

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

RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit est composé de quatre tomes :

- **Tome L : « Règlement »**
  - Dispositions générales
  - Zones UA
  - Zones UB
  - Zones UC
  - Zones UP
  - Zones UM
  - Zones UE
  - Zones UEs
  - Zones UEt
  - Zones UQ
  - Zones UV
  - Zones AU
  - Zones A
  - Zones N
  - Lexique
- **Tome M : « Règlement de zones spécifiques »**
  - Zones sUA
  - Zones sUBf
  - Zones sUC
  - Zones sUEcg
  - Zones sUEmin
  - Zones sUEt1
  - Zones sUeE
  - Zones sUci
  - Zones sUjo
  - Zones sUs
  - Zones sNt
- **Tome N : « Règlement : volet patrimonial »**
  - Axes urbains remarquables
  - Formes d'habitat spécifiques remarquables
  - Quartiers en balcon remarquables
  - Canal de Marseille et dérivations
  - Eléments remarquables
- **Tome O : « Règlement : servitudes d'urbanisme »**
  - Liste des emplacements réservés pour voirie
  - Liste des autres emplacements réservés
  - Liste des servitudes de pré-localisation pour équipement

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

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique est composé de deux tomes :

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

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

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

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

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

Périmètre des OAP :

- OAP « sectorielles » : les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels elles s'appliquent sont délimités sur le règlement graphique ;

- OAP « cohérence urbanisme-transport » : les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels elles s'appliquent sont délimités sur le règlement graphique ;

- OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » : elle s'applique sur toutes les zones UA, UB, UC, UP et UM excepté :
  - dans les sites patrimoniaux remarquables tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ;
  - sur les *terrains** couverts par un polygone constructible délimité par le règlement graphique.

Article 1.2 – PLUi et sites patrimoniaux remarquables

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

Article 1.3 – Partie du territoire non couverte par un zonage

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

Article 1.4 – Terrain concerné par plusieurs zonages

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

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

Article 1.5 – Division en propriété ou en jouissance

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une *unité foncière** ou sur plusieurs *unités foncières** contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division, excepté dans les zones AU, sUA, sUC, sUEmin et sUeE ainsi que dans la zone UEb2 du site Valentine Vallée Verte.**

2. ADAPTATIONS

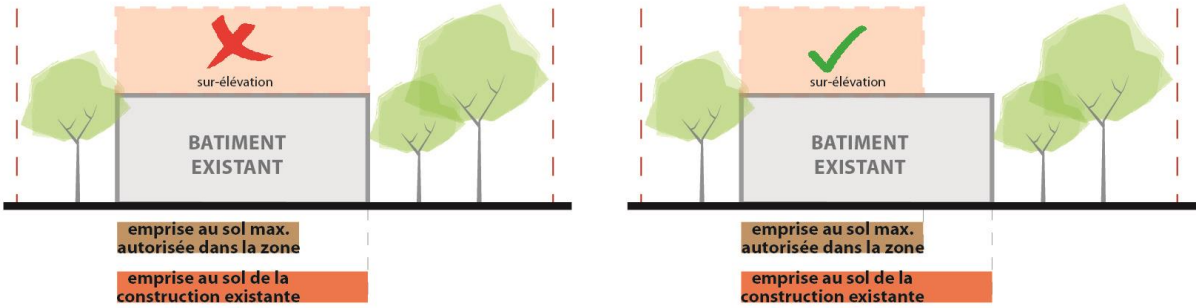
Article 2.1 – Travaux sur une construction non conforme

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

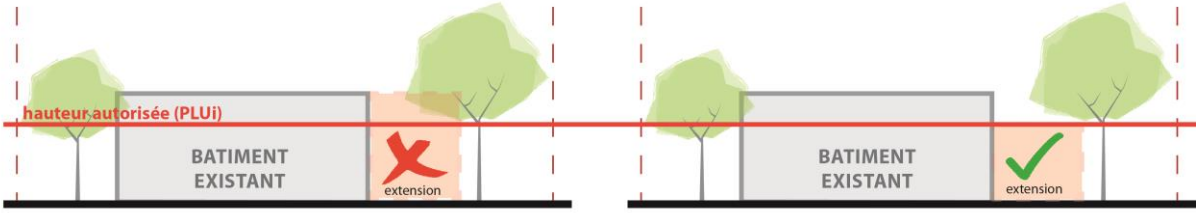
- qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions règlementaires méconnues ;
- ou qu'ils soient étrangers à ces dispositions.

Sont notamment considérées comme aggravant une non-conformité :

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



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



Article 2.2 – Adaptations rendant une construction non conforme

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 2.5 – Règles alternatives pour la construction d'équipements

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

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

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

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

- par rapport à l'article 6, l'implantation des constructions par rapport aux *voies** ou *emprises publiques** pourra être en rupture avec celle des constructions voisines à condition que les façades ou retraits sur ces *voies** ou *emprises publiques** fassent l'objet d'un traitement de qualité.

- par rapport à l'article 7, l'implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives** sera libre mais devra limiter les impacts sur les constructions voisines.

- par rapport à l'article 8, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra répondre aux exigences de sécurité.

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

- par rapport à l'article 9, les constructions pourront soit reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale soit être l'expression d'une architecture contemporaine. En outre, la hauteur des clôtures pourra dépasser 2 mètres pour répondre à des exigences de sécurité (pour les établissements scolaires notamment).

- par rapport à l'article 10, les éventuels espaces libres feront l'objet d'un traitement de qualité et seront, dans la mesure du possible, constitués d'*espaces de pleine terre**.

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

3. CONSTRUCTIONS

Article 3.1 – Occupation du domaine public

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

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

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

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

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

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

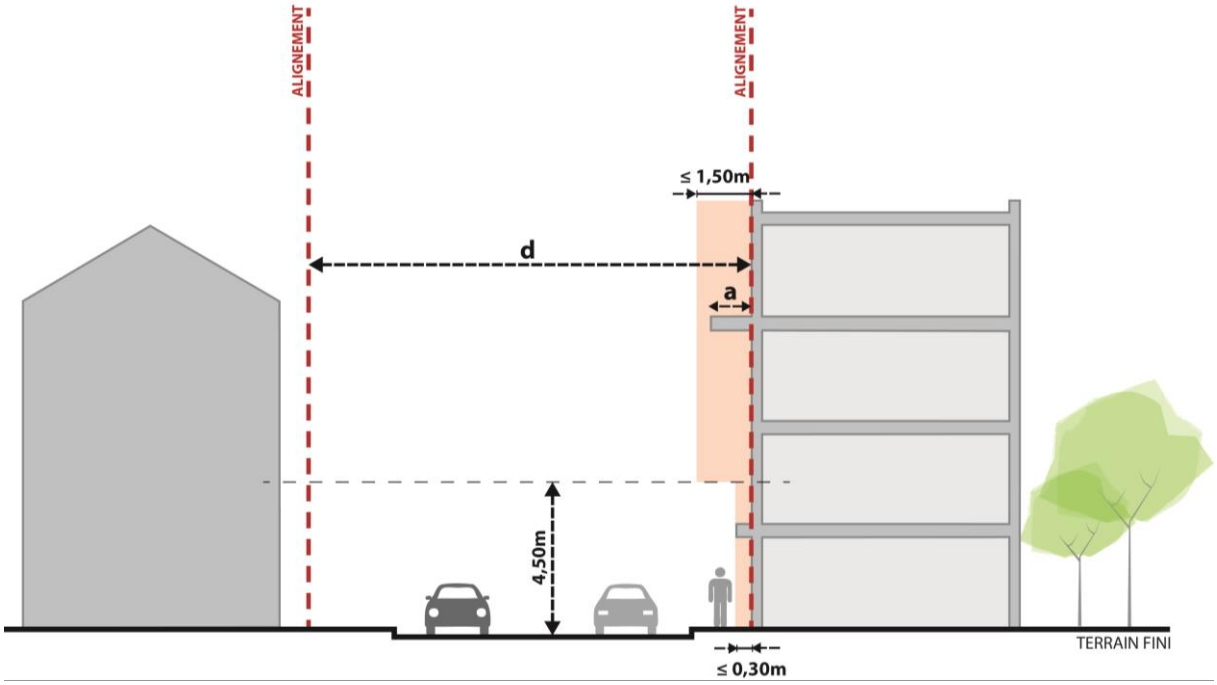
$$a \leq \frac{d}{20} \quad et \quad a \leq 1{,}5\ m$$

~ RÈGLE ALTERNATIVE

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

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

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



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

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

En-dessous des infrastructures

En-dessous des infrastructures de transports terrestres :

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

Au-dessus des infrastructures

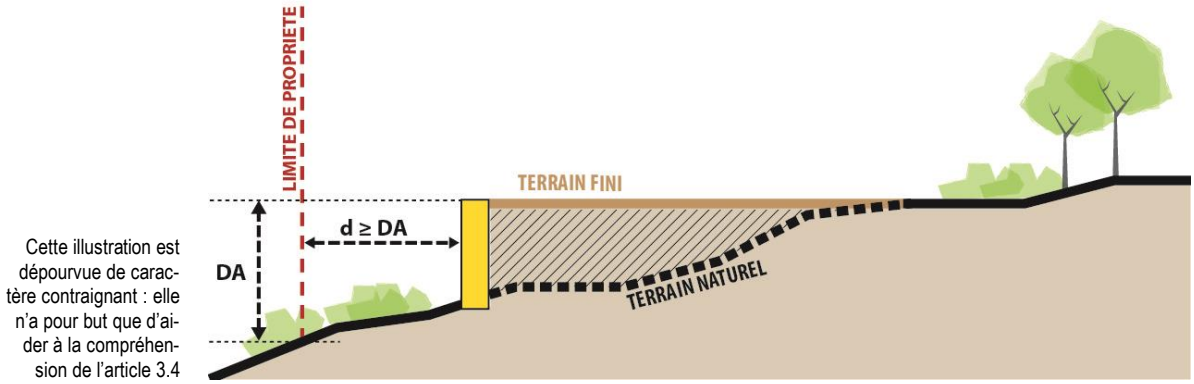
Nonobstant les articles 6 de l'ensemble des règlements de zones, les constructions au-dessus des infrastructures de transports terrestres (pour réaliser des passerelles entre deux bâtiments par exemple) sont admises sous réserve de l'accord du gestionnaire de la *voie** ou de l'*emprise publique** concernée.

Article 3.4 – Murs de plateforme ou de soutènement

Implantations des murs de plateforme

En complément des articles 6 à 7 de l'ensemble des règlements de zones, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'un *mur de plateforme** d'une hauteur supérieure à 2 mètres et le point le plus proche d'une *limite d'une voie** ou d'une *emprise publique** existante ou future ou d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq DA$$



Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme

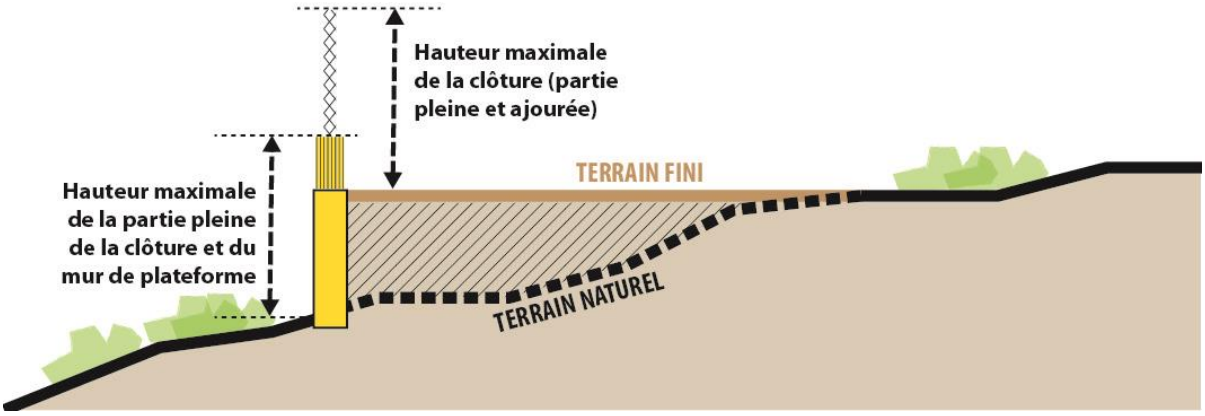
Ces dispositions ne sont applicables que dans les zones dans lesquelles le règlement détermine une hauteur maximale des clôtures.

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

- la hauteur cumulée du *mur de soutènement** et de la partie pleine de la clôture (mur plein, muret, mur-bahut, dispositif opaque…), par rapport au *terrain naturel**, ne doit pas dépasser la hauteur maximale des clôtures pleines qui est fixée par le règlement de la zone concernée (1,80 ou 2,00 mètres) ;
- la hauteur de la clôture (hors *mur de soutènement**), par rapport au *terrain naturel**, ne doit pas dépasser la hauteur maximale des clôtures qui est fixée par le règlement de la zone concernée (1,80 ou 2,00 mètres).

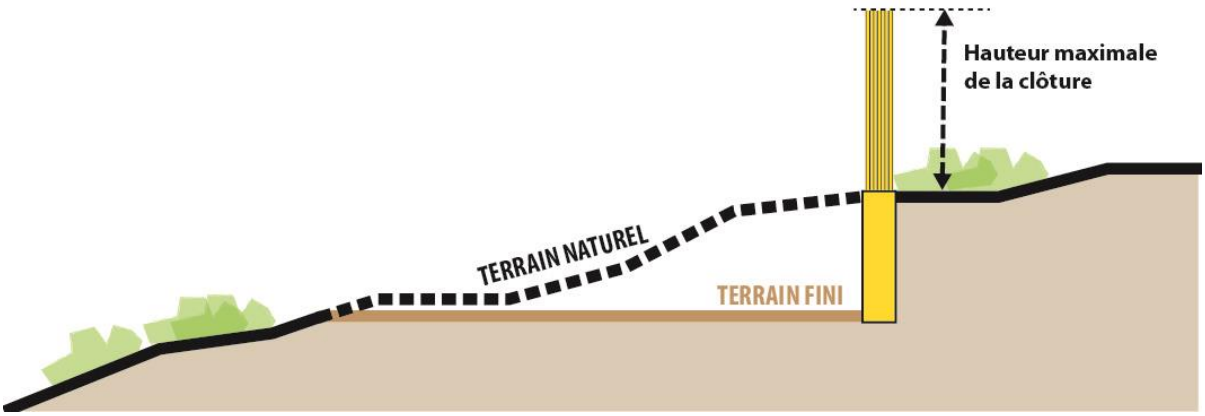
Lorsqu'une clôture surmonte un *mur de plateforme destinés à des remblais :**

- la hauteur cumulée du *mur de plateforme** et de la partie pleine de la clôture (mur plein, muret, mur-bahut, dispositif opaque…), par rapport au *terrain naturel**, ne doit pas dépasser la hauteur maximale des clôtures pleines qui est fixée par le règlement de la zone concernée (1,80 ou 2,00 mètres) ;
- la hauteur de la clôture (hors *mur de plateforme**), par rapport au *terrain fini**, ne doit pas dépasser la hauteur maximale des clôtures qui est fixée par le règlement de la zone concernée (1,80 ou 2,00 mètres).



Lorsqu'une clôture surmonte un *mur de plateforme destinés à des déblais :**

- la hauteur cumulée du *mur de plateforme** et de la partie pleine de la clôture (mur plein, muret, mur-bahut, dispositif opaque…), par rapport au *terrain fini**, n'est pas réglementée ;
- la hauteur de la clôture (hors *mur de plateforme**), par rapport au *terrain naturel**, ne doit pas dépasser la hauteur maximale des clôtures qui est fixée par le règlement de la zone concernée (1,80 ou 2,00 mètres).



Article 3.5 – Piscines

Implantations

Les bassins des piscines non couvertes par une construction sont implantés à au moins 2 mètres :

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

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

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

Édification sur un terrain non-conforme

En zone UA, UB, UC, UP et UM, en cas de non-respect :

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

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

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

Article 3.6 – Règles de stationnement pour constructions spécifiques

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

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

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

MODALITES D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par tranche entamée », cela revient à arrondir le quotient à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m² pour un projet d'une surface de plancher de 505 m², il faut au moins 11 places (505 / 50 = 10,1… arrondi à 11).
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5… arrondi à 9).
- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.
- **En cas de travaux sur une construction existante (extension, changement de destination ou de sous-destination…)**, les normes prescrites dans le présent article ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créées dans la limite, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 0,5 place par logement. Toutefois, les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 100 m² en zone UB sont exemptées de ces obligations. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement. Toutefois, les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 100 m² en zone UB sont exemptées de ces obligations. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.

Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Non réglementé
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Non réglementé

Résidences universitaires	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Non réglementé
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Au moins 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.

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

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

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

Article 3.7 – Hébergement hôtelier et touristique

Changement de destination ou sous-destination

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

Extension d'une construction existante

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

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

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

Article 3.8 – Toiture-terrasse et lutte anti-vectorielle

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

Article 3.9 – Pylône ou mat pour antenne-relais

Dans les zones UBp :

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

Dans les zones Ns :

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

Dans les autres zones :

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

En complément des règles ci-dessus :

À Plan-de-Cuques et Gémenos

- Ces constructions sont soumises aux règles applicables à toutes les autres constructions, notamment aux règles de hauteur (article 5) et d'implantation (articles 6, 7 et 8).

Dans les autres communes

- Les pylônes et mats pour les antennes-relais de télécommunication ne devront pas dépasser 14 mètres de haut.
- Ils ne sont pas soumis aux différentes règles des zones à l'exception des articles 9 sur la qualité des constructions.

4. SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Article 4.1 – Prescriptions de hauteur

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

Sur un axe

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

Elles concernent :

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

Sur un secteur

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

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

Prescription de vue

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

Article 4.2 – Prescriptions d'implantation

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

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

Implantation imposée

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

Marge de recul

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

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

Marge de recul "entrée de ville"

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

Polygone d'implantation

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

Article 4.3 – Polygone constructible

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

- par rapport à l'article 4, les emprises au sol (ou les profondeurs) des constructions :
  - doivent être inférieures ou égales aux valeurs qui sont précisées sur le règlement graphique et qui sont exprimées en pourcentage par rapport à la surface du *terrain** ;
  - ou, si aucune valeur n'est indiquée, peuvent couvrir l'intégralité du polygone.

- par rapport à l'article 5, les *hauteurs de façade** (HF) ou les *hauteurs totales** (HT) des constructions doivent être inférieures ou égales :
  - aux valeurs qui sont précisées sur le règlement graphique et qui sont exprimées en mètres ou en cote NGF ;
  - ou, à défaut d'indication sur le règlement graphique, aux valeurs qui sont précisées sur le règlement écrit.

- par rapport aux articles 6, 7 et 8, les implantations des constructions sont libres au sein du polygone.

- par rapport à l'article 10, lorsque le polygone couvre l'intégralité d'un *terrain**, les surfaces des *espaces verts** et/ou des *espaces de pleine terre** ne sont pas réglementées.

Article 4.4 – Secteur de mixité sociale

Dans les secteurs délimités sur le règlement graphique

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

En dehors des secteurs délimités sur le règlement graphique

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

- **Allauch, Gignac-la-Nerthe et Septèmes-les-Vallons**
  - Tout programme de 5 à 10 logements comprend au moins 1 logement locatif social.
  - Tout programme de plus de 10 logements comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

- **Ceyreste et La Ciotat**
  - Tout programme de 4 logements ou plus comprend au moins 1 logement locatif social par tranche de 4 logements entamée.

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

- **Châteauneuf-les-Martigues**
  - Tout programme de plus de 10 logements comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

- **Ensuès-la-Redonne**
  - Tout programme de 5 logements ou plus comprend au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

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

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

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

Article 4.5 – Servitude d'attente d'un projet

Hors du périmètre de l'OIN Euroméditerranée

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

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

Sont autorisés les travaux ayant pour objet :

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

Dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée

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

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

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

Sont notamment autorisés les travaux ayant pour objet :

- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- le changement de destination ;
- l'*extension limitée** des constructions existantes.

Article 4.6 – Emplacement réservé

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

Emplacement réservé pour voirie ou autre

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

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

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

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

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

Servitude de pré-localisation pour équipement

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

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

Article 4.7 – Préservation et développement de la diversité commerciale

Linéaire commercial

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

Polarité Commerciale de Secteur (PCS)

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

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

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

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

Article 4.9 – Servitude de cour commune

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

Article 4.10 – Polarité tertiaire

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

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

5. PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL

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

Article 5.1 – Espace Boisé Classé (EBC)

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

Article 5.2 – Espace Vert Protégé (EVP)

Prescriptions communes à toutes les catégories d'EVP

a) Nonobstant toutes les dispositions des articles 5.2.b et suivantes, sont admis les travaux et aménagements nécessaires à :
   - l'entretien, la mise en valeur du site, la réalisation de réseaux publics, l'entretien des berges des cours d'eau à condition de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site ;
   - la gestion des risques et la sécurité des biens et des personnes.

b) Les plantations doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales (des listes d'espèces à privilégier et des espèces invasives à proscrire peuvent être consultables dans des mairies).

c) Les cheminements doux, aires de jeux, parcours sportifs, espaces pique-nique, chemins d'accès… aux sols perméables sont autorisés, sans limitation de surface, à condition :
   - de ne pas compromettre le caractère paysager et écologique du site ;
   - et d'être intégrés à la composition végétale d'ensemble du site.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 1

FORMATIONS VEGETALES ET ABATTAGE D'ARBRES

d) Les haies, ripisylves… doivent être préservées.

e) Les espaces ouverts doivent être entretenus afin de conserver la spécificité liée à ce type de milieu.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 2

FORMATIONS VEGETALES ET ABATTAGE D'ARBRES

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

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

i) Lorsque les parts d'*espaces verts** et d'*espaces de pleine terre** du *terrain** sont, avant travaux, conformes au règlement de la zone concernée, les constructions nouvelles, les installations, les aménagements, y compris les aires de jeux sur des sols imperméabilisés, et les extensions des constructions existantes sont admises à condition :
- que le projet s'insère entre les arbres existants ;
- qu'au sein de l'espace vert protégé, les *espaces de pleine terre** pré-existants soient maintenus sur au moins 80% de leur surface initiale (cf. illustrations ci-après) ;
- et que la part d'espace de pleine terre du *terrain** soit, après travaux, conforme au règlement de la zone concernée ;
- et que, le cas échéant, la composition végétale d'ensemble du site (alignement d'arbres jardins paysagers, allées arbustives…) soit respectée.

j) Par ailleurs, dans un rayon de 3 mètres autour des *arbres de haute tige**, les constructions enterrées et les constructions nécessitant des fondations sont interdites.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 3

FORMATIONS VEGETALES ET ABATTAGE D'ARBRES

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

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

m) Lorsque les parts d'*espaces verts** et d'*espaces de pleine terre** du *terrain** sont, avant travaux, conformes au règlement de la zone concernée, les constructions nouvelles, les installations, les aménagements, y compris les aires de jeux sur des sols imperméabilisés, et les extensions des constructions existantes sont admises à condition :
- qu'au sein de l'espace vert protégé, les *espaces de pleine terre** pré-existants soient maintenus sur au moins 80% de leur surface initiale (cf. illustrations ci-après) ;
- et que la part d'espace de pleine terre du *terrain** soit, après travaux, conforme au règlement de la zone concernée ;
- et que, le cas échéant, la composition végétale d'ensemble du site (alignement d'arbres jardins paysagers, allées arbustives…) soit respectée.

n) Par ailleurs, dans un rayon de 3 mètres autour des arbres de haute tige*, les constructions enterrées et les constructions nécessitant des fondations sont interdites.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 4

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

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

SYNTHESE DE L'ARTICLE 5.2

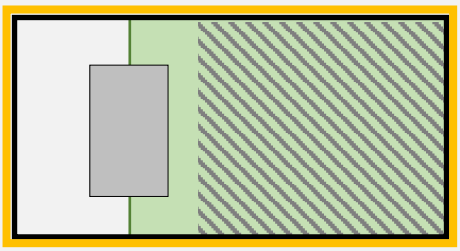
Le tableau ci-après est dépourvu de caractère contraignant. Il s'agit d'une synthèse permettant d'aider à la compréhension de cet article.

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

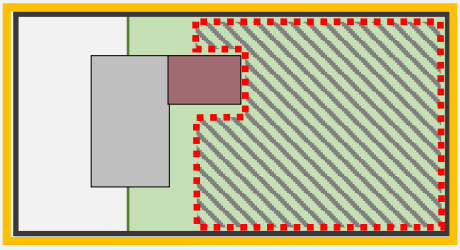
Aide à l'application des articles 5.2.i et 5.2.m

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

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



Avant travaux



Après travaux

- Terrain
- Bâti existant
- Espaces verts
- Espaces de pleine terre
- Espace Vert Protégé (EVP)
- Extension du bâti, pour partie sur la pleine terre
- Pleine terre préservée ≥ 80% de la pleine terre initiale

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

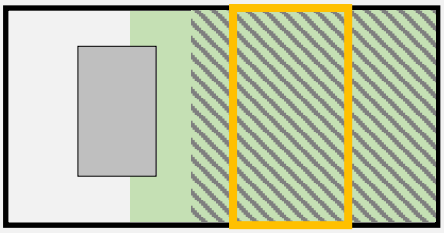
Hypothèse de la situation initiale, **avant travaux**	**Après travaux : application du règlement de la zone sur l'ensemble du terrain**	**Après travaux : application des dispositions des EVP sur l'ensemble du terrain**
Espace vert = 1 200 m²	Au moins 60 % de la surface du terrain soit **au moins 900 m²** (= 1 500 m² x 60%)	Non réglementé
Pleine terre = 1 000 m² totalement couverte par un EVP	Au moins 2/3 des espaces verts soit **au moins 600 m²** (= 2/3 de 900 m²)	**Au moins 80 % de la pleine terre existante avant travaux** et située dans l'EVP soit **au moins 720 m²** (= 80 % de 900 m²)

Sur ce terrain, il faut donc préserver :

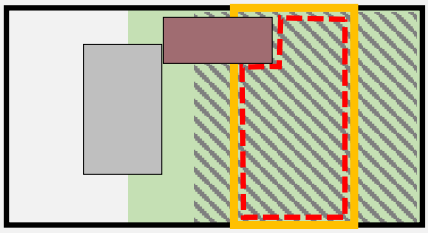
- **au moins 900 m² d'espaces verts, du fait du règlement de la zone UP2b**
- **et au moins 720 m² d'espaces de pleine terre du fait des dispositions des EVP.**

Pour rappel également, la superficie de la pleine terre après travaux doit être conforme au règlement de la zone. Dans ce cas-là, les 720m² protégés sont bien supérieurs au 600m² min exigés. Nous sommes donc conformes. **Les dispositions règlementaires des EVP renforcent donc la protection de la pleine terre, par rapport à la seule application du règlement.**

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



Avant travaux



Après travaux

Terrain

Bâti existant

Espaces verts

Espaces de pleine terre

Espace Vert Protégé (EVP)

Extension du bâti, pour partie sur la pleine terre

Pleine terre préservée
≥ 80% de la pleine terre initiale

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

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

Sur ce terrain, il faut donc préserver :

- **au moins 900 m² d'espaces verts**
- **et au moins 600 m² d'espaces de pleine terre dont au moins 320 m² de pleine terre au sein de l'EVP.**

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

Article 5.3 – Alignement végétal

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

Article 5.4 – Terrain Cultivé à Protéger (TCP)

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

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

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

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

Article 5.6 – Site ou vestige archéologique

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

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

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

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

- Allauch ;
- Carry-le-Rouet ;
- Cassis ;
- Ceyreste ;
- Châteauneuf-les-Martigues ;
- La Ciotat ;
- Ensuès-la-Redonne ;
- Gémenos ;
- Gignac-la-Nerthe ;
- Marignane ;
- Marseille ;
- Plan-de-Cuques ;
- Roquefort-la-Bédoule ;
- Le Rove ;
- Sausset-les-Pins.

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

Article 5.7 – Littoral

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

Bande littorale

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

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

Espaces Proches du Rivage (EPR)

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

Espaces Naturels Remarquables (ENR)

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

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

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

6. RISQUES ET NUISANCES

Plans de Prévention des Risques (PPR)

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

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

Autres secteurs de risques

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

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

Article 6.1 – Risque inondation

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

<table>
<tr><th></th><th>INONDATION
Zone inconstructible</th><th>INONDATION
Zone à prescriptions renforcées</th><th>INONDATION
Zone à prescriptions simples</th></tr>
<tr><td colspan="4">CONSTRUCTIONS NOUVELLES</td></tr>
<tr><td>Etablissement stratégique*
CONSTRUCTION NOUVELLE</td><td colspan="2">Interdite</td><td>Interdite sauf impossibilité de l'implanter ailleurs</td></tr>
<tr><td>Etablissement Recevant du Public (ERP)
CONSTRUCTION NOUVELLE</td><td>Interdite</td><td colspan="2">Admise à condition :
- que son implantation en dehors de la zone inondable soit impossible ;
- et qu'il ne s'agisse pas d'un ERP de catégorie 1, 2 ou 3 ;
- et que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE)…</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du terrain naturel*.</td><td>…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*.</td></tr>
<tr><td>Parking sous le terrain naturel
CONSTRUCTION NOUVELLE</td><td>Interdite</td><td colspan="2">Admise à condition que l'ouvrage réponde à des conditions d'étanchéité minimales et que les accès et émergences soient situés :
- hors de la zone inondable ;
- ou à 0,5 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE)…</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>...ou, si la PHE n'est pas connue, à 1,5 mètre au-dessus du terrain naturel*.</td><td>...ou, si la PHE n'est pas connue, à 1 mètre au-dessus du terrain naturel*.</td></tr>
<tr><td>Autre construction
CONSTRUCTION NOUVELLE</td><td>Interdite</td><td colspan="2">Admise à condition :
- que l'emprise au sol n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…) ;
- et que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)…</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du terrain naturel*.</td><td>…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*.</td></tr>
</table>

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les extensions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.			
Etablissement Recevant du Public (ERP) EXTENSION	Admise à condition : - que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que l'emprise au sol totale (après *extension**) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…) ; - et que cette extension n'entraine pas une augmentation de 20 % de l'effectif ; - et que les travaux permettent une diminution globale de la vulnérabilité ; - et que le nouveau plancher soit réalisé à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)…		
	…ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.	…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du *terrain naturel**.
Logement EXTENSION	Admise à condition : - que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que cette extension n'entraine pas une augmentation de plus de 20 m² de l'emprise au sol de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi ; - et que l'emprise au sol totale (après *extension**) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…) ; - et qu'il existe un accès à une zone refuge située à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)…		
	…ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.	…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du *terrain naturel**.
Autre construction EXTENSION	Admise à condition : - que les travaux permettent une diminution globale de la vulnérabilité ; - et que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que l'emprise au sol totale (après *extension**) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…) ; - et qu'il existe un accès à une zone refuge située à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE)…		
	…ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.	…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 1,2 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	…ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins 0,7 mètre au-dessus du *terrain naturel**.

<table>
<tr><th></th><th>INONDATION
Zones inconstructibles</th><th>INONDATION
Zones à prescriptions renforcées</th><th>INONDATION
Zones à prescriptions simples</th></tr>
<tr><td colspan="4">AUTRES EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES
NB : seuls les travaux sur des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admis.</td></tr>
<tr><td>Démolition-reconstruction</td><td colspan="3">Admise à condition :
- que la démolition ne résulte pas d'une inondation ;</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">- et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées</td><td>- et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.</td></tr>
<tr><td>Changement de destination</td><td colspan="3">Admis à condition qu'il ne conduise pas à une augmentation de la vulnérabilité d'usage* ou du nombre de personnes au niveau des planchers situés :
- en dessous de la côte des plus hautes eaux (PHE) surélevée de 0,2 mètre ;</td></tr>
<tr><td></td><td>- ou en rez-de-chaussée.</td><td>- ou, si la PHE n'est pas connue, en-dessous de 1,2 mètre au-dessus du terrain naturel*.</td><td>- ou, si la PHE n'est pas connue, en-dessous de 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel*.</td></tr>
<tr><td>Création d'annexes à l'habitation</td><td colspan="3">Admise dans la limite de 10 m² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel*, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</td></tr>
<tr><td>Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)</td><td colspan="3">Autorisés</td></tr>
<tr><td colspan="4">AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS</td></tr>
<tr><td>Piscine</td><td colspan="3">Admise à condition qu'elle soit enterrée et qu'un dispositif permanent de balisage soit mis en place.</td></tr>
<tr><td>Clôture</td><td colspan="3">Admise à condition :
- qu'elle soit ajourée pour assurer la transparence hydraulique ;</td></tr>
<tr><td></td><td>- et qu'elle soit constituée de 3 fils maximum espacés d'au moins 0,5 mètre et reposant sur des poteaux distants d'au moins 2 mètres ;
- et qu'elle soit sans mur bahut.</td><td colspan="2">- et que la hauteur des murs bahuts ne dépasse pas plus de 0,2 mètre.</td></tr>
<tr><td>Remblais</td><td colspan="3">Admis à condition qu'il soit :
- strictement nécessaire à la réalisation des travaux autorisés ;
- et conçu pour résister à la pression hydraulique et à l'érosion.</td></tr>
</table>

	INONDATION **Zones inconstructibles**	INONDATION **Zones à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zones à prescriptions simples**
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES			
Installation destinée à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée		
Construction ou aménagement lié à la gestion des cours d'eau, à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition : - de limiter leur impact sur l'écoulement - et que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement		
Terrain de plein air, de sports et de loisirs	Admis au niveau du sol et à l'exclusion de toute construction.		
Camping ou parc résidentiels de loisirs	Interdit		
Aire d'accueil des gens du voyage	Interdite		
Construction ou installation dédiées à l'élevage ou garde des animaux	Interdite		
Stockage de produits dangereux ou polluants	Interdit		
Structure ouverte (auvent, halle, manège équestre…)	Interdite	Admise à condition : - qu'elles soient implantées au niveau du *terrain naturel** ; - et qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de leur périmètre.	
Serre ou tunnel agricole	Interdit	Autorisé	

Axe d'écoulement

AXE PHYSIQUEMENT IDENTIFIABLE SUR LE TERRAIN

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

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

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

AXE NON IDENTIFIABLE SUR LE TERRAIN

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

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

Voie inondable

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

Cuvette inondable

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

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

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

Article 6.2 – Risque de mouvement de terrain à Marseille

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

	MOUVEMENT DE TERRAIN - MARSEILLE **Zone à prescriptions**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES	
Construction	Admise sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises. Lors de ces travaux et s'il faut faire face à un risque d'éboulement, il est souhaitable de renforcer les murs amont côté falaise (mur en béton armé par exemple) et d'en fermer les ouvertures.	
Extension	Admise sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.
Création d'annexes	
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un mouvement de terrain ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.
Changement de destination	Admis à condition qu'il ne conduise pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)	Autorisés

	MOUVEMENT DE TERRAIN - MARSEILLE **Zone inconstructible**	MOUVEMENT DE TERRAIN - MARSEILLE **Zone à prescription**
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES		
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque de mouvement de terrain ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée	
Construction ou aménagement lié à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition : - que sa localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement ; - et sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.	
Construction ou aménagement destiné à la mise en valeur de ressources naturelles au travers de carrières	Autorisé	

Article 6.3 – Risque d'éboulement

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

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

	EBOULEMENT **Zone inconstructible**	EBOULEMENT **Zone à prescriptions renforcées**	EBOULEMENT **Zone à prescriptions simples**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Construction CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite		Admise à condition : - que des protections individuelles vis-à-vis des chutes de pierres et de blocs soient mises en place ; - que le projet fasse l'objet d'une étude de type G2 à G4, réalisé par un homme de l'art, spécifiant le dimensionnement et les contraintes d'entretien des ouvrages de protections.

	EBOULEMENT **Zone inconstructible**	EBOULEMENT **Zone à prescriptions renforcées**	EBOULEMENT **Zone à prescriptions simples**
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises. Lors de ces travaux, il est souhaitable de renforcer les murs amont côté falaise (mur en béton armé par exemple) et d'en fermer les ouvertures.			
Extension ou création d'annexes	Interdite	Admise à condition : - que les extensions ou les créations d'annexes n'entrainent pas une augmentation de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi de plus de : - 20 m² pour les constructions de la sous-destination « *Logement** » et pour les ERP ; - 20 % pour les autres constructions ;	<u>Si des protections individuelles vis-à-vis des chutes de pierres et de blocs sont mises en place</u>, admises à condition : - que le projet fasse l'objet d'une étude de type G2 à G4, réalisé par un homme de l'art, spécifiant le dimensionnement et les contraintes d'entretien des ouvrages de protections. <u>Si aucune protection individuelle n'est mise en place</u>, admises à condition :
		- que ni l'emprise au sol ni la surface de plancher créées ne soient soumises au risque direct (façade aval, éventuellement étage…) ou que ces travaux permettent la diminution de la vulnérabilité de la construction face au risque (renforcement de la façade exposée au risque, suppression des ouvertures…). - et que ces travaux ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire.	
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un éboulement ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.		
Changement de destination	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.		
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)	Autorisés		

	EBOULEMENT **Zone inconstructible**	EBOULEMENT **Zone à prescriptions renforcées**	EBOULEMENT **Zone à prescriptions simples**
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES			
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque de mouvement de terrain ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée		
Construction ou aménagement liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition : - que sa localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement ; - et sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.		
Construction ou aménagement destinés à la mise en valeur de ressources naturelles au travers de carrières	Autorisé		

Article 6.4 – Risque d'effondrement

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

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

Article 6.5 – Risque de glissement de terrain

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

	GLISSEMENT DE TERRAIN **Zone de prescriptions simples**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES	
Construction	Admise sous réserve de conclusions favorables d'une étude de type G2 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.	
Extension **Création d'annexes**	Si les travaux entrainent une augmentation de plus de 20 m² de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi : - admises sous réserve de conclusions favorables d'une étude de type G2 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés. Si les travaux n'entrainent pas une augmentation de plus de 20 m² de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi : - admises sans réserve.
Changement de destination	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.
Démolition-reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'un glissement de terrain ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)	Autorisés

Article 6.6 – Risque de recul du trait de côte

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

	RECUL DU TRAIT DE CÔTE **Zone inconstructible**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES	
Construction	Interdite
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.	
Extension	Interdite
Création d'annexes	
Changement de destination	Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la *vulnérabilité d'usage** ou du nombre de personnes.
Démolition-reconstruction	Interdit
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)	Autorisés
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES	
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque de mouvement de terrain ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée
Construction ou aménagement liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition : - que sa localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement ; - et sous réserve de conclusions favorables d'une étude géotechnique de type G1 à G4, réalisée par un homme de l'art et jointe à la demande d'autorisation d'occupation du sol. Celui-ci devra de plus attester de la bonne exécution des travaux préconisés.

Article 6.7 – Risque incendie de forêts

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

<table>
<tr><th></th><th>INCENDIE DE FORËTS
Zone inconstructible</th><th colspan="2">INCENDIE DE FORËTS
Zone à prescriptions renforcées</th><th>INCENDIE DE FORËTS
Zone à prescriptions simples</th></tr>
<tr><td colspan="5">CONSTRUCTIONS NOUVELLES</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Etablissement Recevant du Public (ERP)
CONSTRUCTION NOUVELLE</td><td rowspan="2">Interdit</td><td colspan="2">Admis à condition :
- qu'il ne soit pas de catégorie 1, 2 ou 3 ;
- et qu'il n'intègre pas de locaux à sommeil de type J, U et R ;
- et qu'il réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1).</td></tr>
<tr><td>- et qu'il soit <u>réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble</u>* répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).</td><td>- et s'il est réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble*, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation
CONSTRUCTION NOUVELLE</td><td rowspan="2">Interdite</td><td colspan="2">Admise à condition :
- qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1).</td></tr>
<tr><td>- et qu'elle soit <u>réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble</u>* répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).</td><td>- et si elle est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble*, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).</td></tr>
</table>

	INCENDIE DE FORËTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions simples**
Exploitation agricole ou forestière (hors logements) CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels (sylvo-pastoralisme, sylvi-culture…) ; - et qu'elle soit située à une distance réelle (et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres d'un poteau incendie ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m^3 (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m^3 maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme telles réserves.	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit <u>réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble**</u> répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et si elle est réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble**, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).
Autre construction CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition qu'elle soit nécessaire : - à l'exploitation et à la valorisation des ressources naturelles ; - et/ou à la gestion de l'environnement (carrières, décharges…).	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit <u>réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble**</u> répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et si elle est réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble**, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).

	INCENDIE DE FORËTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions simples**
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.			
Extension de logements et création d'annexes	Admise à condition : - que la totalité des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ; - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².		
Démolition-reconstruction	Admise à condition que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.		
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)	Autorisés		
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES			
Construction liée aux activités des services d'incendie et de secours	Admise à condition de justifier de la nécessité opérationnelle de leur implantation.		
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée		
Construction ou aménagements liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement		
Camping ou parc résidentiel de loisirs	Interdit		
Aire d'accueil des gens du voyage	Interdite		

	INCENDIE DE FORËTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions simples**
Aire de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…	Interdite		
Stockage	- Admis à condition qu'ils ne reçoivent pas des substances répertoriées comme combustibles, comburantes, inflammables ou explosives. - Les équipements et constructions nécessaires à ces activités doivent être : o implantés le plus loin possible des formations végétales ; o et desservis par une voie dont les caractéristiques permettent le passage des véhicules de secours ; - Les constructions doivent être situées à une distance réelle (par les *voies** et *chemins d'accès** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres : o d'un poteau incendie ; o ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m^3 (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m^3 maillées).		
Décharge			
Carrières			
Parc photovoltaïque			
ICPE			

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

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

VOIE ET ACCÈS

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

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- la totalité des constructions doivent être réalisées à moins de 40 mètres de l'*accès** à la *voie** ouverte à la circulation générale et accessibles aux véhicules de secours ;
- chaque construction doit être située à une distance réelle (par les *voies** et *chemins d'accès** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres :
  - d'un poteau incendie ;
  - ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m^3 (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m^3 maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.

AUTRES DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ

- les arbres de hautes tiges sont interdits à proximité immédiate des constructions ;
- les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées ;
- les portes et volets doivent être :
  - en bois plein ;
  - ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu (tenue au feu de 30 minutes) ;
- les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies.

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

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

CONDITIONS GÉNÉRALES

Chaque *opération d'ensemble** doit :

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

VOIE ET ACCÈS

Pour chaque *opération d'ensemble** :

- la desserte doit être assurée par une voie à double sens présentant :
  - une chaussée d'au moins 6 mètres de large ;
  - et une pente inférieure à 15 % ;
- les *voies** créées à l'intérieur de l'opération :
  - ne doivent pas être en impasse sauf si une *aire de retournement** est aménagée à leur extrémité ;
  - et doivent présenter :
    - une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres de large pour un sens unique et 6 mètres pour un double sens ;
    - et une pente inférieure à 15 % ;
- les *voies** internes ne doivent pas être en impasse sauf si une *aire de retournement** est aménagée à leur extrémité ;
- en limite avec une zone naturelle :
  - une piste de ceinture doit être réalisée ;
  - à défaut, devront être réalisés tous les 160 mètres face à la zone naturelle, des accès pompier transversaux avec une bande de roulement d'au moins 3 mètres de large et d'une pente inférieure à 15 %.

Article 6.8 – Risque technologique

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

	RISQUE TECHNOLOGIQUE **Z1 - Zone Inconstructible**	RISQUE TECHNOLOGIQUE **Z2 - Zone à prescriptions renforcées**	RISQUE TECHNOLOGIQUE **Z3 - Zone à prescriptions simples**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Construction de la sous-destination « *Industrie », « *Entrepôt** » et « *Bureau** »** CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : - que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque ; - et qu'elle soit liée à l'activité génératrice du risque ; - et qu'elle ne nécessite pas la présence permanente de personnel.		
Construction de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : - que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque ; - et qu'elle ne nécessite pas la présence permanente de personnel.		
Construction d'autres destinations ou sous-destinations CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite		Admise à condition : - que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque.
Etablissement Recevant du Public (ERP) CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdit		Admis à condition - que les ouvertures principales soient réalisées sur la façade opposée à l'installation génératrice du risque ; - qu'il ne s'agisse pas d'un ERP de catégorie 1, 2, 3, 4 ou 5 de types J, U et R.
Immeuble de Grande Hauteur (IGH) CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdit		

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

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

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

Zones UA

Division en sous-zones

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

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

UAp	Zone notamment dédiée à la préservation et la valorisation du **tissu historique et patrimonial du centre-ville de Marseille**
UA1	Zone notamment dédiée à la reconduction de **tissus urbains plus « ordinaires » du centre-ville de Marseille**
UAe	Zone favorisant notamment l'**évolution de tissus urbains centraux**
└ **UAe1**	… avec des hauteurs de façade maximales pouvant atteindre 19 mètres
└ **UAe2**	… avec des hauteurs de façade maximales pouvant atteindre 22 mètres
└ **UAe3**	… avec des hauteurs de façade maximales pouvant atteindre 25 mètres
└ **UAe4**	… avec des hauteurs de façade maximales pouvant atteindre 28 mètres

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	autorisées
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	autorisées
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	admises sous condition (cf. article 1c)
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	autorisées
	*Hébergement hôtelier et touristique**	
	*Cinéma**	
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1c)
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	

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

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

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

c) Sont admises les constructions des **sous-destinations « Commerce de gros* », « *Industrie** » et « *Entrepôt** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 500 m².

d) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

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

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

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

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

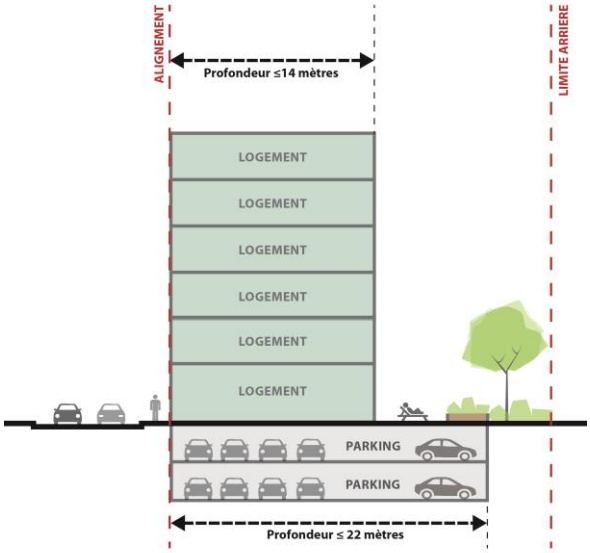
Toutefois, en UAe, la *profondeur des constructions** peut être plus importante, sans dépasser 25 mètres, uniquement pour :
- les niveaux en rez-de-chaussée à condition que plus de la moitié de leur surface soit dédiée à du stationnement et/ou à des destinations et sous-destinations autres que « Habitation » et « *Bureau** » ;
- les niveaux enterrés à condition que plus de la moitié de leur surface soit dédiée à du stationnement.

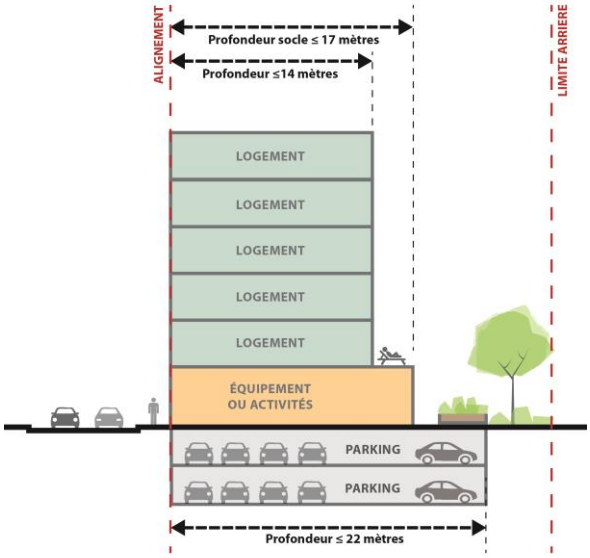
~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a
Toutefois, les *profondeurs des constructions** définies à l'article 4a peuvent, sur un linéaire limité, être augmentées jusqu'à atteindre 25 mètres à condition d'être nécessaire à l'implantation en retrait des *voies** ou *emprises publiques** d'une ou plusieurs parties des constructions notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, l'implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ou pour préserver un élément paysager.

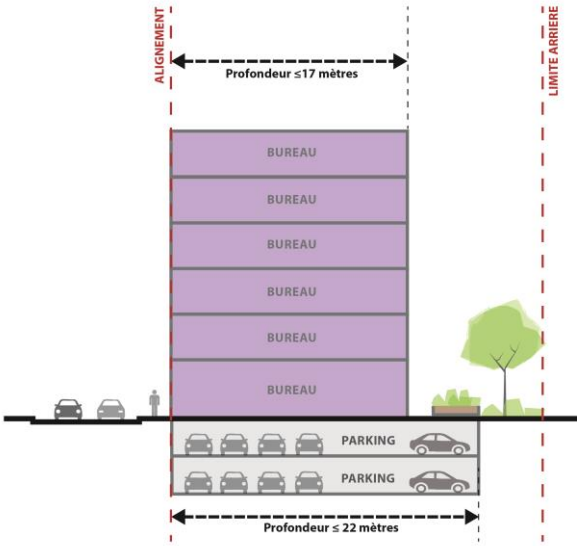
~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

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

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







En UA, la *profondeur des constructions est réglementée en fonction des destinations et sous-destinations des différents niveaux (rez-de-chaussée, étages, sous-sols).**
Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4a.

Article 5 – Hauteur des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 5 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :
→ Hauteurs façade des constructions dans une séquence architecturale basse ou hétérogène vouée à muter ;
→ Hauteurs façade des constructions dans une séquence architecturale à dominante classique vouée à perdurer ;
→ Hauteurs façade des constructions à l'interface de deux tissus ;
→ Traitement de la 5e façade.

a) **En UAp et en UA1,** lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), **la *hauteur de façade**** des constructions est fixée en harmonie avec les *hauteurs de façade** observées sur les constructions de la *séquence architecturale**.

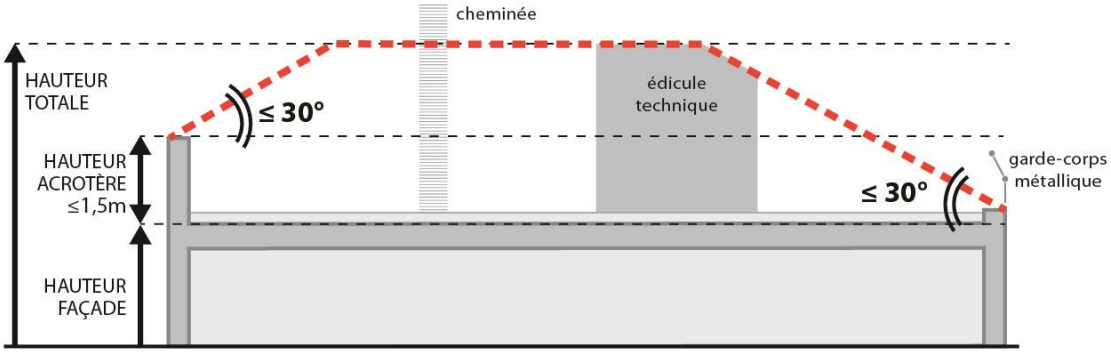
b) **En UAe,** lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), **la *hauteur de façade**** des constructions est inférieure ou égale aux valeurs fixées par le tableau suivant :

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

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

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

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



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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :
→ Implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
→ Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;
→ Définition de la profondeur des constructions ;
→ Traitement des retraits.

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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a
En UAp seulement, la bande constructible peut s'étirer jusqu'aux limites arrière pour préserver la morphologie de tissus urbains particuliers dans lesquels les *terrains** sont totalement ou quasi-totalement bâtis et que l'on trouve notamment dans le quartier du Panier.

Définition des *Bandes Constructibles en zone UA**

➔ ***La profondeur des bandes est :***
- égale à la profondeur du *terrain** diminuée de 4 mètres ;
- sans être supérieure à 25 mètres.

➔ ***Ces bandes sont positionnées à la limite :***
- *des voies** ou *emprises publiques** existantes ;
- *des voies** futures si ces dernières :
  - connectent deux *voies** ou *emprises publiques** ;
  - et participent à une recomposition cohérente d'îlots urbains.

➔ **Cas particuliers :**
- Lorsqu'un *terrain** est situé à l'angle de plusieurs *voies** ou *emprises publiques**, les bandes se cumulent.
- Lorsqu'un *terrain** est situé entre plusieurs *voies** ou *emprises publiques**, les bandes se cumulent et, pour permettre l'application de la 2e règle alternative à l'article 4a, peuvent dépasser la profondeur de 25 mètres.

b) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), **la construction est implantée** :
   - en UAp et UA1, en limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures ;
   - en UAe, à une distance des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures inférieure ou égale à 6 mètres.

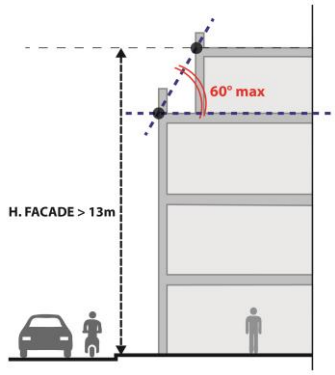
   Toutefois, en UAp et en UA1, le rez-de-chaussée peut être implanté en retrait à condition que le *plan le plus significatif de la façade** soit implanté à l'alignement.

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6b

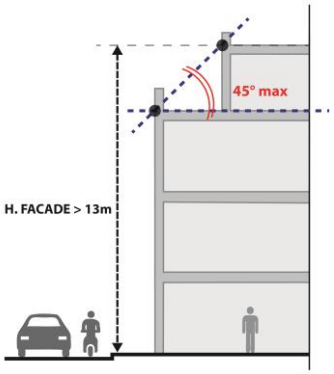
La construction est implantée, pour tout ou partie, à des distances des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures autres que celles précisées ci-avant :
- pour tenir compte de la configuration du *terrain** lorsque ce dernier est bordé par plus de deux *voies** ou *emprises publiques** (dans ce cas, l'implantation à l'alignement n'est donc pas obligatoire sur toutes les voies ou *emprises publiques**) ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *voies** ou *emprises publiques** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *voies** ou *emprises publiques**, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, l'implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
- et/ou, en UAe seulement, lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UAe, l'implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;
- et/ou pour permettre l'*extension** :
  - par sur-élévation d'une construction existante qui est implantée en retrait des *voies** ou *emprises publiques** (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en retrait de la construction existante) ;
  - ou en surface d'une construction existante qui est implantée en retrait des *voies** ou *emprises publiques* *.

c) Un ***étage en attique**** peut être implanté en retrait des *voies** ou *emprises publiques** à condition :
   - que la *hauteur de façade** de la construction soit supérieure à 13 mètres ;
   - et que cet *étage en attique** ne s'apparente pas à un *toit mansardé** ; en d'autres termes, les façades sur *voies** ou *emprises publiques** de cet *étage en attique** doivent être verticales ;
   - et que la façade de cet *étage en attique** respecte un retrait minimal, par rapport aux *voies** ou *emprises publiques**, défini par les schémas ci-dessous :



UAp et UA1

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



UAe

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

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :
→ Implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
→ Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;
→ Définition de la profondeur des constructions ;
→ Dimensionnement des porches et césures.

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a
Les constructions peuvent ne pas être implantées contre des *limites latérales** (dans ce cas, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des *limites latérales** est supérieure ou égale à 3 mètres) ou ne pas être en continuité d'une limite latérale à l'autre :

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

b) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une ***limite arrière**** est supérieure ou égale au tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{3} \quad et \quad d \geq 4\, mètres$$

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7b
En UAp seulement, les constructions peuvent être implantées contre les limites arrière pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines ou pour préserver la morphologie de tissus urbains particuliers dans lesquels les *terrains** sont totalement ou quasi-totalement bâtis et que l'on trouve notamment dans le quartier du Panier.

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :
→ Dimensionnement des porches et césures ;
→ Recommandations pour une approche bioclimatique.

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

$$d \geq \frac{DA}{3} \quad et \quad d \geq 4\, mètres$$

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

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :
→ Traitement du rez-de-chaussée.
→ Recommandations pour une approche bioclimatique ;
→ Traitement de la 5e façade ;
→ Traitement des clôtures sur voie ou emprise publique.

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

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

Clôtures

DIMENSION

c) La **hauteur des clôtures** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

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

e) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées…) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse 1,80 mètre.

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

TRAITEMENT

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

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

h) En limite de *voie** ou *emprise publique**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

i) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

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

Articles 9.1 – Qualité des constructions en UA1 et UAe

k) En UA1 et UAe, toutes les constructions implantées sur un même *terrain** doivent être réalisées en cohérence avec le traitement de la construction donnant sur la *voie** ou l'*emprise publique**.

l) En UA1 et UAe, les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

m) En UA1 et UAe, si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq$ 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

n) En UA1 et UAe, les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire de *voies** ou *emprise publique** sont interdits. Ils doivent comprendre des ouvertures et notamment une porte d'accès visible depuis la rue et séparée de l'accès véhicule.

o) En UA1 et UAe, les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris…) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

p) En UA1 et UAe, **sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans saillie par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

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

q) En UA1 et UAe, les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Article 9.2 – Qualité des constructions en UAp

Constructions neuves et existantes

a) En UAp, les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans la *séquence architecturale** dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des autres constructions telles que :
- la composition des façades (ordonnancement, rythmes verticaux et horizontaux, nombre de travées) ;
- la volumétrie des toitures ;
- les matériaux et les coloris.

b) En UAp, toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées en cohérence avec le traitement des constructions donnant sur les *voies** ou *emprises publiques**.

c) En UAp, les *locaux techniques** doivent être intégrés à la structure de la construction de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

Constructions existantes

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

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

REZ-DE-CHAUSSEE

Constructions neuves et existantes

a) En UAp, les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire sont interdits. Ils doivent comprendre des ouvertures et notamment une porte d'accès visible depuis la rue et séparée de l'accès véhicule.

b) En UAp, la suppression de la porte d'accès aux étages, notamment lors de la réalisation d'un commerce en rez-de-chaussée, est interdite.

c) En UAp, les marquises existantes qui présentent un intérêt patrimonial doivent être conservées. Des marquises peuvent être installées, sur des constructions neuves ou existantes, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux perspectives et à l'architecture de l'immeuble.

SOUBASSEMENT

Constructions neuves et existantes

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

Constructions existantes

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

DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

Constructions neuves et existantes

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

g) En UAp, sont interdits les commerces de rez-de-chaussée sans aucune vitrine.

h) En UAp, lorsque la fermeture de la devanture commerciale est réalisée sous forme de rideau, celui-ci est de type ajouré.

i) En UAp, les couleurs et les éclairages des devantures commerciales sont les plus discrets possible.

j) En UAp, les différents éléments qui composent les devantures commerciales doivent être conservés, mis en valeur ou restaurés dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble : bandeau filant, linteau, chaîne d'angle, pilastres, bossages, refends, cintre, encadrement de porte, corniches, décors sculptés, sculpture d'angle…

k) En UAp, les enseignes ne doivent pas :
   - nuire à la composition de la façade de l'immeuble ;
   - être posées sur des éléments décoratifs (pilier d'angle, imposte de la porte d'entrée, grille, rampe, garde-corps de balcon, sculpture…).

BACHES, STORES-BANNES ET FERMETURES

Constructions neuves et existantes

l) En UAp, les bâches et les stores-bannes ne doivent pas nuire à la lecture de la façade.

m) En UAp, les éléments de fermeture (tels que les volets repliables, les stores à enroulement, les grilles extensibles…) doivent :
- s'harmoniser avec l'architecture de l'immeuble ;
- et être invisibles en position d'ouverture.

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

Article 9.2.2 – Façades en UAp

Constructions neuves et existantes

a) En UAp, les façades doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions de la *séquence architecturale**.

b) En UAp, les façades des constructions d'angle, les murs pignons et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu, en harmonie avec celui de la façade principale.

c) En UAp, la topographie de la rue doit être prise en compte afin d'échelonner la composition des masses et de l'élévation des façades.

d) En UAp, les éléments d'architecture et de modénature (soubassement, seuil, encadrements, appuis de baie, allège, linteau, entablements, modénature d'enduit ou d'appareil de pierre particulier) peuvent constituer un vocabulaire de référence tout en permettant l'élaboration de projets contemporains.

COMPOSITION VERTICALE

Constructions neuves et existantes

e) En UAp, en cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la subdivision des baies d'origine est interdite.

f) En UAp, les descentes d'eau doivent être positionnées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite de celle-ci.

Constructions existantes

g) En UAp, la hauteur des étages doit être en harmonie avec les hauteurs des étages observées sur la *séquence architecturale**.

h) En UAp, en cas de travaux sur un « *immeuble de type trois fenêtres marseillais** », un « *immeuble de rapport dit haussmannien** » ou un « *immeuble de type Art Décoratif** », la façade doit se terminer par un traitement du couronnement (corniche, passée de toiture, égout de toiture).

MATERIAUX ET COLORIS

Constructions neuves et existantes

i) En UAp, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire de façon à assurer une harmonie, notamment chromatique, avec l'aspect des constructions de la *séquence architecturale**.

j) En UAp, les enduits doivent être d'un aspect lisse ou badigeonnés et d'une teinte mate et unie.

k) En UAp, les couleurs des revêtements (tels que les enduits) en accompagnement des façades en pierre sont aussi proches que possible de la couleur de la pierre existante.

l) En UAp, les revêtements tels que les enduits et les peintures sont interdits sur :
- les éléments d'architecture et les décors ;
- les appareils en pierre de taille ou en brique ;
- les soubassements en pierre froide.

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

n) En UAp, les pignons en pierre apparentes existants peuvent faire l'objet d'un enduit isolant à condition que son épaisseur soit adaptée aux modénatures de raccordement (comme les chaînes d'angle) et aux rives latérales de toiture.

o) En UAp, les immeubles isolés (c'est-à-dire non mitoyens) et les immeubles d'angle reçoivent la même couleur sur toutes leurs façades.

p) En UAp, les couleurs des menuiseries, serrureries, badigeons, passées de toiture... sont choisies de manière à s'harmoniser avec la couleur de la façade.

Constructions existantes

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

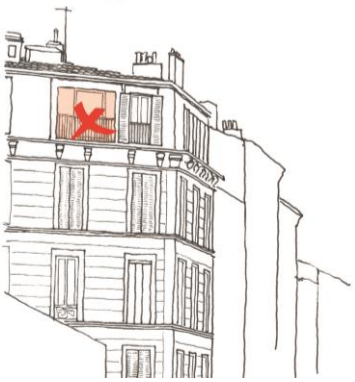
r) En UAp, sur une construction de type « *immeubles de type trois fenêtres marseillais** », les « *immeubles de rapport dit haussmannien** » et les « *immeubles de type Art Décoratif** », les matériaux d'habillage et de parement extérieur sont interdits.

Article 9.3.3 – Percements et menuiseries en UAp

PERCEMENTS

Constructions existantes

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



Sur l'exemple ci-contre, un percement a été modifié sur un « immeuble de type trois fenêtres marseillais » : une large baie-vitrée a remplacé une fenêtre d'origine. Ce type de travaux est interdit car l'ouverture d'une large baie vitrée ne respecte pas la composition de la façade.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 9.3.3a.

b) En UAp, excepté sur les « *immeubles de type trois fenêtres marseillais** », les « *immeubles de rapport dit haussmannien** » et les « *immeubles de type Art Décoratif** », des percements peuvent être modifiés ou créés sur des constructions existantes à condition de respecter les règles de composition de l'immeuble (notamment le rapport pleins/vides) et ne pas détruire l'ordonnancement de la façade.

MENUISERIES

Constructions neuves et existantes

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

d) En UAp, sont interdits :
- les matériaux d'aspect brillant ou aluminé ou plastique ;
- le bois laissé brut, excepté sur portes anciennes en bois noble (noyer, chêne…).

Constructions existantes

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

Les systèmes à enroulement et les volets roulants sont interdits.

MENUISERIES / Portes

Constructions neuves et existantes

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

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

Constructions existantes

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

MENUISERIES / Fenêtres

Constructions neuves et existantes

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

Constructions existantes

j) En UAp, sur un « *immeuble de type trois fenêtres marseillais** », un « *immeuble de rapport dit haussmannien** » ou un « *immeuble de type Art Décoratif** » :
- l'installation de double vitrage est admise à condition que des petits bois fins soient intégrés dans le vitrage ;
- les persiennes et volets ainsi que leurs ferrures sont conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

Article 9.3.4 – Toiture et couronnement en UAp

COURONNEMENT, CORNICHE ET PASSEE DE TOITURE

Constructions neuves et existantes

a) En UAp, sont interdites :
- la pose de garde-corps en bord de toiture de tuile ;
- des rehausses de couverture, soit à partir de la corniche soit à partir du chevron.

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

Constructions existantes

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

TOITURE

Constructions neuves et existantes

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

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

f) En UAp, si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq$ 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

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

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

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

j) En UAp, les fenêtres de toit sont admises à condition :
- qu'elles ne soient pas vues depuis l'espace public ;
- et qu'elles soient disposées dans l'axe des travées de façade ;
- et que la forme de chaque ouverture soit rectangulaire avec la longueur dans le sens de la pente ;
- et qu'elles soient transparentes et planes ;
- et qu'il n'y en ait pas plus de deux par corps de bâtiment.

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

Constructions existantes

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

Article 9.2.5 – Installations techniques en UAp

NOTA BENE

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

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

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

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

EN FAÇADE

Constructions neuves et existantes

a) En UAp, les projecteurs d'éclairage doivent être bien intégrés de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

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

Constructions existantes

c) En UAp, sur les « *immeubles de type trois fenêtres marseillais** », les « *immeubles de rapport dit haussmannien** » et les « *immeubles de type Art Décoratif** », les *installations techniques** :
   - doivent être dans la tonalité proche de la toiture ou d'un élément constitutif de la valeur patrimoniale de la toiture (verrière, ciel de toit...) ;
   - et ne doivent pas cacher ou endommager des éléments patrimoniaux (ciel de toit, crête de toit, épi de faîtage...).

EN TOITURE

Constructions neuves et existantes

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

Constructions existantes

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

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :
→ Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;
→ Traitement des retraits ;
→ Recommandations pour une approche bioclimatique ;
→ Traitement de la 5e façade ;
→ Traitement des clôtures sur voie ou emprise publique.

a) Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas en cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation.

Surface des espaces verts et des espaces de pleine terre

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

c) **En UAe**, la surface totale minimale des *espaces de pleine terre** est déterminée en appliquant, à chaque fraction de la surface du terrain, le barème suivant :
- 10 % sur la tranche de moins de 500 m² de *terrain** ;
- 20 % sur la tranche de 500 et 3 000 m² de *terrain** ;
- 30 % sur la tranche de plus de 3 000 m² de *terrain**.

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

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

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

d) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

e) **Les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

f) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

g) **Les espaces situés entre les constructions et les *voies** ou *emprises publiques**** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Article 11 – Stationnement

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

Nombre de places de stationnement

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

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

MODALITÉS D'APPLICATION :
- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par tranche entamée », cela revient à arrondir le quotient à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m² pour un projet d'une surface de plancher de 505 m², il faut au moins 11 places (505 / 50 = 10,1… arrondi à 11).
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5… arrondi à 9).
- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.
- **En cas de travaux sur une construction existante (extension, changement de destination ou de sous-destination…)**, les normes prescrites dans le présent article ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créées au-delà de la première tranche dont il est fait référence ou qu'aux logements créés.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement. Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 600 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement. Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 600 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.
→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement. Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 600 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement. Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 600 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.
→ ***Hébergement hôtelier et touristique****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 2 000 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 2 000 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 2 000 m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m).

→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 500 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 500 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Artisanat et commerce de détail** **→ *Commerce de gros**** **→ *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**** **→ *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 500 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 500 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Cinéma** **→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** **→ *Salles d'art et de spectacles**** **→ *Équipements sportifs**** **→ *Autres équipements recevant du public**** **→ *Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *voies** et *emprises publiques**, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.

→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée. Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.
→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 625 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Entrepôt**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place. Maximum : 2 places.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place.
Vélos	Non réglementé.

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

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

Gestion du stationnement

c) **Si les places de stationnement sont réalisées sur le *terrain** d'assiette du projet**, elles sont inscrites dans le volume des constructions (en sur-sol ou enterrées).

d) Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.

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

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

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

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

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

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

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.
Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UA, notamment :
→ Traitement de la 5e façade.

Eau potable

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

Eaux usées

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b
Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

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

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction, de changement de destination…) générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

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

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

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

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

Réseaux d'énergie

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

Communications numériques

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

Défense incendie

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

Zones UB

Division en sous-zones

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

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

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

UB1 à UB3	Zone notamment dédiée à la reconduction de **tissus urbains à dominante continue plus** « **ordinaires** »**.**
└ **UB1**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **7 mètres**.
└ **UB2**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **10 mètres**.
└ **UB3**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **13 mètres**.

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

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	autorisées
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	autorisées
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	admises sous condition (cf. article 1c)
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	autorisées
	*Hébergement hôtelier et touristique**	
	*Cinéma**	
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1c)
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	

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

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

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

c) Sont admises les constructions des **sous-destinations** « **Commerce de gros*** », « ***Industrie**** » **et** « ***Entrepôt**** » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 250 m².

d) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

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

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

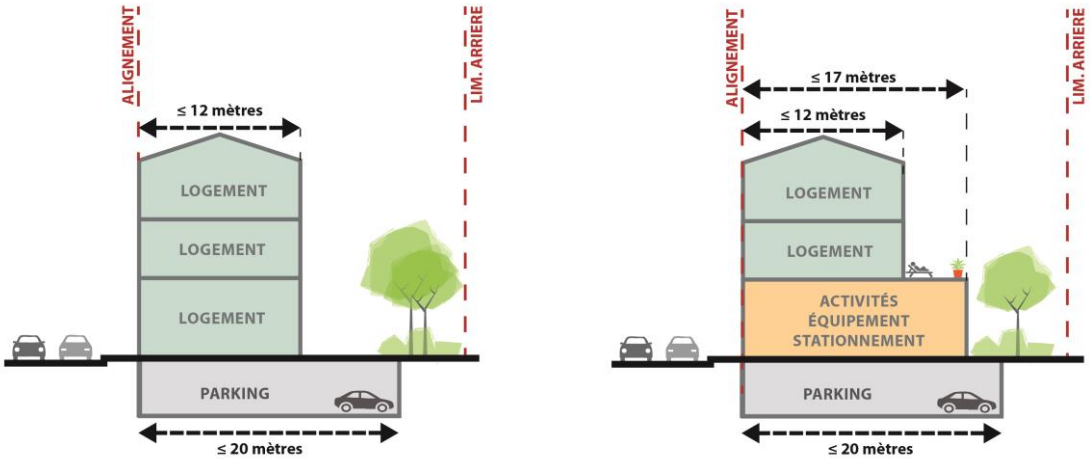
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.
→ Définition des Bandes Constructibles Principale (BCP) et Secondaire (BCS) ;
→ Longueur de fronts bâtis dans la Bande Constructible Secondaire (BCS) ;
→ Emprise au sol dans la Bande Constructible Secondaire (BCS).

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

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



En UBp, UB1, UB2 et UB3 ainsi que dans les *Bandes Constructibles Principales (BCP) en UBt, la *profondeur des constructions** est réglementée en fonction des destinations et sous-destinations des différents niveaux (rez-de-chaussée, étages, sous-sols).**
Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4a.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

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

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

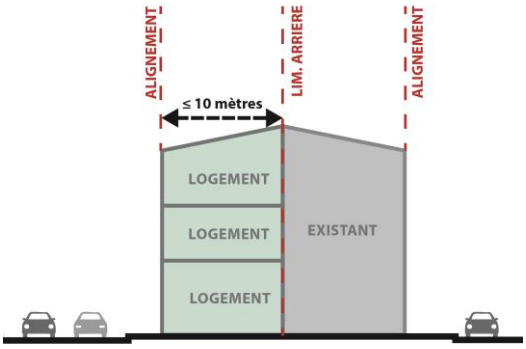
Pour les terrains qui sont enserrés entre deux *voies ou *emprises publiques**** (cela ne concerne pas les terrains situés à l'angle de deux *voies** ou *emprises publiques**) **et dont la profondeur est inférieure ou égale à 15 mètres**, la profondeur maximale des étages définie à l'article 4a peut dépasser 12 mètres afin d'assurer une implantation à l'alignement sur chacune des deux *voies** ou *emprises publiques**.

~ 3e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

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

~ 4e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

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



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

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

Dans les Bandes Constructibles Secondaires des zones UBt

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

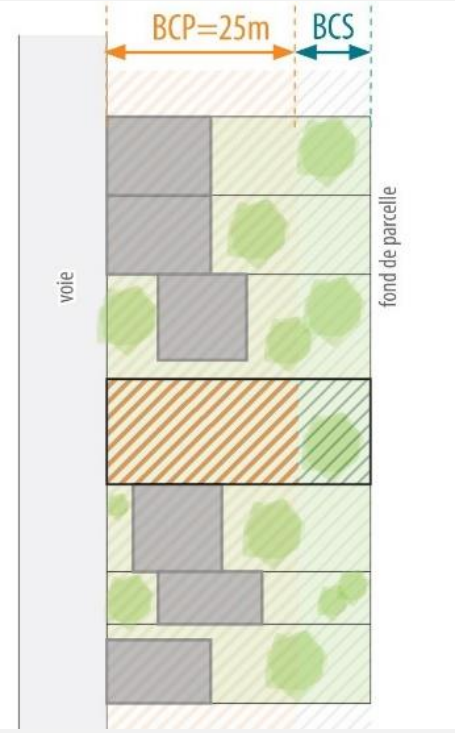
Définition des *Bandes Constructibles Principales (BCP) et des *Bandes Constructibles** Secondaire (BCS) en zone UBt**

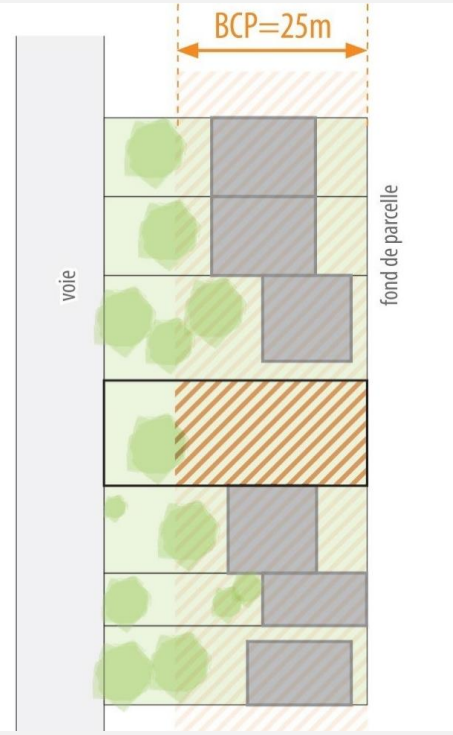
➔ ***Bandes Constructibles** Principales (BCP)**

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

➔ ***Bandes Constructibles** Secondaires (BCS)**

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





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

➔ **Cas particuliers :**

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

Article 5 – Hauteur des constructions

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

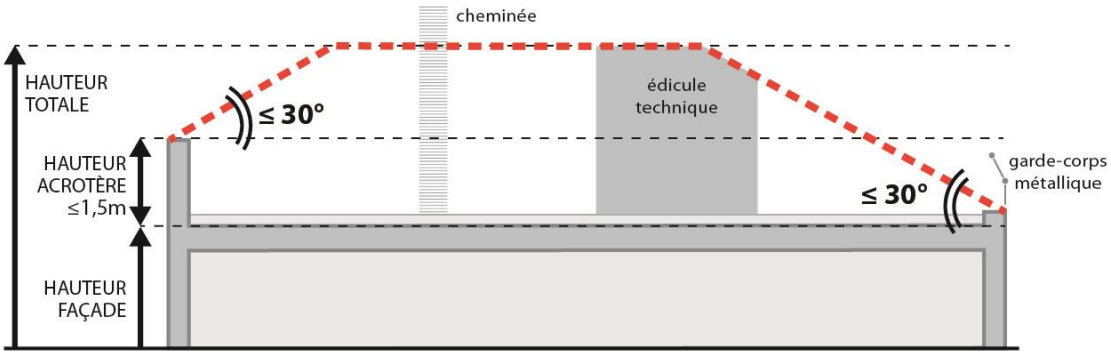
a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions est :
- en UBp, fixée en harmonie avec les *hauteurs de façade** observées sur les constructions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

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

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

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

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



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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.
→ Définition des Bandes Constructibles Principale (BCP) et Secondaire (BCS) ;
→ Implantation de la façade principale dans la BCP ;
→ Composition volumétrique contextualisée ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
→ Traitement des retraits.

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

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

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

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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 6b et 6c

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

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

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

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

En UBp, UB1, UB2 et UB3

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

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

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *voies** ou *emprises publiques**, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB, d'implanter les constructions de manière à préserver les composantes paysagères significatives ;

- et/ou, excepté en UBp, pour limiter de trop grands linéaires de façade le long d'une *voie** ou *emprise publique**, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB1 à UB3 et dans les zones UBt, de créer des césures ;
- et/ou pour permettre l'*extension** :
  - par sur-élévation d'une construction existante qui est implantée en retrait des *limites latérales** (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en discontinuité de la construction existante) ;
  - ou en surface d'une construction existante qui est implantée en retrait des *limites latérales**.

b) En UBp, UB1, UB2 et UB3, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une ***limite arrière**** est supérieure ou égale à 4 mètres.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7b

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

En UBt

BANDE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE (BCP)

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7c

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

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

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

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

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

En outre, la distance (d) ne peut pas être inférieure à :
- 3 mètres lorsque la largeur du *terrain** est inférieure à 20 mètres ;
- 5 mètres lorsque la largeur du *terrain** est supérieure ou égale à 20 mètres ;

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

BANDE CONSTRUCTIBLE SECONDAIRE (BCS)

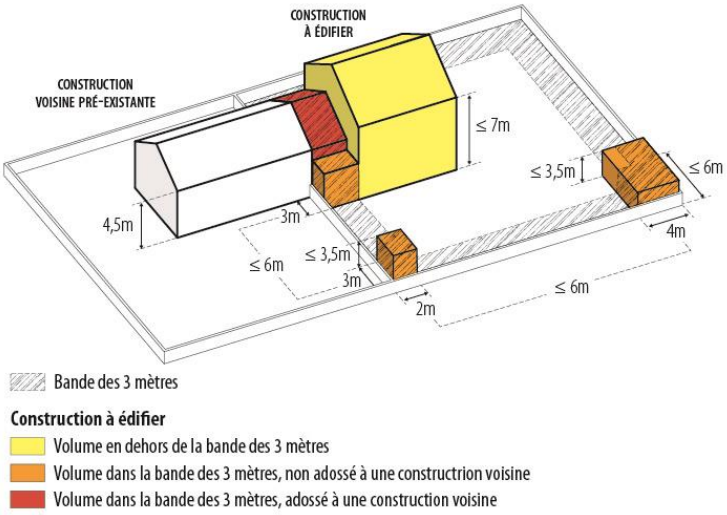
f) En UBt, dans les *Bandes Constructibles** Secondaire (BCS, voir définition dans l'article 4), en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure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

$$d \geq \frac{DA}{2} \;\; et \;\; d \geq 3 \; mètres$$

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7.f

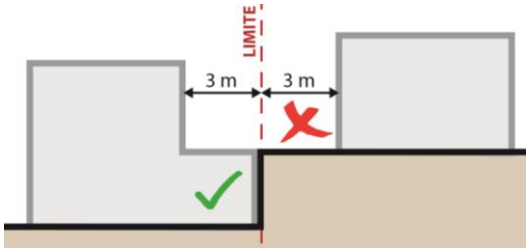
Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
  - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres le long de la *limite séparative** concernée.



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- d'un <u>*terrain naturel**</u> <u>voisin d'altitude supérieure</u> (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des constructions soit inférieure ou égale au niveau du *terrain naturel** voisin sur la *limite séparative** concernée.
- d'un <u>*terrain naturel**</u> <u>voisin d'altitude inférieure</u> (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine ne peuvent pas être implantées contre la *limite séparative** concernée.



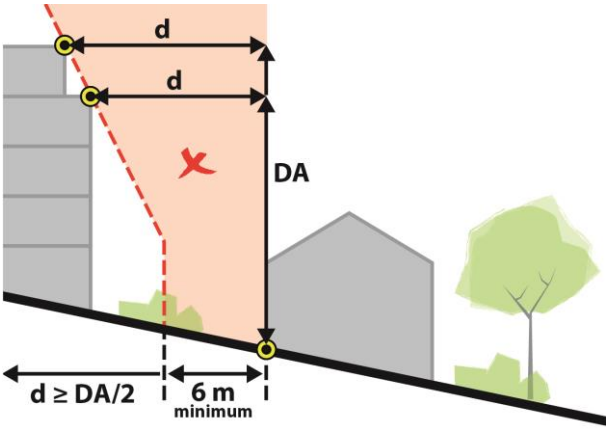
L'implantation d'une construction sur le terrain de gauche tient compte d'un terrain voisin d'altitude supérieure.
L'implantation d'une construction sur le terrain de droite tient compte d'un terrain voisin d'altitude inférieure.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.
→ Composition volumétrique contextualisée ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
→ Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain ;
→ Dimensionnement et traitement des césures.

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

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\,mètres$$



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

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

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

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

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB, notamment :
→ Traitement du rez-de-chaussée ;
→ Le respect de la trame parcellaire historique ;
→ Recommandations pour une approche bioclimatique ;
→ Traitement des clôtures sur voie ou emprise publique ;
→ Agencement des logements.

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

Clôtures

DIMENSION

b) La **hauteur des clôtures** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

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

d) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées…) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :
- 0,80 mètre dans les communes de :
  - Allauch ;
  - Ceyreste ;
  - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
  - Gignac-la-Nerthe ;
  - Plan-de-Cuques ;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

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

TRAITEMENT

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

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

g) En limite de *voie** ou *emprise publique**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

h) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

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

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

j) En UB1, UB2, UB3 et UBt, toutes les constructions implantées sur un même *terrain** doivent être réalisées en cohérence avec le traitement de la construction donnant sur la *voie** ou l'*emprise publique**.

k) En UB1, UB2, UB3 et UBt, les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

l) En UB1, UB2, UB3 et UBt, si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq$ 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

m) En UB1, UB2, UB3 et UBt, les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire de *voies** ou *emprise publique** sont interdits.

n) En UB1, UB2, UB3 et UBt, les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris…) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

o) En UB1, UB2, UB3 et UBt, **sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans saillie par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

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

p) En UB1, UB2, UB3 et UBt, les *installations techniques** prenant place en toiture doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Article 9.2 – Qualité des constructions en UBp

Constructions neuves et existantes

a) En UBp, les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans la *séquence architecturale** dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des autres constructions telles que :
   - la composition des façades (ordonnancement, rythmes verticaux et horizontaux, nombre de travées) ;
   - la volumétrie des toitures ;
   - les matériaux et les coloris.

b) En UBp, toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées en cohérence avec le traitement des constructions donnant sur les *voies** ou *emprises publiques**.

c) En UBp, les *locaux techniques** doivent être intégrés à la structure de la construction de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

Constructions existantes

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

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

REZ-DE-CHAUSSEE

Constructions neuves et existantes

a) En UBp, les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire sont interdits. Ils doivent comprendre des ouvertures et notamment une porte d'accès visible depuis la rue et séparée de l'accès véhicule.

b) En UBp, la suppression de la porte d'accès aux étages, notamment lors de la réalisation d'un commerce en rez-de-chaussée, est interdite.

c) En UBp, les marquises existantes qui présentent un intérêt patrimonial doivent être conservées. Des marquises peuvent être installées, sur des constructions neuves ou existantes, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux perspectives et à l'architecture de l'immeuble.

SOUBASSEMENT

Constructions neuves et existantes

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

Constructions existantes

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

DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

Constructions neuves et existantes

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

g) En UBp, sont interdits les commerces de rez-de-chaussée sans aucune vitrine.

h) En UBp, lorsque la fermeture de la devanture commerciale est réalisée sous forme de rideau, celui-ci est de type ajouré.

i) En UBp, les couleurs et les éclairages des devantures commerciales sont les plus discrets possible.

j) En UBp, les différents éléments qui composent les devantures commerciales doivent être conservés, mis en valeur ou restaurés dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble : bandeau filant, linteau, chaîne d'angle, pilastres, bossages, refends, cintre, encadrement de porte, corniches, décors sculptés, sculpture d'angle…

k) En UBp, les enseignes ne doivent pas :
- nuire à la composition de la façade de l'immeuble ;
- être posées sur des éléments décoratifs (pilier d'angle, imposte de la porte d'entrée, grille, rampe, garde-corps de balcon, sculpture…).

BACHES, STORES-BANNES ET FERMETURES

Constructions neuves et existantes

l) En UBp, les bâches et les stores-bannes ne doivent pas nuire à la lecture de la façade.

m) En UBp, les éléments de fermeture (tels que les volets repliables, les stores à enroulement, les grilles extensibles…) doivent :
- s'harmoniser avec l'architecture de l'immeuble ;
- et être invisibles en position d'ouverture.

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

Article 9.2.2 – Façades en UBp

Constructions neuves et existantes

a) En UBp, les façades doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions de la *séquence architecturale**.

b) En UBp, les façades des constructions d'angle, les murs pignons et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu, en harmonie avec celui de la façade principale.

c) En UBp, la topographie de la rue doit être prise en compte afin d'échelonner la composition des masses et de l'élévation des façades.

d) En UBp, les éléments d'architecture et de modénature (soubassement, seuil, encadrements, appuis de baie, allège, linteau, entablements, modénature d'enduit ou d'appareil de pierre particulier) peuvent constituer un vocabulaire de référence tout en permettant l'élaboration de projets contemporains.

COMPOSITION VERTICALE

Constructions neuves et existantes

e) En UBp, la hauteur des étages doit être en harmonie avec les hauteurs des étages observées sur la *séquence architecturale**.

f) En UBp, les descentes d'eau doivent être positionnées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite de celle-ci.

Constructions existantes

g) En UBp, en cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la subdivision des baies d'origine est interdite.

h) En UBp, en cas de travaux sur un « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », la façade doit se terminer par un traitement du couronnement (corniche, passée de toiture, égout de toiture).

MATERIAUX ET COLORIS

Constructions neuves et existantes

i) En UBp, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire de façon à assurer une harmonie, notamment chromatique, avec l'aspect des constructions de la *séquence architecturale**.

j) En UBp, les enduits doivent être d'un aspect lisse ou badigeonnés et d'une teinte mate et unie.

k) En UBp, les couleurs des revêtements (tels que les enduits) en accompagnement des façades en pierre sont aussi proches que possible de la couleur de la pierre existante.

l) En UBp, les revêtements tels que les enduits et les peintures sont interdits sur :
- les éléments d'architecture et les décors ;
- les appareils en pierre de taille ou en brique ;
- les soubassements en pierre froide.

m) En UBp, sont interdits :
- la mise à nu et le rejointement des moellons de pierre ;
- les couleurs et teintes vives ;
- les matériaux simulant la pierre de taille dits rustiques (jetés, écrasés, au rouleau...) sauf dans le cas d'art rustique (rocailles par exemple) ;
- les enduits de type tyrolien sauf s'ils correspondent à la typologie et à l'époque de construction du bâti.

n) En UBp, les pignons en pierres apparentes existants peuvent faire l'objet d'un enduit isolant à condition que son épaisseur soit adaptée aux modénatures de raccordement (comme les chaînes d'angle) et aux rives latérales de toiture.

o) En UBp, les immeubles isolés (c'est-à-dire non mitoyens) et les immeubles d'angle reçoivent la même couleur sur toutes leurs façades.

p) En UBp, les couleurs des menuiseries, serrureries, badigeons, passées de toiture... sont choisies de manière à s'harmoniser avec la couleur de la façade.

Constructions existantes

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

r) En UBp, sur une construction de type « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** », les matériaux d'habillage et de parement extérieur sont interdits.

Article 9.2.3 – Percements et menuiseries en UBp

PERCEMENTS

Constructions existantes

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

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

MENUISERIES

Constructions neuves et existantes

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

d) En UBp, sont interdits :
- les matériaux d'aspect brillant ou aluminé ou plastique ;
- le bois laissé brut, excepté sur portes anciennes en bois noble (noyer, chêne…).

Constructions existantes

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

Les systèmes à enroulement et les volets roulants sont interdits.

MENUISERIES / Portes

Constructions neuves et existantes

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

g) En UBp, sont interdites :
- la peinture sur des portes anciennes en bois noble (noyer, chêne…) ;
- les grilles devant une porte pleine ;
- les portes dont le décor général est sans rapport avec l'architecture de l'immeuble.

Constructions existantes

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

MENUISERIES / Fenêtres

Constructions neuves et existantes

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

Constructions existantes

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

Article 9.2.4 – Toiture et couronnement en UBp

COURONNEMENT, CORNICHE ET PASSEE DE TOITURE

Constructions neuves et existantes

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

b) En UBp, sont interdites :
- la pose de garde-corps en bord de toiture de tuile ;
- des rehausses de couverture, soit à partir de la corniche soit à partir du chevron.

Constructions existantes

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

TOITURE

Constructions neuves et existantes

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

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

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

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

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

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

j) En UBp, les fenêtres de toit sont admises à condition :
- qu'elles ne soient pas vues depuis l'espace public ;
- et qu'elles soient disposées dans l'axe des travées de façade ;
- et que la forme de chaque ouverture soit rectangulaire avec la longueur dans le sens de la pente ;
- et qu'elles soient transparentes et planes ;
- et qu'il n'y en ait pas plus de deux par corps de bâtiment.

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

<u>Constructions existantes</u>

l) En UBp, en cas de travaux sur un « *Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire** » :
- la forme de la toiture ne doit pas être modifiée ;
- les différents éléments qui composent la toiture sont conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine (passées de toiture, rives de toit, croupe, croupette...) ;
- les ouvertures anciennes (ciel de toit, mitron, verrière…) sont conservées et restaurées.

Article 9.2.5 – Installations techniques en UBp

NOTA BENE

Dans les zones UBp, en application des articles L.111-16, L.111-17 et R.111-23 du Code de l'urbanisme, si elles portent atteinte au caractère patrimonial de la zone, peuvent être interdites :
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

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

EN FAÇADE

a) En UBp, les projecteurs d'éclairage doivent être bien intégrés de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

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

Constructions existantes

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

EN TOITURE

Constructions neuves et existantes

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

Constructions existantes

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

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB, notamment :
→ Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;
→ Traitement des retraits ;
→ Recommandations pour une approche bioclimatique ;
→ Traitement des clôtures sur voie ou emprise publique.

a) Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas en cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation.

Surface des espaces verts et des espaces de pleine terre

b) **En UBp, UB1, UB2 et UB3**, la surface totale des *espaces de pleine terre** est supérieure ou égale à 50 % de la surface totale des *espaces libres**.

c) **En UBt,** la surface totale minimale des *espaces de pleine terre** pour chaque *terrain** est déterminée en cumulant les besoins générés par ses BCP et BCS :

- Besoins en *espaces de pleine terre** générés par la BCP :
  Il faut appliquer, à chaque fraction de sa surface, le barème suivant :
  - 10 % sur la tranche de moins de 500 m² de la BCP ;
  - 20 % sur la tranche de 500 et 1 000 m² de la BCP ;
  - 30 % sur la tranche de plus de 1 000 m² de la BCP.

- Besoins en *espaces de pleine terre** générés par les BCS :
  - 40 % des surfaces des BCS.

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

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

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

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

d) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

e) **Les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

f) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

g) **Les espaces situés entre les constructions et les *voies** ou *emprises publiques**** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Article 11 – Stationnement

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

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

Nombre de places de stationnement

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

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

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par tranche entamée », cela revient à arrondir le quotient à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m² pour un projet d'une surface de plancher de 505 m², il faut au moins 11 places (505 / 50 = 10,1… arrondi à 11).
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5… arrondi à 9).
- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.
- **En cas de travaux sur une construction existante (extension, changement de destination ou de sous-destination…)**, les normes prescrites dans le présent article ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créées au-delà de la première tranche dont il est fait référence ou qu'aux logements créés.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement. Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	En UBp : Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement. Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée. En UB1, UB2, UB3 et UBt : Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement. Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.
→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement. Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement. Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.

→ *Hébergement hôtelier et touristique**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 500 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Artisanat et commerce de détail* **→ *Commerce de gros*** **→ *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*** **→ *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 500 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.

→ *Cinéma** **→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** **→ *Salles d'art et de spectacles**** **→ *Équipements sportifs**** **→ *Autres équipements recevant du public**** **→ *Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *voies** et *emprises publiques**, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 175 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.
→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 625 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Entrepôt**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place.
Vélos	Non réglementé.

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

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

Gestion du stationnement

Dans l'ensemble des zones UB

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

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

En outre, en UBp

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

En outre, en UBt

e) **En UBt, dans les *Bandes Constructibles** Secondaires, les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige**, en pleine terre, à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

f) **En UBt, dans les *Bandes Constructibles** Secondaires** (BCS, voir définition dans l'article 4), **si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces verts** à raison de 9 m² par place de voiture:

Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :

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

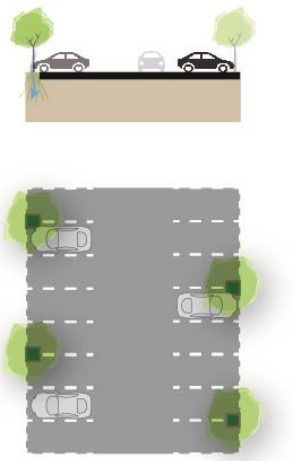
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



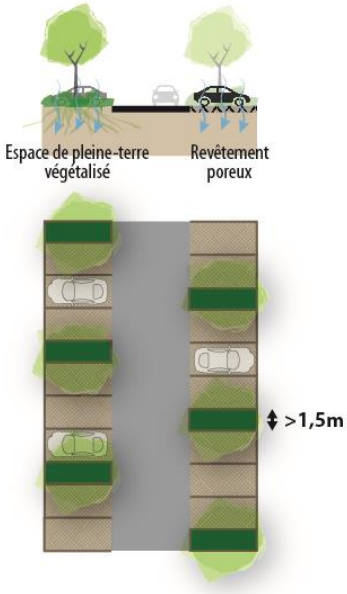
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☑ 6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

→ Bonus activé : 144 m² (16 x 9 m²) de cette aire peuvent être comptabilisés en espace vert



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

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

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

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

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

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité. Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

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

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

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

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction, de changement de destination…) générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

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

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

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

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

Réseaux d'énergie

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

Communications numériques

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

Défense incendie

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

Zones UC

Division en sous-zones

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

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

UCt	Zones dans lesquelles les hauteurs de façade maximales sont limitées à **10 mètres** de façon à assurer la transition avec des tissus à dominante pavillonnaire.
└ **UCt1**	… avec des **emprises au sol maximales globalement limitées à 20 %**.
└ **UCt2**	… avec des **emprises au sol maximales globalement limitées à 30 %**.

UC1 à UC7	Zones dans lesquelles les **emprises au sol maximales sont globalement limitées à 30 %.**
└ **UC1**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **13 mètres**.
└ **UC2**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **16 mètres**.
└ **UC3**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **19 mètres**.
└ **UC4**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **22 mètres**.
└ **UC5**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **25 mètres**.
└ **UC6**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **28 mètres**.
└ **UC7**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **31 mètres**.

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

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

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1e)
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admises sous condition (cf. article 1f)
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admises sous condition (cf. article 1g)
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1h)

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

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

c) Sont admises les constructions de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

d) Sont admises les constructions des **sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** » et « *Commerce de gros** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 1 250 m².

e) Sont admises les constructions des **sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 500 m².

f) Sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

g) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

h) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

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

b) Les seuils maximaux définis par les articles 1d et 1e peuvent être dépassés **en cas de démolition-reconstruction**, à l'identique ou non, de *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi.

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

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

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

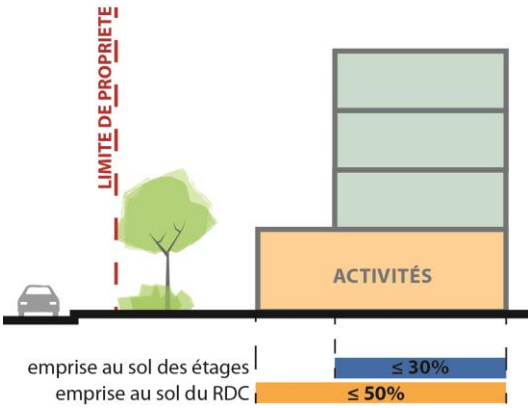
OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives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

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
- **en UCt1, 20 %** de la surface du *terrain** ;
- **dans les autres zones, 30 %** de la surface du *terrain**.

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

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

c) Nonobstant les articles 4a et 4b, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **des rez-de-chaussée sont dédiés à la destination « *Commerce et activité de service* » et/ou à l'une des sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** »**, la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée peut atteindre :
- **en UCt1, 40 %** de la surface du *terrain** ;
- **dans les autres zones, 50 %** de la surface du *terrain**.



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

d) Nonobstant les articles 4a et 4b, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **de l'ensemble des niveaux** (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) **des constructions sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** »**, la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des constructions peut atteindre :
- **en UCt1, 40 %** de la surface du *terrain** ;
- **dans les autres zones, 50 %** de la surface du *terrain**.

Article 5 – Hauteur des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 5 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.
→ Hauteur de façade sur les terrains en pente ;
→ Composition volumétrique contextualisé ;
→ Volumétrie du dernier niveau ;
→ Constructions dans la pente.

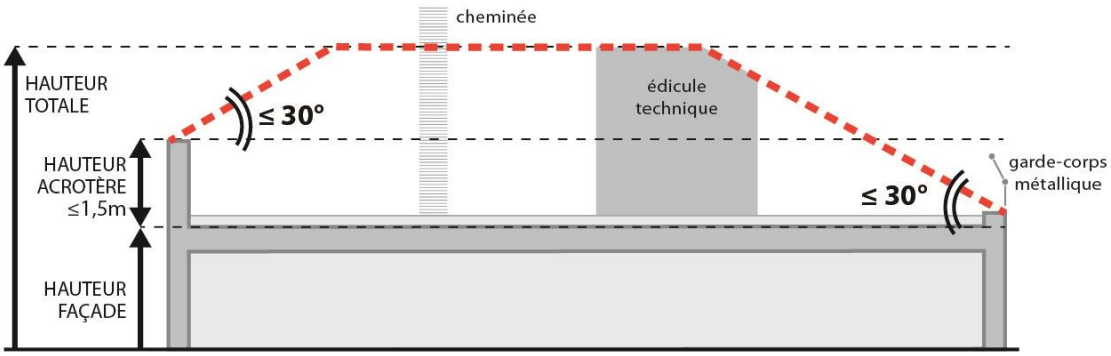
a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions est inférieure ou égale à :

<table>
<tr><th></th><th>UCt1</th><th>UCt2</th><th>UC1</th><th>UC2</th><th>UC3</th><th>UC4</th><th>UC5</th><th>UC6</th><th>UC7</th></tr>
<tr><td>Équipements d'intérêt collectif et services publics*</td><td colspan="4">16 m</td><td rowspan="2">19 m</td><td rowspan="2">22 m</td><td rowspan="2">25 m</td><td rowspan="2">28 m</td><td rowspan="2">31 m</td></tr>
<tr><td>Autres sous-destinations ou destinations</td><td colspan="2">10 m</td><td>13 m</td><td>16 m</td></tr>
</table>

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

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

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



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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.
→ Composition volumétrique contextualisé ;
→ Volumétrie des façades ;
→ Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;
→ Co-visibilité avec le patrimoine bâti et paysager ;
→ Traitement des retraits.

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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a
Les constructions sont implantées à des distances des *voies** ou *emprises publiques** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

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

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

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.
→ Composition volumétrique contextualisé ;
→ Volumétrie des façades ;
→ Implantations bâties et préservation des composantes paysagères.

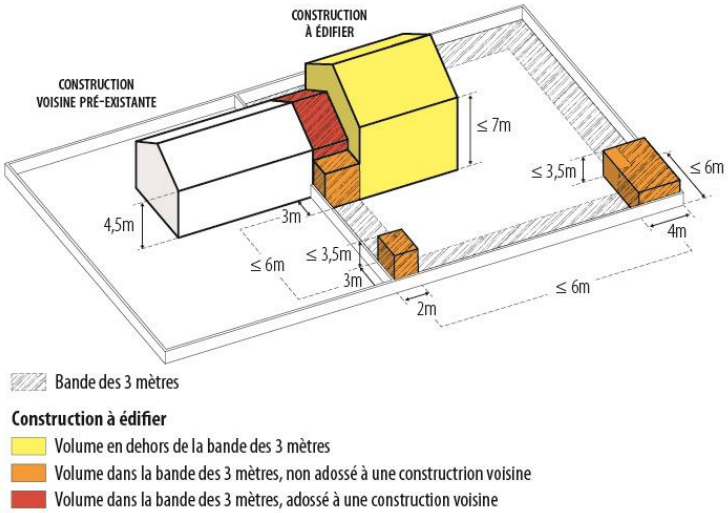
a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a
Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

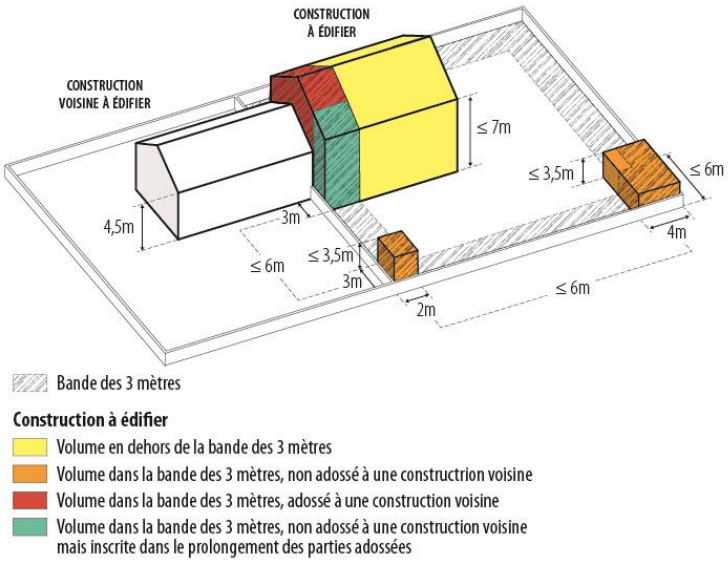
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient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



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, <u>lorsque le *terrain** doit être divisé en propriété ou en jouissance après édification des constructions</u> (c'est-à-dire dans le cadre d'un permis conjoint) :

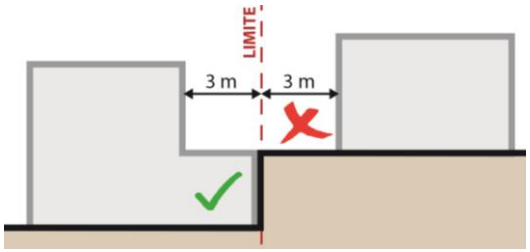
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une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



Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.
Les parties des constructions non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des constructions soit inférieure ou égale au niveau du *terrain naturel** voisin sur la *limite séparative** concernée.
- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude inférieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine ne peuvent pas être implantées contre la *limite séparative** concernée.



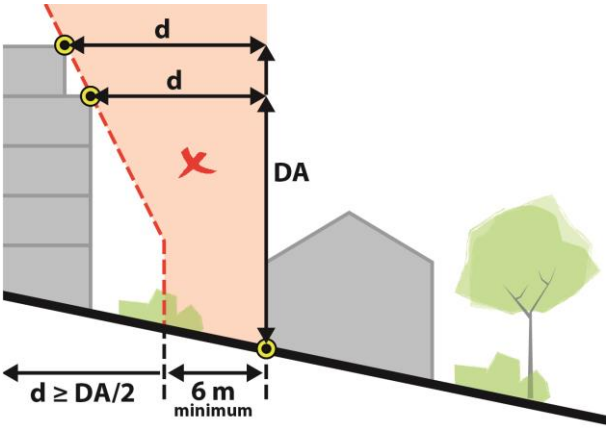
L'implantation d'une construction sur le terrain de gauche tient compte d'un terrain voisin d'altitude supérieure.
L'implantation d'une construction sur le terrain de droite tient compte d'un terrain voisin d'altitude inférieure.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.
→ Composition volumétrique contextualisé ;
→ Volumétrie des façades ;
→ Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;
→ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

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

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\,mètres$$



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

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

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.
→ **Agencement des logements ;**
→ **Recommandations pour une approche bioclimatique ;**
→ **Traitement de la 5e façade ;**
→ **Traitement des clôtures sur voie ou emprise publique.**

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

Constructions nouvelles

b) **Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade** doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

e) **Les *locaux techniques**** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

f) **Les devantures commerciales** et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris…) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Installations techniques

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

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

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

Clôtures

DIMENSION

i) La **hauteur des clôtures** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

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

k) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées…) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :
   - 0,80 mètre dans les communes de :
     - Allauch ;
     - Ceyreste ;
     - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
     - Gignac-la-Nerthe ;
     - Plan-de-Cuques ;
   - 1,80 mètre dans les autres communes.

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

TRAITEMENT

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

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

n) En limite de *voie** ou *emprise publique**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

o) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les clôtures doivent :
   - être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
   - s'intégrer au site environnant ;
   - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

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

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.
→ Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;
→ Co-visibilité avec le patrimoine bâti et paysager ;
→ Traitement des retraits ;
→ Recommandations pour une approche bioclimatique ;
→ Traitement de la 5e façade.
→ Traitement des clôtures sur voie ou emprise publique ;
→ Imperméabilisation des sols.

a) Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas en cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation.

Surface des espaces verts et des espaces de pleine terre

b) **La surface totale des *espaces verts**** est supérieure ou égale à 60 % de la surface du *terrain**.

c) **Toutefois, la surface totale des *espaces verts**** **peut être plus faible** que 60 % sans être inférieure à 30 % de la surface du *terrain** :
- lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes **:**
  - « Commerce et activité de service »
  - « *Industrie** » ;
  - « *Entrepôt** » ;
- ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** ».

d) **La surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces verts**.

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

e) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

f) **Les *espaces de pleine terre**** **sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

g) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

h) **Les espaces situés entre les constructions et les *voies**** **ou *emprises publiques**** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

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

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

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par tranche entamée », cela revient à arrondir le quotient à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m² pour un projet d'une surface de plancher de 505 m², il faut au moins 11 places (505 / 50 = 10,1… arrondi à 11).
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5… arrondi à 9).
- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.
- **En cas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article s'appliquent en comptabilisant l'ensemble des logements et surfaces de plancher existants et créés.
- **En cas de travaux sur une construction existante (extension…) n'entrainant pas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créées au-delà de la première tranche dont il est fait référence ou qu'aux logements créés.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher ou en cas d'*opération d'ensemble**.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.
→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement ou pour 3 places d'hébergement.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.
→ ***Hébergement hôtelier et touristique****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m).
→ ***Restauration****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.

→ *Artisanat et commerce de détail → *Commerce de gros** → *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle** → *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Cinéma** **→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** **→ *Salles d'art et de spectacles**** **→ *Équipements sportifs**** **→ *Autres équipements recevant du public**** **→ *Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *voies** et *emprises publiques**, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Entrepôt**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Non réglementé.

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

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

Gestion du stationnement

c) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

d) **Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces verts** à raison de 9 m² par place de voiture.

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

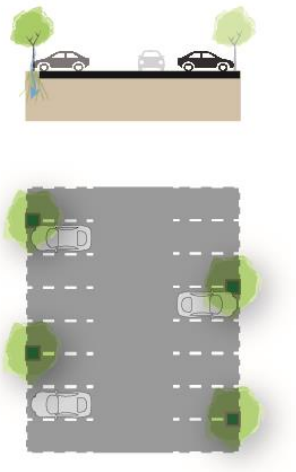
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



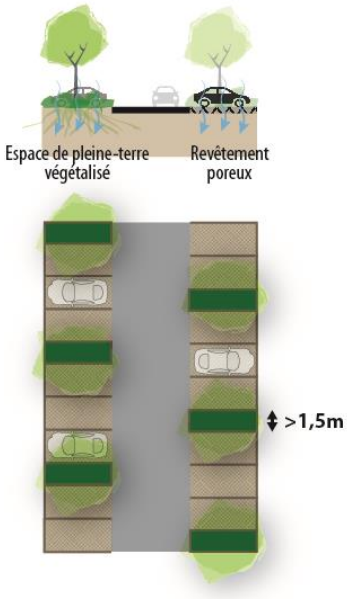
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☑ 6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

→ Bonus activé : 144 m² (16 x 9 m²) de cette aire peuvent être comptabilisés en espace vert



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

e) **Pour les constructions nouvelles de plus de 50 logements** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), la rampe d'accès au stationnement doit être comprise dans le volume de la construction.

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

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

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.
→ Organisation d'un maillage interne ;
→ Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

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

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

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

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.
→ Imperméabilisation des sols ;
→ Traitement de la 5e façade.

Eau potable

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

Eaux usées

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b
Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de la réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

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

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

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

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

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

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

Réseaux d'énergie

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

Communications numériques

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

Défense incendie

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

Zones UP

Division en sous-zones

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

Les zones UP permettent notamment le développement de l'**habitat individuelle** sous toutes ses formes (pavillonnaires, habitat individuel groupé…). Elles sont constituées par les zones suivantes :

UP1	Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 10 %.**
UP2a	Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 15 %.**
UP2b	Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 20 %.**
UP3	Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 30 %.**
UP4	Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 40 %.**

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

		UP1	UP2a, UP2b, UP3 et UP4
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	admises sous condition (cf. article 1c)	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**		
	*Exploitation forestière**		
Destination	**Habitation**	admises sous condition (cf. article 1i)	autorisées
Sous-destinations	*Logement**		
	*Hébergement**		
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	admises sous condition (cf. article 1d)	
	*Restauration**	autorisées	
	*Commerce de gros**	interdites	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	autorisées	
	*Hébergement hôtelier et touristique**	interdites	autorisées
	*Cinéma**		
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	cf. sous-destinations	autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	autorisées	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**		
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**		
	*Salles d'art et de spectacles**	interdites	
	*Équipements sportifs**		
	*Autres équipements recevant du public**	autorisées	

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>UP1</th><th>UP2a, UP2b, UP3 et UP4</th></tr>
<tr><th>Destination</th><th>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</th><td colspan="2">cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Sous-destinations</td><td>Industrie*</td><td colspan="2" rowspan="2">admises sous condition
(cf. article 1e)</td></tr>
<tr><td>Entrepôt*</td></tr>
<tr><td>Bureau*</td><td rowspan="2">interdites</td><td rowspan="2">autorisées</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition*</td></tr>
<tr><th colspan="2">Autres activités, usages et affectations des sols</th><td colspan="2">cf. détail ci-dessous</td></tr>
<tr><td colspan="2">Campings et parcs résidentiels de loisirs</td><td colspan="2" rowspan="3">interdits</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aires de gardiennage et d’hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d’hivernage)</td><td colspan="2">admis sous condition
(cf. article 1f)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE)</td><td>interdites</td><td>admises sous condition
(cf. article 1g)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Affouillements et exhaussements du sol</td><td colspan="2">admis sous condition
(cf. article 1h)</td></tr>
</table>

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

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

Dans l’ensemble des zones UP :

c) Sont admises les constructions des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition qu’elles ne génèrent pas de nuisances sur l’environnement résidentiel.

d) Sont admises les constructions de la **sous-destination « *Artisanat et commerce de détail** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l’échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à :
- en UP1, 250 m² ;
- dans les autres zones UP, 625 m².

e) Sont admises les constructions des **sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l’échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 250 m².

f) Sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d’hivernage) à condition qu’ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

g) Excepté en UP1, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l’Environnement** (ICPE) à condition qu’elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

h) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- qu'ils soient d'une hauteur de moins de 2 mètres et d'une surface de moins de 100 m² ;
- et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
  - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

En outre, en UP1 :

i) En UP1, sont admises les constructions de la **destination « Habitation »** à condition que la totalité, à l'échelle du *terrain**, de la surface de plancher des constructions nouvelles (*constructions annexes** et *extensions** incluses) soit inférieure ou égale à 300 m² ;

Article 2 – Évolution des constructions existantes

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

b) Les seuils maximaux définis par les articles 1d et 1e peuvent être dépassés en cas de **démolition-reconstruction**, à l'identique ou non, de *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi. Toutefois, pour chacune des sous-destinations concernées, la surface de plancher totale des nouvelles constructions ne peut pas dépasser la surface de plancher totale des constructions démolies.

EXEMPLE D'APPLICATION : En UP3, en cas de démolition d'une construction d'une surface de plancher de 1 300 m² liée à la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail** », la surface de plancher de cette sous-destination de la nouvelle construction peut dépasser le seuil maximal des 625 m² défini par l'article 1d, sans dépasser les 1 300 m².

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

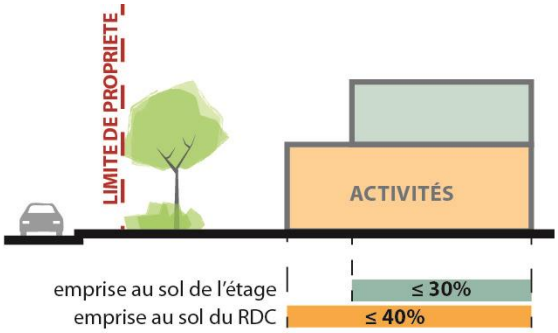
Article 4 – Emprise au sol des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ **Gabarit & volumétrie des continuités bâties.**

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
- en UP1, 10 % de la surface du *terrain** ;
- en UP2a, 15 % de la surface du *terrain** ;
- en UP2b, 20 % de la surface du *terrain** ;
- en UP3, 30 % de la surface du *terrain** ;
- en UP4, 40 % de la surface du *terrain**.

b) Nonobstant l'article 4a et excepté en UP1, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **des <u>rez-de-chaussée</u> sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service » et/ou à l'une des sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** »**, la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée peut augmenter de 10 points, pour atteindre 25 % en UP2a, 30 % en UP2b, 40 % en UP3 et 50 % en UP4.

En UP3 par exemple, lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 40 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article 4a.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4b.



c) Nonobstant l'article 4a et excepté en UP1, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **de l'ensemble des niveaux** (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) **des constructions sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** »**, la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** peut augmenter de 10 points, pour atteindre 25 % en UP2a, 30 % en UP2b, 40 % en UP3 et 50 % en UP4.

Article 5 – Hauteur des constructions

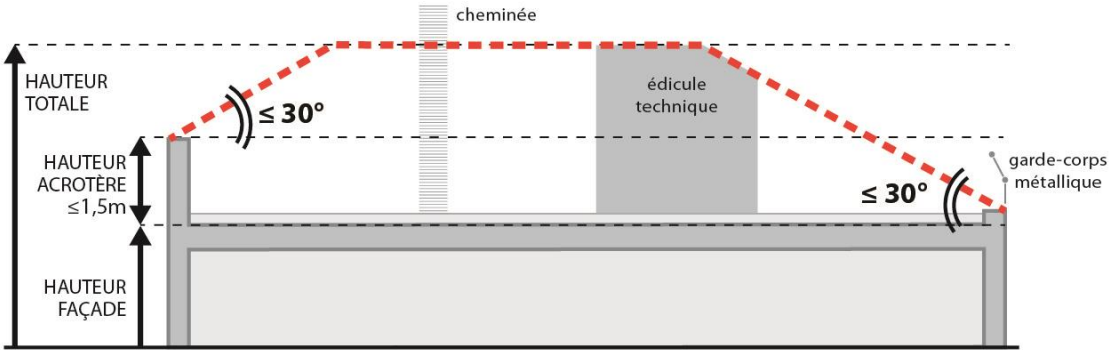
OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 5 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives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

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions est inférieure ou égale à :
   - pour la sous-destination « *Équipements sportifs** », 13 mètres ;
   - pour les autres sous-destinations de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** », 10 mètres ;
   - pour les autres destinations, 7 mètres.

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

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

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



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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
→ Construction dans la pente.

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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a
Les constructions sont implantées à des distances des *voies** ou *emprises publiques** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.

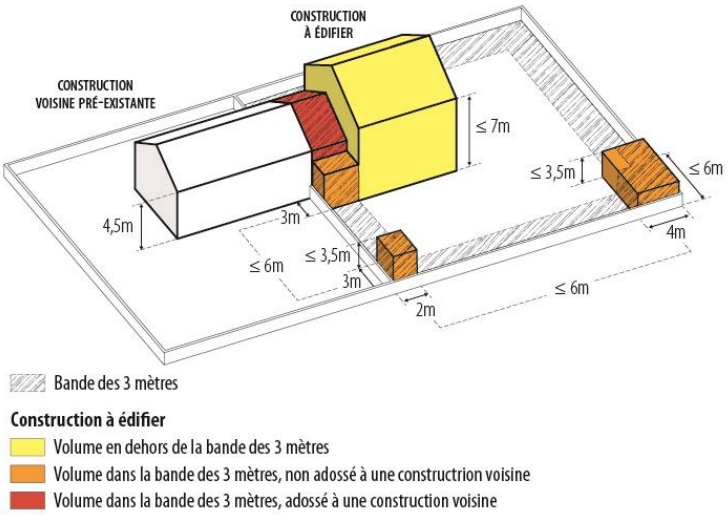
a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a
Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

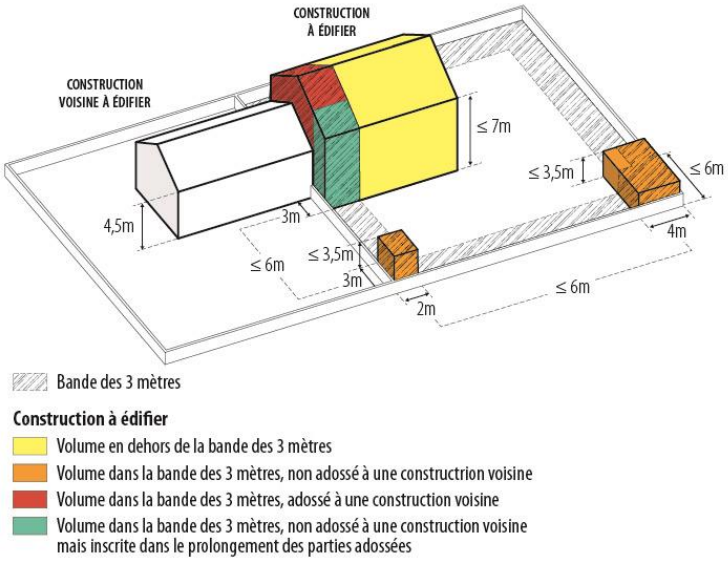
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient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



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être divisé en propriété ou en jouissance après édification des constructions (c'est-à-dire dans le cadre d'un permis conjoint) et excepté en UP1 :

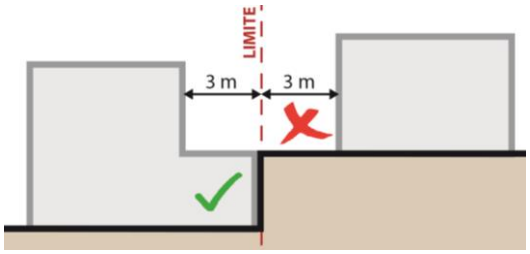
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une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



Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.
Les parties des constructions non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des constructions soit inférieure ou égale au niveau du *terrain naturel** voisin sur la *limite séparative** concernée.
- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude inférieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine ne peuvent pas être implantées contre la *limite séparative** concernée.



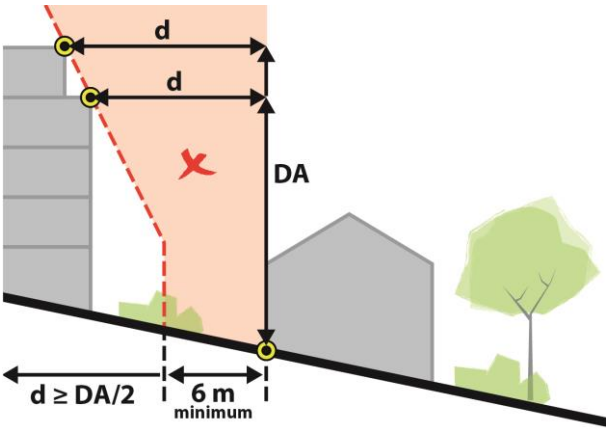
L'implantation d'une construction sur le terrain de gauche tient compte d'un terrain voisin d'altitude supérieure.
L'implantation d'une construction sur le terrain de droite tient compte d'un terrain voisin d'altitude inférieure.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.

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

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\,mètres$$



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

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

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ **Construction dans la pente ;**
→ **Recommandations pour une approche bioclimatique ;**
→ **Traitement des clôtures sur voie ou emprise publique.**

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

b) **Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade** doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

e) **Les *locaux techniques**** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

f) **Les devantures commerciales** et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris…) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Installations techniques

g) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans saillie par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en saillie sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

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

Clôtures

DIMENSION

i) La **hauteur des clôtures** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

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

k) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées…) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :
- 0,80 mètre dans les communes de :
  - Allauch ;
  - Ceyreste ;
  - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
  - Gignac-la-Nerthe ;
  - Plan-de-Cuques ;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

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

TRAITEMENT

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

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

n) En limite de *voie** ou *emprise publique**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

o) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

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

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
→ Construction dans la pente ;
→ Recommandations pour une approche bioclimatique ;
→ Traitement des clôtures sur voie ou emprise publique ;
→ Imperméabilisation des sols.

a) Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas en cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation.

Surface des espaces verts et des espaces de pleine terre

b) **La surface totale des *espaces verts**** est supérieure ou égale à :
- en UP1, 70 % de la surface du *terrain** ;
- en UP2a, 65 % de la surface du *terrain** ;
- en UP2b, 60 % de la surface du *terrain** ;
- en UP3, 50 % de la surface du *terrain** ;
- en UP4, 40 % de la surface du *terrain**.

c) **Toutefois et excepté en UP1, la surface totale minimale des *espaces verts** définie par l'article 10b est diminuée de 10 points** soit 55 % en UP2a, 50 % en UP2b, 40 % en UP3 et 30 % en UP4 :
- lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes **:**
  - « Commerce et activité de service »
  - « *Industrie** » ;
  - « *Entrepôt** » ;
- ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** ».

d) **La surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces verts*.

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

e) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

f) **Les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

g) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

Article 11 – Stationnement

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ **Construction dans la pente.**

Nombre de places de stationnement

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

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

MODALITÉS D'APPLICATION :
- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par tranche entamée », cela revient à arrondir le quotient à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m² pour un projet d'une surface de plancher de 505 m², il faut au moins 11 places (505 / 50 = 10,1… arrondi à 11).
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5… arrondi à 9).
- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.
- **En cas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article s'appliquent en comptabilisant l'ensemble des logements et surfaces de plancher existants et créés.
- **En cas de travaux sur une construction existante (extension…) n'entrainant pas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créées au-delà de la première tranche dont il est fait référence ou qu'aux logements créés.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher ou en cas d'*opération d'ensemble**.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.
→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement ou pour 3 places d'hébergement.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.
→ ***Hébergement hôtelier et touristique****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m).
→ ***Restauration****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.

→ *Artisanat et commerce de détail → *Commerce de gros** → *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle** → *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Cinéma** **→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** **→ *Salles d'art et de spectacles**** **→ *Équipements sportifs**** **→ *Autres équipements recevant du public**** **→ *Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *voies** et *emprises publiques**, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Entrepôt**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Non réglementé.

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

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

Gestion du stationnement

c) **Pour les constructions nouvelles de logements individuels** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés…

d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

e) **Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces verts** à raison de 9 m² par place de voiture.

Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :

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

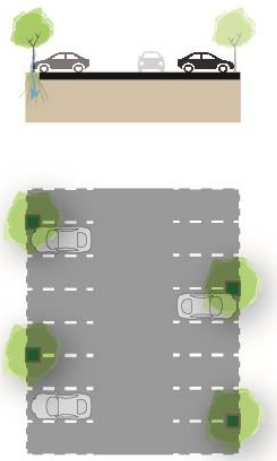
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



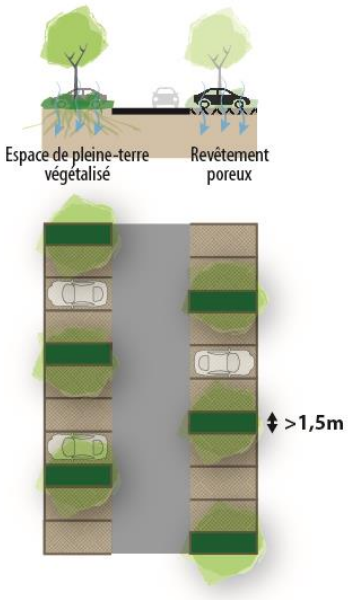
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☑ 6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

→ Bonus activé : 144 m² (16 x 9 m²) de cette aire peuvent être comptabilisés en espace vert



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

f) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *voies** ou *emprises publiques** et :

- <u>lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale</u>, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol ;
- <u>lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale</u>, clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture.

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

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ **Organisation du maillage interne ;**
→ **Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations ;**
→ **Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.**

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

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

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

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

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.
Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

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

Eau potable

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

Eaux usées

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b
Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou, en UP1 seulement, en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :
- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

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

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
   - de constructions nouvelles ;
   - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

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

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

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

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

Réseaux d'énergie

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

Communications numériques

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

Défense incendie

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

Zones UM

Division en sous-zones

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

Les zones UM sont des zones urbaines, car déjà bâties, dans lesquelles l'urbanisation doit être maîtrisée, souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels…) et du fait d'un déficit de réseaux et d'équipements (voirie notamment). Elles sont constituées par les zones suivantes :

UM1	Zones dans lesquelles **les constructions nouvelles d'habitation ne sont pas autorisées** mais dans lesquelles les extensions limitées sont admises.
└ **UM1j**	… avec des règles spécifiques pour les zones urbaines du cordon du Jaï.

UM2	Zones dans lesquelles **les constructions nouvelles d'habitation sont admises** mais avec une **constructibilité très limitée**.

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

		UM1	UM2
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	admises sous condition (cf. article 1c)	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**		
	*Exploitation forestière**		
Destination	**Habitation**	interdites	admises sous condition (cf. article 1f)
Sous-destinations	*Logement**		
	*Hébergement**		
Destination	**Commerce et activité de service**	interdites	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**		
	*Restauration**		
	*Commerce de gros**		
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**		
	*Hébergement hôtelier et touristique**		
	*Cinéma**		
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	interdites	
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**		
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	admises sous condition (cf. article 1d)	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	interdites	
	*Salles d'art et de spectacles**		
	*Équipements sportifs**		
	*Autres équipements recevant du public**		

		UM1	UM2
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	interdites	
Sous-destinations	*Industrie**		
	*Entrepôt**		
	*Bureau**		
	*Centre de congrès et d'exposition**		
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous	
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol			
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…			
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)			
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)			
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1e)	

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

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

Dans l'ensemble des zones UM :

c) Sont admises les constructions des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

d) Sont admis les ouvrages, les installations et les constructions des **sous-destinations « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** »** à condition :
- qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
  - à la fourniture d'eau ;
  - à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
  - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation…) ;
  - au traitement collectif des eaux usées ;
- et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
- et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- qu'ils soient d'une hauteur de moins de 2 mètres et d'une surface de moins de 100 m² ;
- et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques ou de stationnement induits par ces constructions ;
  - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

<u>En outre, en UM2 :</u>

f) En UM2, sont admises les constructions de la **destination « Habitation »** à condition que la totalité, à l'échelle du *terrain**, de la surface de plancher des constructions nouvelles (*constructions annexes** et *extensions** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².

Article 2 – Évolution des constructions existantes

<u>Dans l'ensemble des zones UM :</u>

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

b) Nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi des **destinations « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** »** à condition :
- que la surface de plancher totale des *extensions** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

<u>En outre, dans toutes les zones UM1 :</u>

c) Dans toutes les zones UM1, y compris UM1j, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

d) Dans toutes les zones UM1, y compris UM1j, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les opérations de **démolition-reconstruction** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement**** » à condition que la surface de plancher après reconstruction soit inférieure ou égale à la surface de plancher des constructions avant démolition.

<u>Et en zone UM1j seulement :</u>

e) En UM1j seulement et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admis les **changements de destination, vers la sous-destination « *Restauration**** »**, des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ **Gabarit & volumétrie des continuités bâties.**

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est :
- en UM1, non réglementée ;
- en UM2, inférieure ou égale à 5 % de la surface du *terrain**.

Article 5 – Hauteur des constructions

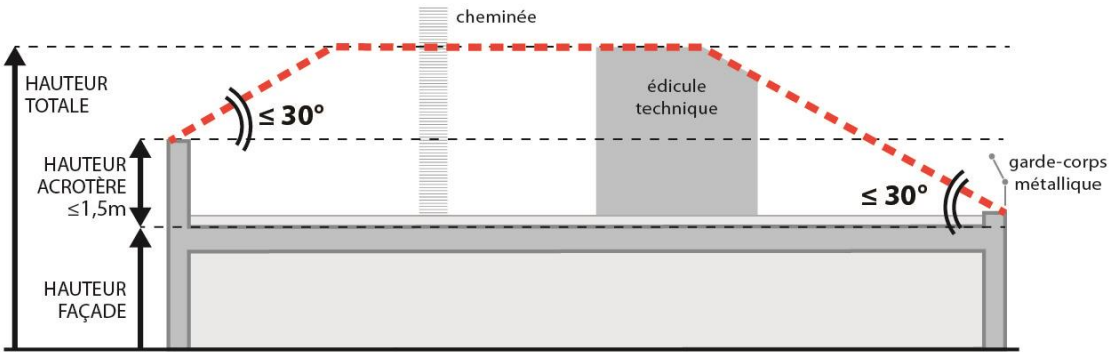
OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 5 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives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

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions est inférieure ou égale à :
- en UM1j, 4 mètres ;
- dans les autres zones UM1 et en UM2 :
  - pour la sous-destination « *Équipements sportifs** », 13 mètres ;
  - pour les autres sous-destinations de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** », 10 mètres ;
  - pour les autres destinations, 7 mètres.

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

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

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



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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
→ Construction dans la pente.

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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a
Les constructions sont implantées à des distances des *voies** ou *emprises publiques** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.

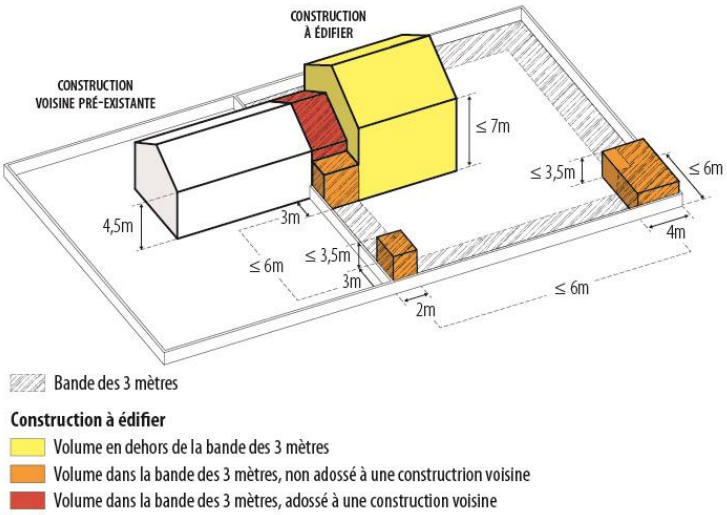
a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a
Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

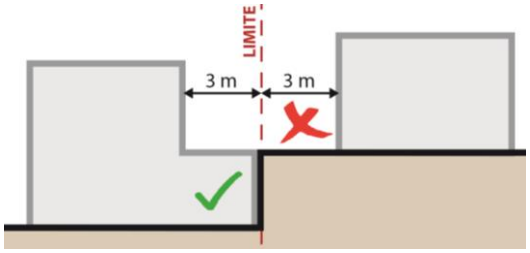
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient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



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois, afin de tenir compte :

- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des constructions soit inférieure ou égale au niveau du *terrain naturel** voisin sur la *limite séparative** concernée.
- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude inférieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine ne peuvent pas être implantées contre la *limite séparative** concernée.



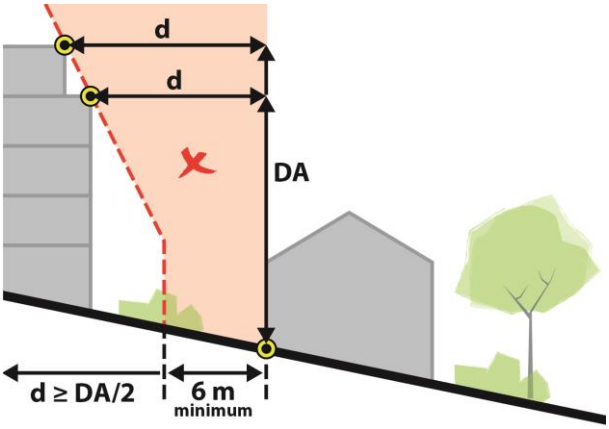
L'implantation d'une construction sur le terrain de gauche tient compte d'un terrain voisin d'altitude supérieure.
L'implantation d'une construction sur le terrain de droite tient compte d'un terrain voisin d'altitude inférieure.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.

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

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\,mètres$$



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

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

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Construction dans la pente ;
→ Recommandations pour une approche bioclimatique ;
→ Traitement des clôtures sur voie ou emprise publique.

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

b) **Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade** doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

e) **Les *locaux techniques**** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

f) **Les devantures commerciales** et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris…) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Installations techniques

g) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans saillie par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en saillie sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

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

Clôtures

DIMENSION

i) La **hauteur des clôtures** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

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

k) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées…) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :
- 0,80 mètre dans les communes de :
  - Allauch ;
  - Ceyreste ;
  - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
  - Gignac-la-Nerthe ;
  - Plan-de-Cuques ;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

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

TRAITEMENT

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

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

n) En limite de *voie** ou *emprise publique**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

o) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

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

q) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.

r) En outre, les clôtures doivent être perméables aux déplacements de la petite faune. Pour cela et par exemple, les éléments ajourés peuvent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres par exemple), les murs pleins peuvent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied…

Cette disposition ne concerne pas les clôtures nécessaires aux activités d'élevage.

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
→ Construction dans la pente ;
→ Recommandations pour une approche bioclimatique ;
→ Traitement des clôtures sur voie ou emprise publique ;
→ Imperméabilisation des sols.

a) Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas en cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation.

Surface des espaces libres et des espaces de pleine terre

b) **En UM2 seulement, la surface totale des *espaces verts**** est supérieure ou égale à 75 % de la surface du *terrain**.

c) **La surface totale des *espaces de pleine terre**** est :
- en UM1j, supérieure ou égale à 15 % de la surface du *terrain** ;
- en UM2, supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces verts*.

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

d) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

e) **Les *espaces de pleine terre*** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

Article 11 – Stationnement

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Construction dans la pente.

Nombre de places de stationnement

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

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

MODALITÉS D'APPLICATION :
- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par tranche entamée », cela revient à arrondir le quotient à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m² pour un projet d'une surface de plancher de 505 m², il faut au moins 11 places (505 / 50 = 10,1… arrondi à 11).
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5… arrondi à 9).
- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.
- **En cas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article s'appliquent en comptabilisant l'ensemble des logements et surfaces de plancher existants et créés.
- **En cas de travaux sur une construction existante (extension…) n'entrainant pas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créées au-delà de la première tranche dont il est fait référence ou qu'aux logements créés.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher ou en cas d'*opération d'ensemble**.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.
→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement ou pour 3 places d'hébergement.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.
→ ***Restauration****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.

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

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

Gestion du stationnement

c) **Pour les constructions nouvelles de logements individuels** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés…

d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

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

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

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Organisation du maillage interne ;
→ Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations ;
→ Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

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

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

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

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.

f) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité. Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

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

Eau potable

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

Eaux usées

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b
Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :
- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

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

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

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

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

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

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

Réseaux d'énergie

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

Communications numériques

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

Défense incendie

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

Zones UE

Division en sous-zones

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

Les zones UE couvrent notamment les **zones d'activités économiques dédiées**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UEa	Zones principalement dédiées au développement d'**activités industrielles et logistiques**.
└ **UEa1**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
└ **UEa2**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.

UEb	Zones principalement dédiées au développement d'**activités industrielles et logistiques** ainsi que de **bureaux**.
└ **UEb1**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
└ **UEb1m**	… et des dispositions spécifiques pour favoriser la mixité économique.
└ **UEb1p**	… et des dispositions spécifiques relatives à des enjeux paysagers particuliers.
└ **UEb2**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.
└ **UEb2m**	… et des dispositions spécifiques pour favoriser la mixité économique.

UEc	Zones ouvertes à **toutes les activités économiques, y compris commerciales**.
└ **UEc1**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
└ **UEc2**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

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

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>UEa</th><th>UEb</th><th>UEc</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>cf. sous-destinations</td><td colspan="2" rowspan="4">autorisées</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Sous-destinations</td><td>Industrie*</td><td rowspan="2">autorisées</td></tr>
<tr><td>Entrepôt*</td></tr>
<tr><td>Bureau*</td><td>admises sous condition (cf. article 1f)</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition*</td><td>autorisées</td></tr>
<tr><td colspan="2">Autres activités, usages et affectations des sols</td><td colspan="3">cf. détail ci-dessous</td></tr>
<tr><td colspan="2">Campings et parcs résidentiels de loisirs</td><td rowspan="2">interdits</td><td colspan="2" rowspan="3">interdits</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aires de gardiennage et d’hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…</td><td>autorisées</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d’hivernage)</td><td colspan="3">admis sous condition (cf. article 1c)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, dépôts d’hydrocarbure...)</td><td colspan="3">autorisées</td></tr>
</table>

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

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

Dans l’ensemble des zones UE :

c) Sont admis les **dépôts et stockages en plein air** (autres que les aires d’hivernage) à condition qu’ils soient liés à une construction autorisée dans la zone.

En outre, en UEa et UEb :

d) En UEa et UEb, sont admises les constructions de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l’exception de la sous-destination « *Cinéma** » qui est interdite) à condition :
- qu’elles s’implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
- et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des constructions, à l’échelle du *terrain**, n’excède pas :
  - pour la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** », 2 000 m² ;
  - pour chacune des autres sous-destinations, 400 m².

Lorsque le *pôle de vie** est localisé dans une OAP sectorielle :

- les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ;
- et la surface de plancher totale des constructions de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

e) En UEa et UEb, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** »** à condition qu'elles correspondent à des établissements de formation professionnelle qui, excepté sur le site Valentine Vallée Verte, doivent être liés à des activités présentes dans la zone.

<u>En outre, en UEa :</u>

f) En UEa, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Bureau** »** à condition qu'elles soient liées à une construction d'une autre sous-destination autorisée ou admise dans la zone.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une construction existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :

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

b) Nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** de toutes les *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi dont la destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 à condition :

- que ces *extensions** ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de la zone concernée ;
- et que les constructions existantes concernées et leurs extensions ne soient pas dédiées à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction concernée à la date d'approbation du PLUi.

c) **En UEa et UEb,** en dehors des *pôles de vie** et nonobstant les articles 1, 2a et 2b, sont interdits les changements de destination des constructions de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » vers la destination « Commerce et activité de service ».

Article 3 – Mixité fonctionnelle

a) **En UEb1m et UEb2m**, la surface de plancher totale, à l'échelle d'un *terrain**, des constructions nouvelles de la **sous-destination « *Bureau**»** ne peut être supérieure à 50 % de la surface de plancher totale des constructions nouvelles.

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
   - en UEb1p, 50 % de la surface du *terrain** ;
   - dans les autres zones, 65 % de la surface du *terrain**.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions est inférieure ou égale à :
   - 10 mètres en UEa1, UEb1, UEb1m, UEb1p et UEc1 ;
   - 18 mètres en UEa2, UEb2, UEb2m et UEc2.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

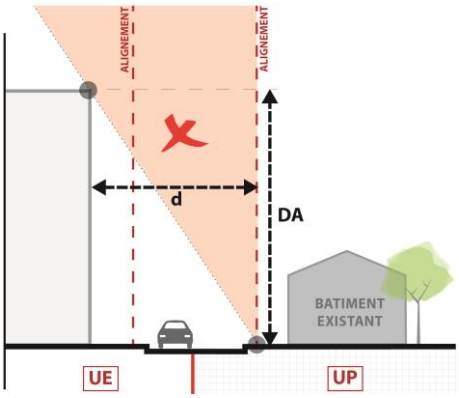
Les constructions sont implantées à des distances des *voies** ou *emprises publiques** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *voies** ou *emprises publiques** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *voies** ou *emprises publiques**.

b) Lorsque le terrain est bordé d'une *voie** ou d'une *emprise publique** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *voie** ou *emprise publique** existante ou future est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \quad soit \quad d \geq \frac{DA}{1{,}5}$$

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



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) **Excepté en UEb1p**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

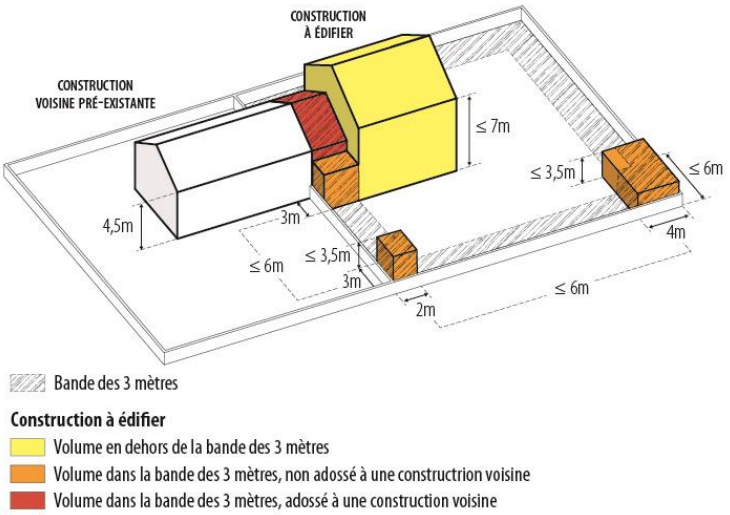
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

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

- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
  - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres le long de la *limite séparative** concernée. Cette longueur peut être portée à 15 mètres maximum si le *terrain** voisin est situé dans une zone UE, UQ, UEs, AUE, AUQ, AU2 ou AU3

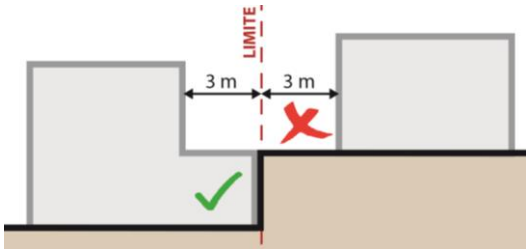


Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être divisé en propriété ou en jouissance après édification des constructions (c'est-à-dire dans le cadre d'un permis conjoint), les constructions peuvent être implantées sur les futures *limites séparatives** issues de la division.

Enfin, afin de tenir compte :

- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des constructions soit inférieure ou égale au niveau du *terrain naturel** voisin sur la *limite séparative** concernée.
- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude inférieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine ne peuvent pas être implantées contre la *limite séparative** concernée.



L'implantation d'une construction sur le terrain de gauche tient compte d'un terrain voisin d'altitude supérieure.
L'implantation d'une construction sur le terrain de droite tient compte d'un terrain voisin d'altitude inférieure.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

b) **En UEb1p**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

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

c) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

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

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

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction à édifier et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à :
- 3 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10 mètres ;
- 5 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10 mètres.

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

Intégration des constructions dans le paysage

b) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain.

c) Les *extensions** des bâtiments existants, les constructions d'*annexes** et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).

d) Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades de la construction.

e) Les bardages métalliques ne doivent pas couvrir l'intégralité des façades d'une construction, sauf s'ils offrent des textures et/ou coloris variés.

f) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.

g) Les *installations techniques** doivent être intégrées dans la composition architecturale sauf impossibilité technique.

Clôtures

DIMENSION

h) La **hauteur des clôtures** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

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

j) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées…) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse 0,80 mètre.

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 9.h à 9.j
Une composition et des dimensionnements différents des clôtures peuvent être admis pour des raisons de sécurité de l'activité.

TRAITEMENT

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

l) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'un espace végétalisé.

m) En limite de *voie** ou *emprise publique**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

n) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

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

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas en cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation.

Surface des espaces libres et des espaces de pleine terre

b) **En UEb1p, la surface totale des *espaces verts**** est supérieure ou égale à 30 % de la surface totale du terrain.

c) **La surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale à :
- en UEa et UEb, 15 % de la surface totale du terrain ;
- en UEc, 20 % de la surface du terrain.

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

d) **Les *espaces libres**, notamment les délaissés des aires de stationnement**, doivent être, le plus souvent possible, plantés en pleine terre ou traités avec des matériaux perméables (gravillons, stabilisé, dalles alvéolées…).

e) **Les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11

f) **Les espaces situés entre les constructions et les *voies** ou *emprises publiques**** sont végétalisés sur au moins deux tiers de leur longueur.

Lorsque ces espaces sont d'une profondeur suffisante – c'est-à-dire quand les constructions sont implantées à une distance des *voies** ou *emprises publiques** supérieure ou égale à 4 mètres – ils doivent être plantés, en pleine terre, d'*arbres de haute tige**.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque la longueur sur *voie** ou *emprise publique** est inférieure à 20 mètres.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

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

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

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par tranche entamée », cela revient à arrondir le quotient à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m² pour un projet d'une surface de plancher de 505 m², il faut au moins 11 places (505 / 50 = 10,1… arrondi à 11).
- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.
- **En cas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article s'appliquent en comptabilisant l'ensemble des logements et surfaces de plancher existants et créés.
- **En cas de travaux sur une construction existante (extension…) n'entrainant pas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créées au-delà de la première tranche dont il est fait référence.

→ *Hébergement hôtelier et touristique**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.

→ *Artisanat et commerce de détail → *Commerce de gros** → *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle** → *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Cinéma* **→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*** **→ *Salles d'art et de spectacles*** **→ *Équipements sportifs*** **→ *Autres équipements recevant du public*** **→ *Centre de congrès et d'exposition***	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *voies** et *emprises publiques**, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Bureau*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Entrepôt**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : ▪ 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher entamée en-deçà des premiers 1 500 m² ; ▪ 1 place par tranche de 1 250 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 1 500 m². Maximum : ▪ 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée en-deçà des premiers 1 500 m² ; ▪ 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 1 500 m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : ▪ 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée en-deçà des premiers 1 500 m² ; ▪ 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 1 500 m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Non réglementé.

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

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

Gestion du stationnement

c) **Le stationnement et les manœuvres des véhicules**, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *voies** ou *emprises publiques**, sur des emplacements prévus à cet effet.

d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins :
- en UEb1p, deux arbres pour quatre places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés en pleine terre ;
- dans les autres zones, un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

e) **Les aires de stationnement en plein air et les aires de stockage** sont :
- positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments ou, à défaut, sur le côté ;
- dissimulées de la *voie** ou de l'*emprise publique** par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des *espaces libres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

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

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

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

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b
Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

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

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

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

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

Réseaux d'énergie

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

Communications numériques

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

Défense incendie

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

Zones UEs

Division en sous-zones

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

Les zones UEs couvrent les **zones d'activités économiques spéciales**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UEsA	Zone dédiée au fonctionnement et au développement de l'**aéroport Marseille-Provence** et d'activités qui y sont liées.
UEsP	Zone dédiée au fonctionnement, au développement et à l'intégration urbaine du **Grand Port Maritime de Marseille (GPMM)**
└ **UEsP1**	Partie sud du GPMM (entre J4 et forme 10).
└ **UEsP2**	Partie nord du GPMM (au nord de la forme 10).
UEsC	Zone dédiée au fonctionnement, au développement et à l'intégration urbaine du **domaine public portuaire des Chantiers Navals et du Port Vieux de La Ciotat**.
└ **UEsC1**	Zone d'interface ville-port à La Ciotat.
└ **UEsC2**	Chantiers navals de La Ciotat.
UEsN	Zone dédiée au fonctionnement et au développement des **autres ports**, aux activités nautiques et aux zones de plaisance..
└ **UEsN1**	Autres ports, bases nautiques et zones de plaisance.
└ **UEsN2**	Base nautique du Roucas Blanc.

.

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>UEsA</th><th>UEsP1</th><th>UEsC1</th><th>UEsP2</th><th>UEsC2</th><th>UEsN1</th><th>UEsN2</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Destination</td><td>Exploitation agricole ou forestière</td><td colspan="3" rowspan="3">interdites</td><td>cf. sous-destinations</td><td colspan="3" rowspan="3">interdites</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole*</td><td>admises sous condition (cf. article 1e)</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière*</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Habitation</td><td rowspan="3">admises sous condition (cf. articles 1c et 1d)</td><td colspan="6">cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Logement*</td><td colspan="3">admises sous condition (cf. article 1f)</td><td colspan="2">interdites</td><td>admises sous condition (cf. article 1m)</td></tr>
<tr><td>Hébergement*</td><td colspan="2">admises sous condition (cf. article 1g)</td><td colspan="4">interdites</td><td>admises sous condition (cf. article 1n)</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Commerce et activité de service</td><td>cf. sous-destinations</td><td colspan="2">admises sous condition (cf. article 1h)</td><td colspan="5">cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail*</td><td rowspan="5">admises sous condition (cf. article 1c)</td><td colspan="3" rowspan="6"></td><td colspan="2" rowspan="5">admises sous condition (cf. article 1i)</td><td colspan="2" rowspan="5">admises sous condition (cf. article 1k)</td></tr>
<tr><td>Restauration*</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros*</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique*</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td>Cinéma*</td><td>interdites</td><td colspan="5">interdites</td></tr>
</table>

		UEsA	UEsP1	UEsC1	UEsP2	UEsC2	UEsN1	UEsN2
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	cf. sous-destinations	admises sous condition (cf. article 1h)		cf. sous-destinations			
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	admises sous condition (cf. article 1c)			admises sous condition (cf. article 1i)		admises sous condition (cf. article 1l)	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**							
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	interdites			admises sous condition (cf. article 1i)	interdites	interdites	
	*Salles d'art et de spectacles**				interdites			
	*Équipements sportifs**						admises sous condition (cf. article 1l)	
	*Autres équipements recevant du public**	admises sous condition (cf. article 1c)			admises sous condition (cf. article 1i)			
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	admises sous condition (cf. article 1c)	cf. sous-destinations					
Sous-destinations	*Industrie**		autorisées		admises sous condition (cf. article 1i)	autorisées	admises sous condition (cf. article 1k)	
	*Entrepôt**				admises sous condition (cf. article 1j)			
	*Bureau**				autorisées			
	*Centre de congrès et d'exposition**		admises sous condition (cf. article 1h)		admises sous condition (cf. article 1i)		interdites	

<table>
<tr><th></th><th>UEsA</th><th>UEsP1</th><th>UEsC1</th><th>UEsP2</th><th>UEsC2</th><th>UEsN1</th><th>UEsN2</th></tr>
<tr><td>Autres activités, usages et affectations des sols</td><td colspan="7">cf. détail ci-dessous</td></tr>
<tr><td>Campings et parcs résidentiels de loisirs</td><td colspan="3">interdits</td><td>autorisés</td><td colspan="3">interdits</td></tr>
<tr><td>Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d’hivernage)</td><td>admis sous condition (cf. article 1c)</td><td>autorisés</td><td colspan="2">admis sous condition (cf. article 1j)</td><td>autorisés</td><td colspan="2">admis sous condition (cf. article 1k)</td></tr>
<tr><td>Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, dépôts d’hydrocarbure...)</td><td colspan="7">autorisées</td></tr>
</table>

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

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

<u>En UEsA :</u>

c) **En UEsA**, les **constructions, activités, usages et affectations des sols admis** par l’article 1a le sont à condition qu’ils soient :
- nécessaires au fonctionnement de l’aéroport ;
- et/ou liés à l’activité aéroportuaire ou aéronautique.

d) **En outre, en UEsA**, les constructions de la **destination « *Habitation** »** sont admises à condition qu'elles répondent à la nécessité d’une présence permanente pour le fonctionnement de l’aéroport.

<u>En UEsP et UEsC</u>

e) **En UEsP2**, les constructions de la **sous-destination « *Exploitations agricoles** »** sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l’aquaculture.

f) **En UEsP et UEsC**, les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** sont admises à condition qu'elles répondent à la nécessité d’une présence permanente pour le fonctionnement du port.

g) **En UEsP1 et UEsC1**, les constructions de la **sous-destination « *Hébergement** »** sont admises à condition qu'elles répondent :
- à la nécessité d’une présence permanente pour le fonctionnement des constructions et activités portuaires ;
- ou à l’accueil temporaire d’équipages.

h) **En UEsP1 et UEsC1**, les constructions des **destinations « Commerce et activité de service »** et **« *Équipements d'intérêt collectif et services publics** »** ainsi que de la **sous-destination « *Centre de congrès et d'exposition** »** sont admises à condition :
- qu'elles soient nécessaires :
  - au fonctionnement des ports ;
  - ou aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires ;
- ou qu'elles participent :
  - à l'intégration urbaine du port ;
  - ou :
    - en UEsP1, au rayonnement métropolitain du cœur de ville ;
    - en UEsC1, au renforcement de l'attractivité du cœur de ville ;
  - ou au développement et à l'attractivité du port.

i) **En UEsP2 et UEsC2**, les **constructions, activités, usages et affectations des sols admis** par l'article 1a le sont à condition qu'ils soient :
- nécessaires au fonctionnement des ports ;
- et/ou liés aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires.

j) **En UEsP2 et UEsC1**, les constructions de la **destination « *Entrepôt** »** et les **dépôts et stockages en plein air** sont admis à condition :
- qu'ils soient nécessaires :
  - au fonctionnement des ports ;
  - et/ou liés aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires ;
- ou :
  - qu'ils soient de taille limitée ;
  - et qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif particulier.

<u>En UEsN :</u>

k) **En UEsN**, sont admises les constructions des **destinations « Commerce et activité de service » et des sous-destinations « *Industrie** », « *Entrepôt** » et « *Bureau** »** ainsi que les **dépôts et stockages en plein air** condition qu'ils soient :
- nécessaires au fonctionnement de la zone de plaisance concernée ;
- et/ou liés aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires.

l) **En UEsN**, sont admises les constructions des **destinations « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « *Équipements sportifs** » et « *Autres équipements recevant du public** »** à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le fonctionnement du port de plaisance concerné.

m) **En UEsN2**, les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** sont admises à condition qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente permettant d'assurer la sécurité du site.

n) **En UEsN2**, les constructions de la **sous-destination « *Hébergement** »** sont admises à condition qu'elles soient liées à l'activité de la base nautique.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

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

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles, portuaires ou assimilées : silos, grues, portiques, radars, antennes…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions est :
- **en UEsA**, non réglementée ;
- **en UEsP1**, inférieure ou égale à 22 mètres ;
- **en UEsP2**, inférieure ou égale à 13 mètres ;
- **en UEsC1**, inférieure ou égale à 22 mètres ;
- **en UEsC2** :
  - pour les constructions de la **destination « *Industrie*** »,** non réglementée ;
  - pour les constructions des **autres destinations,** inférieure ou égale à 22 mètres ;
- **en UEsN**, inférieure ou égale à 10 mètres.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 5a
En UEsP1, les *hauteurs de façade** des constructions qui sont définies ci-avant peuvent être dépassées pour atteindre la même hauteur qu'une construction avoisinante s'inscrivant au même projet d'ensemble.

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

Cette disposition ne concerne pas les constructions dont la *hauteur de façade** n'est pas réglementée par l'article 5a.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

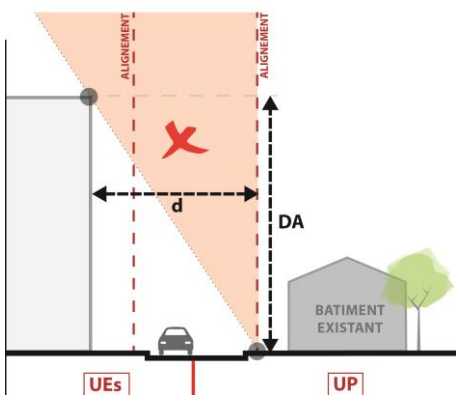
Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :
- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), **les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des *voies*** ou des *emprises publiques*** :
- en recherchant la meilleure inscription dans le paysage urbain ;
- et en veillant à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.

b) **Lorsque le terrain est bordé d'une *voie*** ou d'une *emprise publique*** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone autre que UE, UEs ou AUE**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *voie** ou *emprise publique** existante ou future est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \quad soit \quad d \geq \frac{DA}{1{,}5}$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone autre que UE, UEs ou AUE**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 3\, mètres$$

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

b) **En outre,** en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **dans les zones UEsP situées dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative* est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points diminuée de 3 mètres, le tout divisé par deux, sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{(DA - 3)}{2} \quad et \quad d \geq 3\, mètres$$

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

c) **Dans les autres cas**, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

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

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à 3 mètres.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

Clôtures

DIMENSION

b) La **hauteur des clôtures** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

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

d) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées…) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse 0,80 mètre.
Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 9b à 9d
Une composition et des dimensionnements différents des clôtures peuvent être admis pour des raisons de sécurité de l'activité ou pour respecter des prescriptions des autorités douanières.

TRAITEMENT

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

f) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) Les *espaces libres** situés au contact d'une zone autre que UEs doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

Article 11 – Stationnement

Dans l'ensemble des zones UEs

a) **Le stationnement et les manœuvres des véhicules**, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *voies** ou *emprises publiques** et à l'intérieur du domaine concerné (ferroviaire, aéroportuaire ou portuaire).
b) Dans la mesure du possible, les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager.

En outre, en UEsP

c) En UEsP, sont soumises aux dispositions de l'article 11 de la zone UA :
- les constructions édifiées dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée ;
- les constructions :
  - édifiées en dehors du périmètre de l'OIN Euroméditerranée ;
  - et dont la vocation n'est pas directement liée à l'activité portuaire.

d) Toutefois (c'est-à-dire nonobstant des dispositions de l'article 11 de la zone UA), en UEsP, pour les constructions dont la vocation n'est pas directement liée à l'activité portuaire, au moins 75% des places de stationnement à réaliser devront être closes et couvertes.

En outre, en UEsC

e) En UEsC1, il est fait application les dispositions des articles 11a à 11c de la zone UB.

f) En UEsC2, il est fait application les dispositions des articles 11a et 11b de la zone UE.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

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

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

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

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité. Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

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

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

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

Si le rejet se fait directement en mer et étant donné l'absence d'enjeux en aval concernant les risques d'inondation, il n'est pas nécessaire de dimensionner des ouvrages de compensation pour réduire les volumes des débits générés par le ruissellement. Toutefois, dans ce cas, la qualité du milieu récepteur est un enjeu fort et des ouvrages de réduction de la pollution doivent être imposés sur ces *terrains** (piégeage des macro-déchets, traitement notamment des matières en suspension, des hydrocarbures, des métaux lourds et de la bactériologie).

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

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

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

Réseaux d'énergie

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

Communications numériques

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

Défense incendie

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

Zones UEt

Division en sous-zones

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

Les zones UEt sont principalement vouées au développement des **hébergements touristiques**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UEt1	Zone dédiée au développement de l'**hôtellerie** et d'activités commerciales et de services complémentaires**.**
UEt2	Zone dédiée à l'aménagement de **campings** ou de **parcs résidentiels de loisirs** et d'activités commerciales et de services complémentaires**.**

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UEt.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

		UEt1	UEt2
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	interdites	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**		
	*Exploitation forestière**		
Destination	**Habitation**	interdites	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Logement**		admises sous condition (cf. article 1g)
	*Hébergement**		interdites
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	admises sous condition (cf. article 1d)	admises sous condition (cf. article 1h)
	*Restauration**	admises sous condition (cf. article 1e)	
	*Commerce de gros**	interdites	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	admises sous condition (cf. article 1e)	admises sous condition (cf. article 1h)
	*Hébergement hôtelier et touristique**	autorisées	interdites
	*Cinéma**	interdites	
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	interdites	
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**		
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**		
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**		
	*Salles d'art et de spectacles**		
	*Équipements sportifs**		
	*Autres équipements recevant du public**		

		UEt1	UEt2
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	interdites	
Sous-destinations	*Industrie**		
	*Entrepôt**		
	*Bureau**		
	*Centre de congrès et d'exposition**		
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous	
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdites	autorisées
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		interdites	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admis sous condition (cf. article 1f)	interdites
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		interdites	
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1c)	

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

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

Dans l'ensemble des zones UEt :

c) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

En outre, en UEt1 :

d) En UEt1, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** »** à condition :
- qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique ou de loisirs concerné ;
- et que, à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des constructions n'excède pas 400 m².

e) En UEt1, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Restauration** » et « *Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** »** à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique ou de loisirs concerné.

f) En UEt1, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des hôtels concernés (exemple : climatisation et chauffage collectifs, parc de stationnement couvert…).

<u>En outre, en UEt2 :</u>

g) En UEt2, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

h) En UEt2, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** », « *Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » et « *Restauration** »** à condition :
- qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné ;
- et que, à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des constructions, pour chacune des sous-destinations, n'excède pas 200 m².

Article 2 – Évolution des constructions existantes

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

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
- en UEt1, 30 % de la surface du *terrain** ;
- en UEt2, 10 % de la surface du *terrain**.

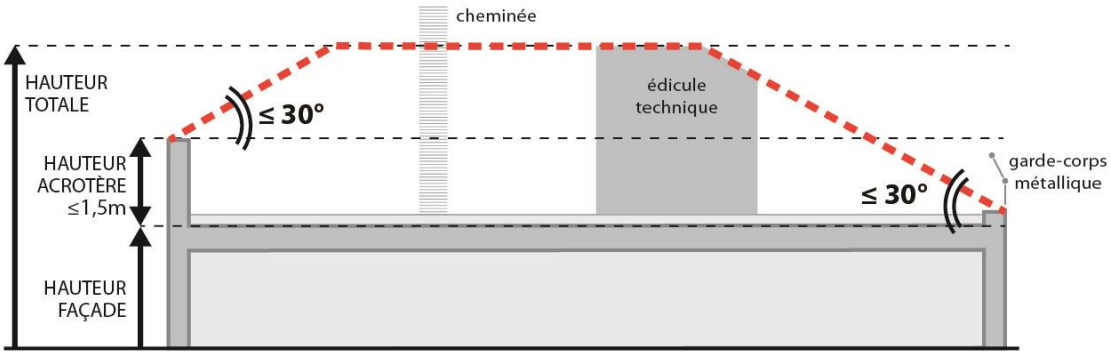
Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions est inférieure ou égale à :
- en UEt1, 16 mètres ;
- en UEt2, 7 mètres.

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

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

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



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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

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

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *voies** ou *emprises publiques** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *voies** ou *emprises publiques**.

b) **En outre, en UEt1**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport aux *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

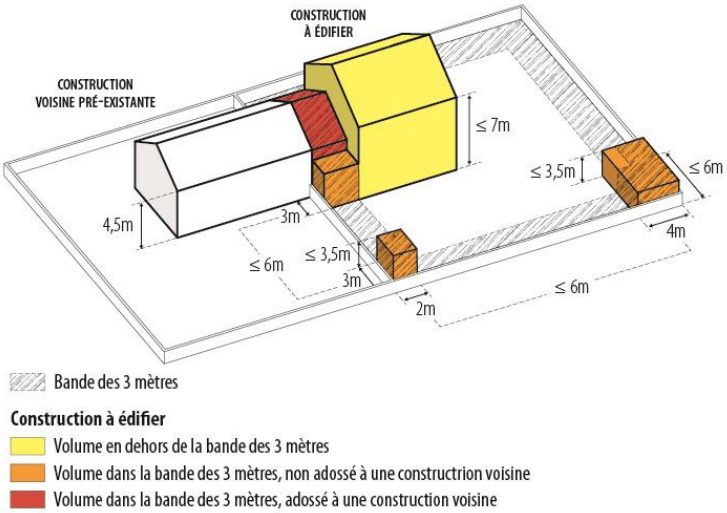
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

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

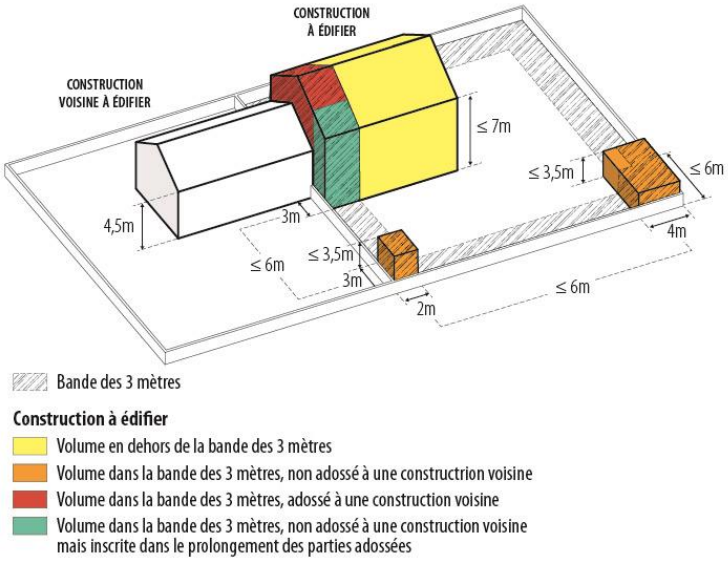
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient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



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être divisé en propriété ou en jouissance après édification des constructions (c'est-à-dire dans le cadre d'un permis conjoint) :

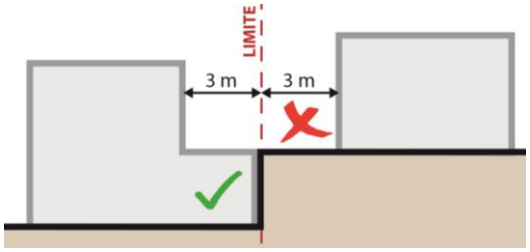
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une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



Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.
Les parties des constructions non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des constructions soit inférieure ou égale au niveau du *terrain naturel** voisin sur la *limite séparative** concernée.
- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude inférieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine ne peuvent pas être implantées contre la *limite séparative** concernée.

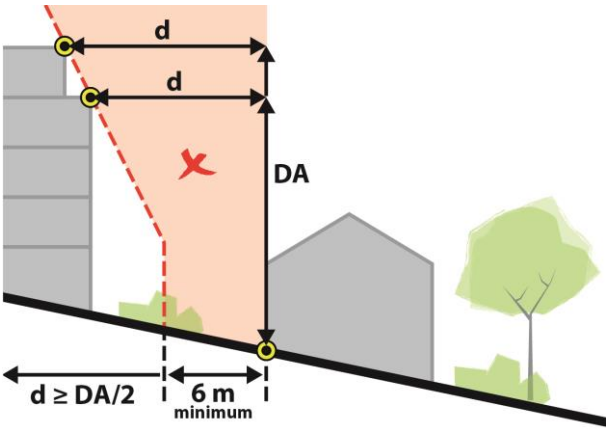


L'implantation d'une construction sur le terrain de gauche tient compte d'un terrain voisin d'altitude supérieure.
L'implantation d'une construction sur le terrain de droite tient compte d'un terrain voisin d'altitude inférieure.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

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

a) En UEt1, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\,mètres$$



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

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

b) Toutefois, en UEt1, **lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (fenestrons par exemple)**, l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

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

b) **Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade** doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

e) **Les *locaux techniques**** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

f) **Les devantures commerciales** et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris…) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Installations techniques

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

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

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

Clôtures

DIMENSION

i) La **hauteur des clôtures** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

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

k) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées…) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :
- 0,80 mètre dans les communes de :
  - Allauch ;
  - Ceyreste ;
  - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
  - Gignac-la-Nerthe ;
  - Plan-de-Cuques ;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

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

TRAITEMENT

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

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

n) En limite de *voie** ou *emprise publique**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

o) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

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

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas en cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation.

Surface des espaces verts et des espaces de pleine terre

b) **La surface totale des *espaces verts**** est supérieure ou égale à 50 % de la surface du *terrain**.

c) **La surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces verts**.

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

d) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

e) **Les *espaces de pleine terre**** **sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11

f) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

g) **Les espaces situés entre les constructions et les *voies**** **ou *emprises publiques**** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

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

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

MODALITÉS D'APPLICATION :
- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par tranche entamée », cela revient à arrondir le quotient à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m² pour un projet d'une surface de plancher de 505 m², il faut au moins 11 places (505 / 50 = 10,1… arrondi à 11).
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5… arrondi à 9).
- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.
- **En cas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article s'appliquent en comptabilisant l'ensemble des logements et surfaces de plancher existants et créés.
- **En cas de travaux sur une construction existante (extension…) n'entrainant pas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créées au-delà de la première tranche dont il est fait référence ou qu'aux logements créés.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement. Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement. Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.

→ *Hébergement hôtelier et touristique**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 500 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Artisanat et commerce de détail** **→ *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 500 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.

b) **En UEt1, lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Gestion du stationnement

c) **En UEt1 et UEt2**, **les aires de stationnement en plein air sont plantées d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

d) **Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces verts** à raison de 9 m² par place de voiture.

Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :

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

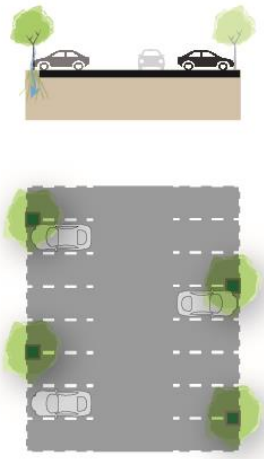
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



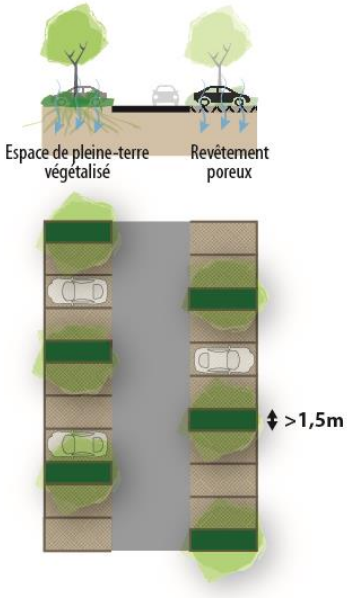
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☑ 6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

→ Bonus activé : 144 m² (16 x 9 m²) de cette aire peuvent être comptabilisés en espace vert



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

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

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

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

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

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité. Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou, en UEt2 seulement, en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

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

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

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

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

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

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

Réseaux d'énergie

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

Communications numériques

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

Défense incendie

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

Zones UQ

Division en sous-zones

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

Les zones UQ sont principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'**équipements**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UQI	Zones principalement dédiées au fonctionnement des **infrastructures de déplacements** (autoroutes, voies ferrées…).
UQP	Zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'**équipements de proximité**.
UQM	Zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'**équipements d'envergure métropolitaine (hôpitaux, universités…)**.
└ **UQM1**	… dans lesquelles ni les commerces et services ni les hébergements ne sont admis.
└ **UQM2**	… dans lesquelles sont notamment admis des commerces et services de proximité.
└ **UQMh**	… dans lesquelles sont notamment les hébergements.
UQG	Zones urbaines dédiées aux activités de la **Défense Nationale**.

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

<table>
<tr><th></th><th></th><th>UQI</th><th>UQP</th><th>UQM1</th><th>UQM2</th><th>UQMh</th><th>UQG</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Exploitation agricole ou forestière</td><td rowspan="3">interdites</td><td colspan="3">cf. sous-destinations</td><td rowspan="3">interdites</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole*</td><td colspan="3">admises sous condition
(cf. article 1f)</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière*</td><td colspan="3">interdites</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Habitation</td><td rowspan="3">interdites</td><td colspan="3">cf. sous-destinations</td><td rowspan="3">admises sous condition
(cf. art. 1n)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Logement*</td><td>admises sous condition
(cf. art. 1g)</td><td colspan="2">admises sous condition
(cf. article 1h)</td></tr>
<tr><td>Hébergement*</td><td colspan="2">interdites</td><td>admises sous condition
(cf. art. 1j)</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Commerce et activité de service</td><td>cf. sous-destinations</td><td colspan="2" rowspan="7">interdites</td><td>cf. sous-destinations</td><td rowspan="7">interdites</td><td rowspan="7">admises sous condition
(cf. art. 1n)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail*</td><td rowspan="2">admises sous condition
(cf. art. 1m)</td><td rowspan="5">admises sous condition
(cf. art. 1k)</td></tr>
<tr><td>Restauration*</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros*</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</td><td>admises sous condition
(cf. art. 1m)</td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique*</td><td rowspan="2">interdites</td></tr>
<tr><td>Cinéma*</td><td>interdites</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th></th><th></th><th>UQI</th><th>UQP</th><th>UQM1</th><th>UQM2</th><th>UQMh</th><th>UQG</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Équipements d’intérêt collectif et services publics*</td><td>cf. sous-destinations</td><td colspan="5" rowspan="8">autorisées</td><td rowspan="8">admises sous condition
(cf. art. 1n)</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Sous-destinations</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</td><td rowspan="2">admises sous condition
(cf. art. 1m)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</td></tr>
<tr><td>Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale*</td><td rowspan="5">interdites</td></tr>
<tr><td>Salles d’art et de spectacles*</td></tr>
<tr><td>Équipements sportifs*</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public*</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td rowspan="5">interdites</td><td colspan="5">cf. sous-destinations</td><td rowspan="5">admises sous condition
(cf. art. 1n)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Sous-destinations</td><td>Industrie*</td><td rowspan="2">interdites</td><td colspan="4" rowspan="2">admises sous condition
(cf. article 1i)</td></tr>
<tr><td>Entrepôt*</td></tr>
<tr><td>Bureau*</td><td colspan="5" rowspan="2">autorisées</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition*</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th></th><th>UQI</th><th>UQP</th><th>UQM1</th><th>UQM2</th><th>UQMh</th><th>UQG</th></tr>
<tr><td>Autres activités, usages et affectations des sols</td><td colspan="6">cf. détail ci-dessous</td></tr>
<tr><td>Campings et parcs résidentiels de loisirs</td><td colspan="5" rowspan="3">interdites</td><td rowspan="7">admises sous condition (cf. art. 1.n)</td></tr>
<tr><td>Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</td></tr>
<tr><td>Aires de gardiennage et d’hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…</td></tr>
<tr><td>Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d’hivernage)</td><td colspan="5">admises sous condition (cf. article 1c)</td></tr>
<tr><td>Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE)</td><td colspan="5">admises sous condition (cf. article 1d)</td></tr>
<tr><td>Affouillements et exhaussements du sol</td><td colspan="5">admises sous condition (cf. article 1e)</td></tr>
<tr><td>Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès...)</td><td colspan="5">autorisées</td></tr>
</table>

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

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

<u>En UQI, UQP et UQM :</u>

c) **En UQI, UQP et UQM**, sont admis les **dépôts et stockages en plein air** (autres que les aires d’hivernage) à condition qu’ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

d) **En UQI, UQP et UQM**, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l’Environnement** (ICPE) à condition qu’elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu’ils soient nécessaires :
- à l’adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l’aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

<u>En outre, en UQP et UQM :</u>

f) Sont admises les constructions de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »** à condition qu’elles ne génèrent pas de nuisances sur l’environnement résidentiel.

<u>En outre, en UQP :</u>

g) **En UQP**, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Logement**»** à condition :
- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics existants dans la zone ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m², sauf à démontrer qu'une règlementation nationale (Code de l'éducation par exemple) exige plus pour le fonctionnement de l'équipement.

<u>En outre, en UQM</u>

h) **Dans l'ensemble des zones UQM**, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics existants dans la zone ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m², sauf à démontrer qu'une règlementation nationale (Code de l'éducation par exemple) exige plus pour le fonctionnement de l'équipement.

i) **Dans l'ensemble des zones UQM**, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Industrie** », « *Entrepôt** » et « *Bureau** »** à condition qu'elles soient liées à des équipements de dimension métropolitaine implantés dans la zone et à leur vocation (exemple : universitaire, hospitalière, pénitentiaire…).

j) **En UQMh**, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Hébergement** »** à condition qu'elles soient liées à des équipements de dimension métropolitaine implantés dans la zone ou à leur vocation (exemple : universitaire, hospitalière, pénitentiaire…).

k) **En UQM2**, sont admises les constructions de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception de la sous-destination « *Cinéma** » qui est interdite) à condition :
- qu'elles s'implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
- et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des constructions, à l'échelle du *terrain**, n'excède pas :
  - pour la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** », 2 000 m² ;
  - pour chacune des autres sous-destinations, 400 m².

Lorsque le *pôle de vie** est localisé dans une OAP sectorielle :
- les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ;
  et la surface de plancher totale des constructions de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

l) **Dans la zone UQM2 délimitée autour de la station de métro Louis Armand (Marseille)**, les hélistations et les hélisurfaces sont interdites.

<u>En outre, en UQI</u>

m) **En UQI**, sont admises les constructions des **sous-destinations** :
- « ***Artisanat et commerce de détail****» ;
- « ***Restauration****» ;
- « ***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle****» ;
- « ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****» ;
- « ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****» ;

à condition qu'elles soient nécessaires ou liées au fonctionnement des infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires.

<u>En UQG</u>

n) **En UQG**, toutes constructions, toutes activités, tous usages ou toutes affectations des sols qui ne sont pas interdits sont admis à condition qu'ils soient liés à l'exercice d'une activité relevant de l'autorité militaire.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

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

b) **En UQP et UQM** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** qui ne sont ni liées à la vocation de la zone ni nécessaires à son fonctionnement à condition :
- que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

c) **En UQP et UQM** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **destination « Commerce et activité de service »** à condition qu'elles soient limitées.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions est inférieure ou égale à :
   - pour les constructions des sous-destinations « *Logement** » et « *Exploitation agricole** », 7 mètres ;
   - pour les constructions des autres destinations ou sous-destinations :
     - en UQI, 10 mètres, sauf impératif technique ;
     - en UQG, 16 mètres ;
     - en UQP, 20 mètres ;
     - en UQM, 28 mètres.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

a) **En UQP, UQM et UQG**, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), les constructions sont implantées :

- à la limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures ;
- ou à une distance, mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures, supérieure ou égale à 4 mètres.

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

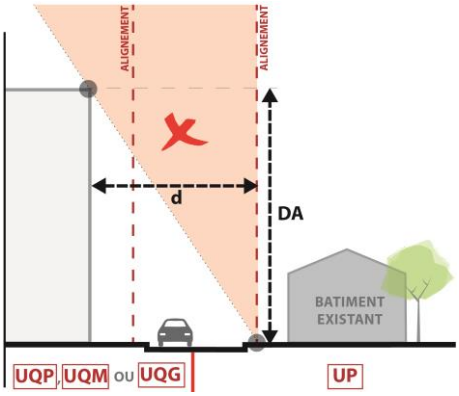
Les constructions sont implantées à des distances des *voies** ou *emprises publiques** plus faibles (conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *voies** ou *emprises publiques** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *voies** ou *emprises publiques**.

b) **En UQP, UQM et UQG, lorsque le terrain est bordé d'une *voie** ou d'une *emprise publique** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *voie** ou *emprise publique** existante ou future est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \quad soit \quad d \geq \frac{DA}{1{,}5}$$

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



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres :

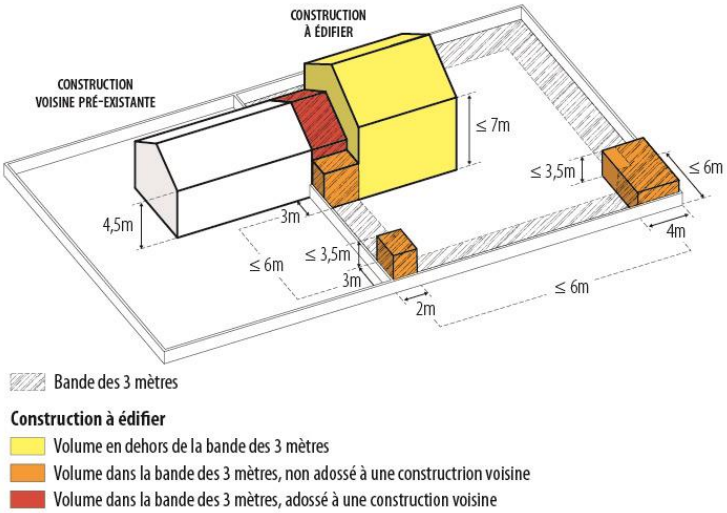
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

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

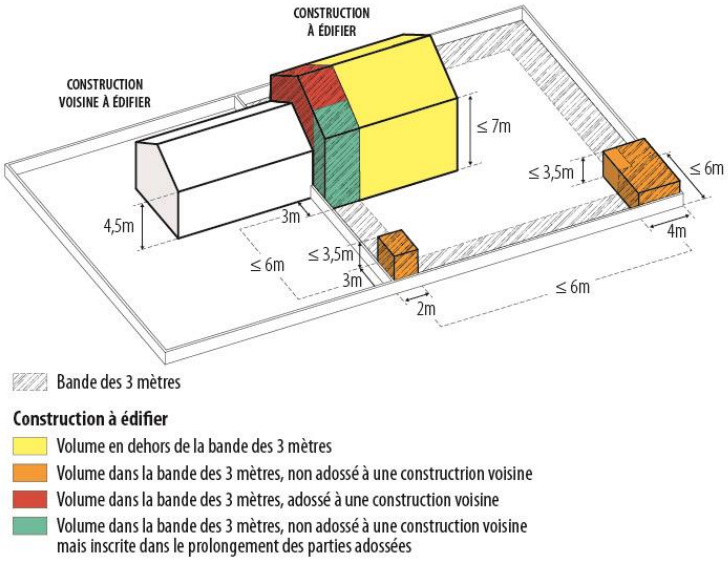
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient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



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être divisé en propriété ou en jouissance après édification des constructions (c'est-à-dire dans le cadre d'un permis conjoint) :

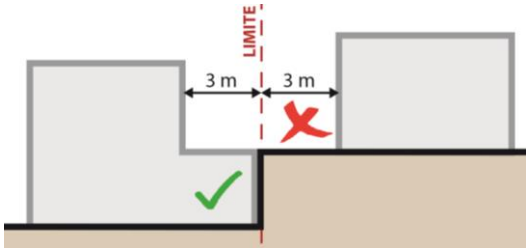
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une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



Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.
Les parties des constructions non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des constructions soit inférieure ou égale au niveau du *terrain naturel** voisin sur la *limite séparative** concernée.
- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude inférieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine ne peuvent pas être implantées contre la *limite séparative** concernée.



L'implantation d'une construction sur le terrain de gauche tient compte d'un terrain voisin d'altitude supérieure.
L'implantation d'une construction sur le terrain de droite tient compte d'un terrain voisin d'altitude inférieure.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

b) Toutefois, **lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 3\,mètres$$

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

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

a) **En UQP et UQM**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction à édifier et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à :
- 3 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10 mètres ;
- 5 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10 mètres.

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

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

Travaux sur les constructions existantes

b) Les travaux sur constructions existantes doivent respecter au mieux les caractéristiques de la construction concernée (matériaux, composition, modénatures …).

Constructions nouvelles

Murs pignons et retours de façade

c) Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

Coloris

d) Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et à son insertion dans le site (nature, aspect, couleur) ou à la mise en avant de ses particularités architecturales.

Installations techniques

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

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

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

Clôtures

DIMENSION

g) La **hauteur des clôtures** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

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

i) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées…) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse 0,80 mètre.

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

TRAITEMENT

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

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

l) En limite de *voie** ou *emprise publique**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

m) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 9g à 9n
En UQG, une composition et des dimensionnements différents des clôtures peuvent être admis pour respecter des prescriptions des autorités militaires.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas en cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation.

Surface des espaces libres et des espaces de pleine terre

b) En UQP et UQM, **la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale à 15 % de la surface du terrain.

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

c) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

d) **Les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige*** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m², sauf impératif lié à l'exercice de l'activité relevant de l'autorité militaires en UQG. Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

e) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

f) **Les espaces situés entre les constructions et les *voies** ou *emprises publiques*** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Article 11 – Stationnement

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

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

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par tranche entamée », cela revient à arrondir le quotient à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m² pour un projet d'une surface de plancher de 505 m², il faut au moins 11 places (505 / 50 = 10,1… arrondi à 11).
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5… arrondi à 9).
- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.
- **En cas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article s'appliquent en comptabilisant l'ensemble des logements et surfaces de plancher existants et créés.
- **En cas de travaux sur une construction existante (extension…) n'entrainant pas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créées au-delà de la première tranche dont il est fait référence ou qu'aux logements créés.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 2 logements lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher ou en cas d'*opération d'ensemble**.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement ou pour 3 places d'hébergement.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.
→ ***Hébergement hôtelier et touristique****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m).
→ ***Restauration****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Artisanat et c*ommerce de détail* **→ Commerce de gros*** **→ Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*** **→ *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.

→ *Cinéma** **→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** **→ *Salles d'art et de spectacles**** **→ *Équipements sportifs**** **→ *Autres équipements recevant du public**** **→ *Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *voies** et *emprises publiques**, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.
→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Entrepôt**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Non réglementé.

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

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

c) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

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

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

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

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b
Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :
- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

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

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

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

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

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

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

Réseaux d'énergie

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

Communications numériques

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

Défense incendie

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

Zones UV

Division en sous-zones

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

Les zones UV correspondent à des **espaces verts urbains** dans lesquels seules des constructions de taille limitée et nécessaires à la fréquentation des sites sont admises. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UVp	Zones couvrant notamment les **plages** dites « urbaines ».
UV1	Zones couvrant notamment les **espaces verts urbains à vocation récréative et environnementale**, pouvant être relativement sensibles d'un point de vue écologique, des risques ou des paysages, dans lesquels la constructibilité est très limitée.
UV2	Zones couvrant notamment les **espaces verts urbains tels que les parcs publics** dans lesquels la constructibilité est très limitée mais permet d'assurer la gestion et la fréquentation de ces sites.
UV3	Zones couvrant notamment de **grands espaces verts urbains à vocation sportive ou de loisirs**, sur lesquels des projets de développement complémentaires modérés sont identifiés pour améliorer leur fonctionnement. Dans ces zones, le règlement autorise donc une constructibilité légèrement accrue mais toujours relativement modeste eu égard à la superficie des sites.

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **Sont interdits** les constructions, les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par l'article 1b et suivants, notamment :
- les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- les ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol ;
- l'extraction de terres végétales ;
- les installations de production d'énergie solaire implantées au sol ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

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

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

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	*Industrie**	interdites
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	
	*Centre de congrès et d'exposition**	
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1e)
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…		interdits
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		

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

c) Sont admises les constructions de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »** à condition qu'elles ne soient pas dédiées à une activité d'élevage.

d) Sont admises les constructions des **sous-destinations** :
- **« *Restauration** »** ;
- **« *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** »** ;
- **« *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** »** ;
- **« *Salles d'art et de spectacles** »** ;
- **« *Équipements sportifs** »** ;
- **« *Autres équipements recevant du public** »** ;

à condition :
- qu'elles soient nécessaires à la gestion et au fonctionnement de la zone ;
- et que, à l'échelle du *terrain**, la totalité des surfaces de plancher créées à compter de l'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à :
  - en UV1, 50 m² ;
  - en UV2, 200 m² ;
  - en UV3, 1 000 m².
- et que, en UVp :
  - la surface de plancher de chaque construction soit inférieure ou égale à 200 m² ;
  - les installations liées à l'exercice d'un service public ou à l'exécution d'une mission de service public dont la localisation au bord de mer s'impose devront être démontables et transportables, sauf sanitaires publics et postes de sécurité.

e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
- ou à la mise en valeur de site (parcs urbains par exemple) ;
- ou à la gestion des eaux.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

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

b) En UV1, UV2 et UV3 et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

c) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions édifiées à compter de l'approbation du PLUi est inférieure ou égale à :
- en UV1, 100 m² ;
- en UV2, 250 m² ;
- en UV3, 1 200 m².

d) En UVp, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de chaque construction est inférieure ou égale à 250 m².

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions est inférieure ou égale à :

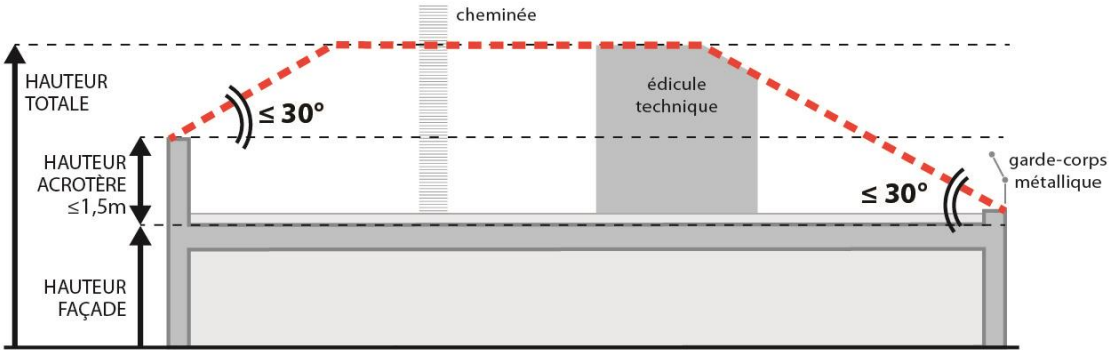
	UVp	UV1	UV2	UV3
Logement*	7 mètres			
Autres sous-destinations ou destinations	3,5 mètres			11 mètres

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions est inférieure ou égale à :

	UVp	UV1	UV2	UV3
Logement*	la *hauteur de façade** constatée augmentée de 3 mètres			
Autres sous-destinations ou destinations	5 mètres			

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

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



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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

a) **En UV3**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites opposées des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

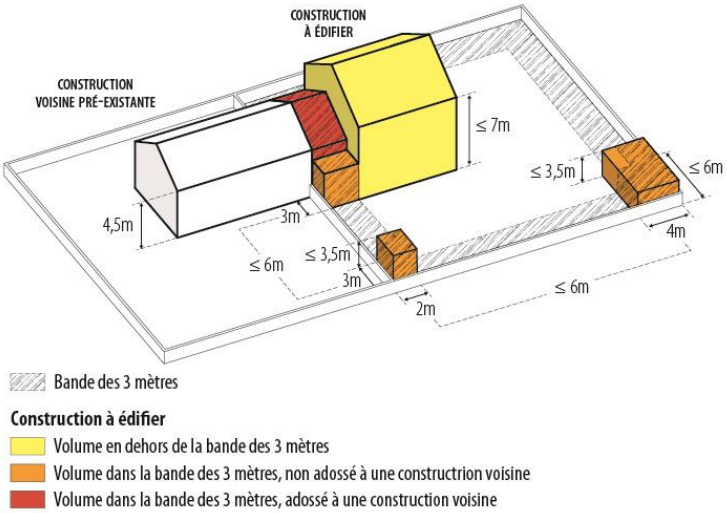
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

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

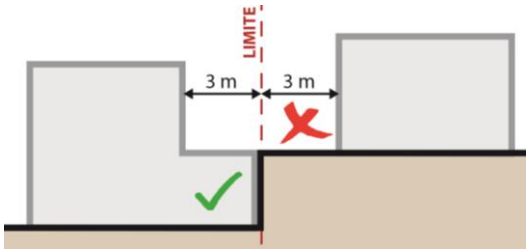
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient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



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois, afin de tenir compte :

- d'un <u>*terrain naturel**</u> <u>voisin d'altitude supérieure</u> (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des constructions soit inférieure ou égale au niveau du *terrain naturel** voisin sur la *limite séparative** concernée.
- d'un <u>*terrain naturel**</u> <u>voisin d'altitude inférieure</u> (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine ne peuvent pas être implantées contre la *limite séparative** concernée.



L'implantation d'une construction sur le terrain de gauche tient compte d'un terrain voisin d'altitude supérieure.
L'implantation d'une construction sur le terrain de droite tient compte d'un terrain voisin d'altitude inférieure.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

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

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction à édifier et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à 3 mètres.

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

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

À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

Installations techniques

b) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans saillie par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en saillie sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

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

Clôtures

DIMENSION

d) La **hauteur des clôtures** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

e) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 1 mètre.

f) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées…) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse 1 mètre.
Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

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

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

i) En limite de *voie** ou *emprise publique**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

j) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

k) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas en cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation.

b) **En UV1**, les *espaces libres** sont perméables et plantés d'*arbres de haute tige** ou végétalisés.

c) **En UV2**, les *espaces libres** sont perméables et favorisent l'infiltration des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent, pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité, un revêtement spécifique.

d) **En UV3**, les *espaces libres** autres que ceux dédiés à des espaces sportifs et de loisirs sont plantés d'*arbres de haute tige** ou végétalisés.

Article 11 – Stationnement

a) La création d'aire de stationnement est admise à condition d'être :
- nécessaire au fonctionnement de la zone ;
- et bien intégrée à l'environnement urbain et paysager.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

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

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

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

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

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

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

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

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

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

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

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

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

Réseaux d'énergie

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

Communications numériques

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

Défense incendie

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

Zones AU

Division en sous-zones

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

Les zones AU correspondent aux **zones à urbaniser**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

AU « ouvertes »	**Zones à urbaniser « ouvertes à l'urbanisation »**
└ **AUH**	… à vocation principale d'habitat.
└ **AUHb**	… avec constructibilité plus importante (1).
└ **AUE**	… à vocation principale d'activités économiques.
└ **AUM**	… mixtes.
└ **AUT**	… à vocation principale de tourisme et loisirs.
└ **AUQ**	… à vocation principale d'équipement.

AU « strictes »	**Zones à urbaniser « strictes »** dont l'ouverture requiert une évolution du présent PLUi
└ **AU1**	… à vocation principale d'habitat.
└ **AU2**	… à vocation principale d'activités économiques.
└ **AU3**	… mixtes.
└ **AU4**	… à vocation principale de tourisme et loisirs.
└ **AU5**	… à vocation principale d'équipement.

(1) Les dispositions du règlement qui visent les zones AUH concernent aussi les zones AUHb, sauf mention contraire.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans l'ensemble des zones AU « ouvertes » et dans certaines zone AU « strictes », des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones AU.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU « strictes »

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU « stricte » traversée par un ou plusieurs cours d'eau pérennes ou non est subordonnée au développement de la connaissance du risque d'inondation, par la réalisation d'une étude hydraulique sur les bases de crues centennales.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **En AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5,** seuls sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

b) **En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ**, toutes les constructions, activités, usages et affectations des sols qui sont autorisés ou admis (voir le tableau ci-dessous) doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui couvrent le (ou les) *terrain(s)** concerné(s).

Si l'OAP définit un ou plusieurs secteurs de projet, l'autorisation d'urbanisme doit couvrir l'intégralité d'un des secteurs de l'OAP, sauf pour les travaux sur des constructions existantes.

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

<table>
<tr><th></th><th></th><th>AUH</th><th>AUE</th><th>AUM</th><th>AUT</th><th>AUQ</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Exploitation agricole ou forestière</td><td rowspan="3">admises sous condition (cf. article 1e)</td><td rowspan="3">interdites</td><td rowspan="3">admises sous condition (cf. article 1l)</td><td rowspan="3">interdites</td><td>cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole*</td><td>admises sous condition (cf. article 1s)</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière*</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Habitation</td><td rowspan="3">autorisées</td><td rowspan="3">interdites</td><td rowspan="3">autorisées</td><td colspan="2">cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Logement*</td><td>admises sous condition (cf. article 1o)</td><td>admises sous condition (cf. article 1t)</td></tr>
<tr><td>Hébergement*</td><td>interdites</td><td>admises sous condition (cf. article 1u)</td></tr>
</table>

		AUH	AUE	AUM	AUT	AUQ
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations		autorisées	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	admises sous condition (cf. article 1f)	admises sous condition (cf. article 1j)		admises sous condition (cf. article 1p)	admises sous condition (cf. article 1v)
	*Restauration**	autorisées			admises sous condition (cf. article 1q)	
	*Commerce de gros**	admises sous condition (cf. article 1f)			interdites	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	autorisées			admises sous condition (cf. article 1q)	
	*Hébergement hôtelier et touristique**				autorisées	
	*Cinéma**		interdites		interdites	
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	autorisées	cf. sous-destinations	autorisées	interdites	autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**		autorisées			
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**					
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**		interdites			
	*Salles d'art et de spectacles**					
	*Équipements sportifs**					
	*Autres équipements recevant du public**					

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>AUH</th><th>AUE</th><th>AUM</th><th>AUT</th><th>AUQ</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Destination</td><td>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>cf. sous-destinations</td><td colspan="2" rowspan="5">autorisées</td><td rowspan="5">interdites</td><td>cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Sous-destinations</td><td>Industrie*</td><td rowspan="2">admises sous condition (cf. article 1g)</td><td rowspan="4">admises sous condition (cf. article 1u)</td></tr>
<tr><td>Entrepôt*</td></tr>
<tr><td>Bureau*</td><td rowspan="2">autorisées</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition*</td><td>autorisées</td></tr>
<tr><td colspan="2">Autres activités, usages et affectations des sols</td><td colspan="5">cf. détail ci-dessous</td></tr>
<tr><td colspan="2">Campings et parcs résidentiels de loisirs</td><td colspan="2">interdits</td><td colspan="2">autorisés</td><td>interdits</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</td><td colspan="5">interdites</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d’hivernage)</td><td>admis sous condition (cf. article 1h)</td><td>admis sous condition (cf. article 1k)</td><td>admis sous condition (cf. article 1m)</td><td>interdits</td><td>admis sous condition (cf. article 1w)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Affouillements et exhaussements du sol</td><td colspan="5">admis sous condition (cf. article 1d)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE)</td><td>admises sous condition (cf. article 1i)</td><td>autorisées</td><td>admises sous condition (cf. article 1n)</td><td>admises sous condition (cf. article 1r)</td><td>admises sous condition (cf. article 1x)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès...)</td><td colspan="5">autorisées</td></tr>
</table>

c) **En outre, en AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l’article 1b.

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

<u>En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ</u>

d) En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu’ils soient nécessaires :
- à l’adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l’aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

<u>En outre, en AUH</u>

e) En AUH, sont admises les constructions des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

f) En AUH, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** » et « *Commerce de gros** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 1 250 m².

g) En AUH, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 500 m².

h) En AUH, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone

i) En AUH, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

<u>En outre, en AUE</u>

j) En AUE, sont admises les constructions de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception de la sous-destination « *Cinéma** » qui est interdite) à condition :
- qu'elles s'implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
- et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des constructions, à l'échelle du *terrain**, n'excède pas :
  - pour la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** », 2 000 m² ;
  - pour chacune des autres sous-destinations, 400 m².

Lorsque le *pôle de vie** est localisé dans une OAP sectorielle :
- les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ;
- et la surface de plancher totale des constructions de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

k) En AUE, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

<u>En outre, en AUM</u>

l) En AUM, sont admises les constructions des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

m) En AUM, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

n) En AUM, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

<u>En outre, en AUT :</u>

o) En AUT, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement d'un camping ou d'un parc résidentiel de loisirs ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

p) En AUT, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** »** à condition :
- qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique, du pôle de loisirs du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné ;
- et que, à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des constructions n'excède pas 400 m².

q) En AUT, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Restauration** » et « *Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** »** à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique, du pôle de loisirs du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné.

r) En AUT, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des hôtels concernés (exemple : climatisation et chauffage collectifs, parc de stationnement couvert…).

<u>En outre, en AUQ :</u>

s) En AUQ, sont admises les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole* » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

t) En AUQ, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics existants dans la zone ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m², sauf à démontrer qu'une règlementation nationale (Code de l'éducation par exemple) exige plus pour le fonctionnement de l'équipement.

u) En AUQ, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Hébergement** », « *Industrie** », « *Entrepôt** » et « *Bureau** »** à condition qu'elles soient liées à des équipements de dimension métropolitaine implantés dans la zone et à leur vocation (exemple : universitaire, hospitalière, pénitentiaire…).

v) En AUQ, sont admises les constructions de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception de la sous-destination « *Cinéma** » qui est interdite) à condition :
- qu'elles s'implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
- et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des constructions, à l'échelle du *terrain**, n'excède pas :
  - pour la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** », 2 000 m² ;
  - pour chacune de ces autres sous-destinations, 400 m².

Lorsque le *pôle de vie** est localisé dans une OAP sectorielle :
- les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ;
- et la surface de plancher totale des constructions de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

w) En AUQ, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

x) En AUQ, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

Article 2 – Évolution des constructions existantes

Dans les zones AU « ouvertes »

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

Dans les zones AU « strictes »

b) **En AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5**, les **changements de destination** sont interdits sauf, et nonobstant l'article 1, s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

c) **Excepté en AU2 (donc en AU1, AU3, AU4 et AU5 seulement)** et nonobstant l'article 1, sont admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².

d) **En AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5** et nonobstant l'article 1, sont admises les ***extensions**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi des **autres destinations et sous-destinations** à condition :
- que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la *hauteur de façade**, après *extensions**, ne dépasse pas de plus de 3 mètres la *hauteur de façade** de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que ces *extensions** ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de la zone concernée ;
- et que les constructions existantes concernées et leurs extensions ne soient pas dédiées à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

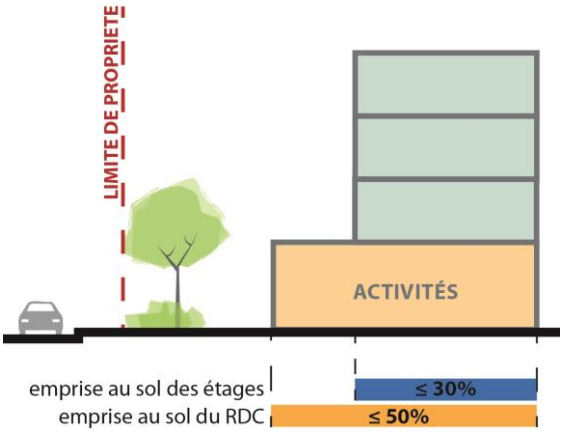
Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

AUH

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
- en AUHb, 60 % de la surface du *terrain** ;
- dans les autres zones AUH, 40 % de la surface du *terrain**.

b) En AUH et nonobstant l'article 4a, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **des rez-de-chaussée sont dédiés à la destination « *Commerce et activité de service* » et/ou à l'une des sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** »**, la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée peut atteindre 50 % de la surface du *terrain**.



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

Cette disposition n'est pas applicable en zone AUHb puisque cette dernière autorise déjà une emprise au sol au sens du présent PLUi* supérieure à 50 %.

c) En AUH et nonobstant l'article 4a, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **de l'ensemble des niveaux** (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) **des constructions sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** »**, la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des constructions peut atteindre 50 % de la surface du *terrain**.

Cette disposition n'est pas applicable en zone AUHb puisque cette dernière autorise déjà une emprise au sol au sens du présent PLUi* supérieure à 50 %.

AUE

d) En AUE, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 65 % de la surface totale du *terrain**.

AUM

e) En AUM, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
- 65 % de la surface totale du *terrain** lorsque plus de la moitié de la surface de plancher totale des constructions sont dédiés à au moins l'une des destinations suivantes :
  - « Commerce et activité de service » ;
  - « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** » ;
  - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
- 40 % de la surface totale du *terrain** dans les autres cas.

AUT

f) En AUT, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 30 % de la surface totale du *terrain**.

AUQ

g) En AUQ, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions n'est pas réglementée.

Article 5 – Hauteur des constructions

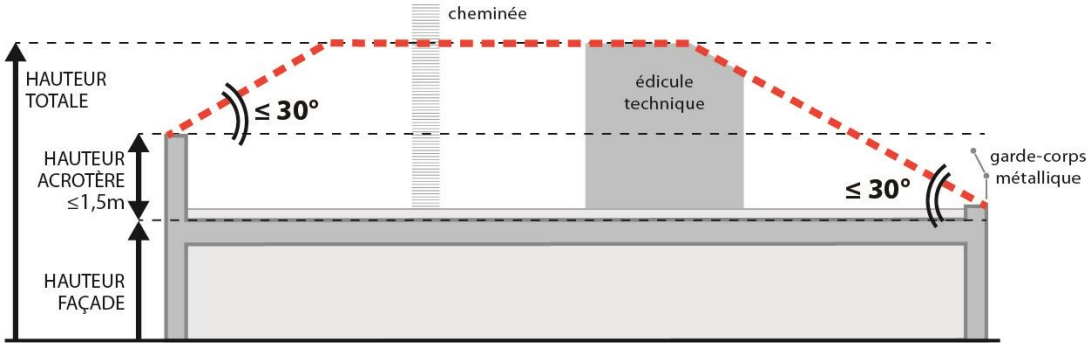
a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions est non réglementée.

Toutefois, pour les constructions faisant l'objet d'une *extension en AU1, AU2, AU3, AU4 ou AU5**, la *hauteur de façade** des constructions est inférieure ou égale à :
- pour les constructions de la sous-destination « *Logement** », 7 mètres ;
- pour les constructions des autres sous-destinations, la *hauteur de façade** de la construction existante.

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

c) En AUH, AUM, AUT, AU1, AU3 et AU4, peuvent surmonter une toiture plate (pente $\leq$ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

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



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

d) **En AUHb seulement** et nonobstant les articles 5a à 5c, les serres et abris agricoles sur toiture sont admis à condition :
- qu'ils s'insèrent harmonieusement sur la construction ;
- et que leur hauteur totale ne dépasse 3 mètres pour les abris et 5 mètres pour les serres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

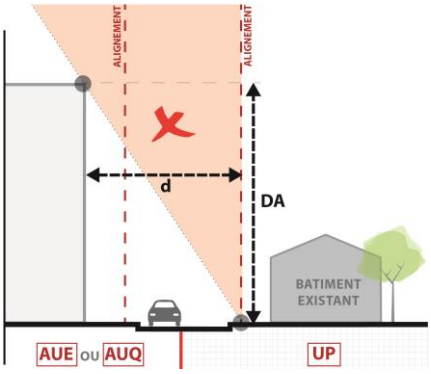
Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :
- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

a) **En AUE et AUQ**, lorsque le *terrain** est bordé d'une *voie** ou d'une *emprise publique** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *voie** ou *emprise publique** existante ou future est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \quad soit \quad d \geq \frac{DA}{1{,}5}$$

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



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6a.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) **En AUE et AUQ**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

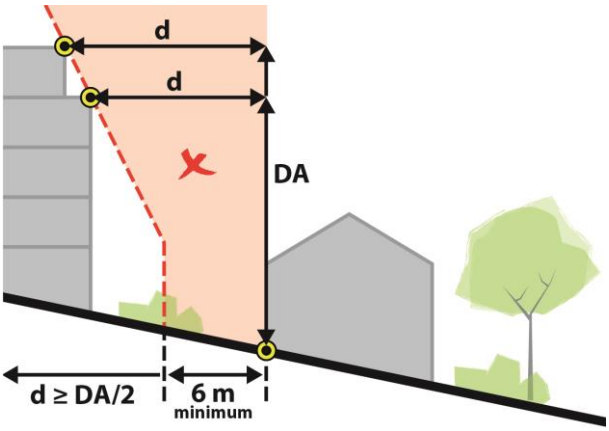
$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 3\,mètres$$

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

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

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

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\,mètres$$



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

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

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) **Sont applicables :**
- **en AUH**, les dispositions de l'article 9 de la zone UC ;
- **en AUE**, les dispositions de l'article 9 de la zone UE ;
- **en AUM**, les dispositions de l'article 9 des zones UC et UE ; en cas de contradiction entre une règle de la zone UC et une règle de la zone UE, c'est cette dernière qui prime ;
- **en AUT**, les dispositions de l'article 9 de la zone UEt.
- **en AUQ**, les dispositions de l'article 9 de la zone UQ.

Dans les zones AU, l'intégration des constructions et ouvrages dans les sites est à mettre au regard des attendus de cette nouvelle urbanisation et non au regard de l'état des lieux initial.

Article 10 – Qualité des espaces libres

AUH

a) **La surface totale des *espaces verts**** est supérieure ou égale à :
- en AUHb, 20 % de la surface du *terrain** ;
- dans les autres zones AUH, 40 % de la surface du *terrain**.

b) **Toutefois, excepté en AUHb, la surface totale des *espaces verts**** **peut être plus faible** que 40 % sans être inférieure à 30 % de la surface du *terrain** :
- lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes **:**
  - « Commerce et activité de service » ;
  - « *Industrie** » ;
  - « *Entrepôt** » ;
- ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** ».

c) **En AUH, la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces verts**.

d) **En AUH, les *espaces de pleine terre*** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

AUE

e) **En AUE, la surface totale des *espaces de pleine terre**** de la zone est supérieure ou égale à 15 % de la surface totale de la zone et est répartie comme prévu dans l'OAP sectorielle concernée.

f) **En AUE, les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

AUM

g) **En AUM, la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale à 15 % de la surface totale du *terrain**.

h) **Toutefois, en AUM,** lorsque moins de la moitié de la surface de plancher totale des constructions sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service » et/ou « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » et/ou « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :
- **la surface totale des *espaces verts**** est supérieure ou égale à 30 % de la surface du *terrain** ;
- **la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces verts** ;

i) **En AUM, les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

AUT

j) **En AUT, la surface totale des *espaces verts**** est supérieure ou égale à 50 % de la surface du *terrain**.

k) **En AUT, la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces verts**.

l) **En AUT, les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

AUQ

m) **En AUQ, la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale à 15 % de la surface totale du *terrain**.

n) **En AUT, les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

Article 11 – Stationnement

a) **En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ**, le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres) est déterminé dans les tableaux suivants selon :

- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

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

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par tranche entamée », cela revient à arrondir le quotient à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m² pour un projet d'une surface de plancher de 505 m², il faut au moins 11 places (505 / 50 = 10,1… arrondi à 11).
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5… arrondi à 9).
- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.
- **En cas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article s'appliquent en comptabilisant l'ensemble des logements et surfaces de plancher existants et créés.
- **En cas de travaux sur une construction existante (extension…) n'entrainant pas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créées au-delà de la première tranche dont il est fait référence ou qu'aux logements créés.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Pour les résidents : Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement. Pour les visiteurs : Minimum : 1 place pour 3 logements lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher ou en cas d'*opération d'ensemble**.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement ou pour 3 places d'hébergement.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.
→ ***Hébergement hôtelier et touristique****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m).
→ ***Restauration****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ ***Artisanat et commerce de détail**** → ***Commerce de gros**** → ***Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**** → ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m². Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.

→ *Cinéma** **→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** **→ *Salles d'art et de spectacles**** **→ *Équipements sportifs**** **→ *Autres équipements recevant du public**** **→ *Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *voies** et *emprises publiques**, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.
→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.

→ ***Entrepôt****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : ▪ 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher entamée en-deçà des premiers 1 500 m² ; ▪ 1 place par tranche de 1 250 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 1 500 m². Maximum : ▪ 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée en-deçà des premiers 1 500 m² ; ▪ 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 1 500 m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : ▪ 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée en-deçà des premiers 1 500 m² ; ▪ 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher entamée au-delà des premiers 1 500 m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
Vélos	Non réglementé.

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

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

c) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

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

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

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

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité. Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

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

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

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

Ces dispositions peuvent être appliquées à l'échelle de la zone (et non à l'échelle de chaque *terrain**) lorsque cette dernière fait l'objet d'une opération d'ensemble qui prévoit les dispositifs adaptés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets qui ont été engagés avant l'approbation du présent PLUi et qui ont fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau.

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

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

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

Réseaux d'énergie

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

Communications numériques

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

Défense incendie

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

Zones A

Division en sous-zones

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

Les zones A correspondent aux **zones agricoles**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

A1	Zones correspondant notamment à des secteurs agricoles situés dans les Espaces Proches du Rivage et/ou dans les massifs et dont les enjeux écologiques et/ou paysagers, en sus des potentialités agronomiques des sols, requièrent de **limiter fortement leur constructibilité**. Elles couvrent également des zones agricoles soumises à une forte pression urbaine et impactées par un mitage important dans lesquelles la préservation stricte des terres agricoles doit être garantie.
A2	Zones correspondant notamment aux autres secteurs agricoles du territoire, notamment en plaine, dans lesquelles l'activité agricole est parfois contrainte par un mitage de l'espace. Dans ces zones, l'objectif consiste à **concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage**. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises mais elles doivent répondre à certaines exigences, notamment en termes d'implantation.

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **Sont interdits** les constructions, les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par les articles 1b et suivants, notamment :
- les **installations de production d'énergie solaire implantées au sol** ;
- les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- les ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol ;
- l'extraction de terres végétales ;
- les aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…

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

		A1	A2
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	interdites	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Exploitation agricole**		admises sous condition (cf. article 1f)
	*Exploitation forestière**		interdites
Destination	**Habitation**	interdites	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Logement**		admises sous condition (cf. article 1g)
	*Hébergement**		interdites
Destination	**Commerce et activité de service**	interdites	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**		
	*Restauration**		
	*Commerce de gros**		
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**		
	*Hébergement hôtelier et touristique**		
	*Cinéma**		

		A1	A2
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	interdites	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	admises sous condition (cf. article 1d)	admises sous condition (cf. article 1h)
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	interdites	
	*Salles d'art et de spectacles**		
	*Équipements sportifs**		
	*Autres équipements recevant du public**		
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	interdites	
Sous-destinations	*Industrie**		
	*Entrepôt**		
	*Bureau**		
	*Centre de congrès et d'exposition**		
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		interdites	admises sous condition (cf. article 1i)
Affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m²		admis sous condition (cf. article 1c)	
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime		interdites	autorisés
Châssis et serres		admis sous condition (cf. article 1e)	

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

Dans l'ensemble des zones A :

c) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m² à condition qu'ils soient strictement nécessaire à la réalisation de restanques en vue de la mise en culture des *terrains**.

<u>En outre, en A1 :</u>

d) **En A1**, sont admises les **constructions de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** »** à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
  - à la fourniture d'eau ;
  - à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
  - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation…) ;
  - au traitement collectif des eaux usées ;
- et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
- et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

e) **En A1**, sont admis les **châssis et serres** à condition :
- qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- et que, par les matériaux et le mode de réalisation, ils soient démontables ;
- et que leur hauteur au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 6 mètres ;
- et que leur surface au sol, individuellement, n'excède pas 2 000 m².

<u>En outre, en A2 :</u>

f) **En A2**, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »** à condition :
- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- et qu'elles soient implantées :
  - sur un *terrain** déjà bâti ;
  - ou sur un *terrain** non bâti s'il s'agit d'une nouvelle exploitation ou si un exploitant dispose de bâtiments d'exploitation sur un site trop éloigné des *terrains** concernés.

g) **En A2**, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole (cette nécessité est à apprécier au regard de l'agencement des parcelles, du type d'agriculture…) ;
- et que cette exploitation soit en fonctionnement depuis au moins trois ans ;
- et que la surface de plancher totale des constructions (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 160 m² ;
- et qu'il existe déjà, sur le terrain, des constructions de la sous-destination « *Exploitation agricole** ».

h) **En A2**, sont admises les **constructions de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** »** à condition :
- que leur localisation soit justifiée par leur fonctionnement ;
- et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

i) **En A2**, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole

Article 2 – Évolution des constructions existantes

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

b) **En A2** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** » qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole** à condition :
- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale des constructions (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 160 m².

c) **En A1** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »** à condition :
- qu'elles soient limitées ;
- et qu'elles soient situées en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) délimités au titre de la Loi Littoral.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En A2, pour les constructions de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol des constructions doit être :
   - adaptées aux besoins de l'exploitation et de ses productions (par exemple, une petite exploitation maraichère nécessitera moins d'emprise au sol qu'une grande exploitation viti-vinicole) ;
   - et la plus faible possible de façon à limiter la consommation d'espaces, notamment agricoles.

   Cette disposition ne concerne pas les serres et châssis.

b) En A2, pour les autres constructions, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions (*extensions** et *constructions annexes** incluses) est, à l'échelle d'un *terrain**, inférieure ou égale à :
   - pour les **constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par une CUMA** agréée au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime, 400 m² ;
   - pour la **sous-destination « *Logement** »**, 130 m² dont 25 m² maximum d'annexes.

   Cette disposition ne concerne pas les serres et châssis.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions est inférieure ou égale à :

	A1	A2
Exploitation agricole*	3,5 mètres	10 mètres
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		
Logement* (hors *constructions annexes**)		7 mètres
Constructions annexes* des *Logements**		3,5 mètres

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions est inférieure ou égale à :

	A1	A2
Exploitation agricole*	5 mètres	la *hauteur de façade** constatée augmentée de 3 mètres
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		
Logement* (hors *constructions annexes**)		
Constructions annexes* des *Logements**		5 mètres

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :
- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a
Les *annexes** utilisées pour du stationnement sont implantées à des distances des *voies** ou *emprises publiques** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des constructions existantes.

b) **En outre, sur les terrains non bâtis** et sans déroger à l'article 6a, les constructions sont implantées au plus près des *voies** existantes.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

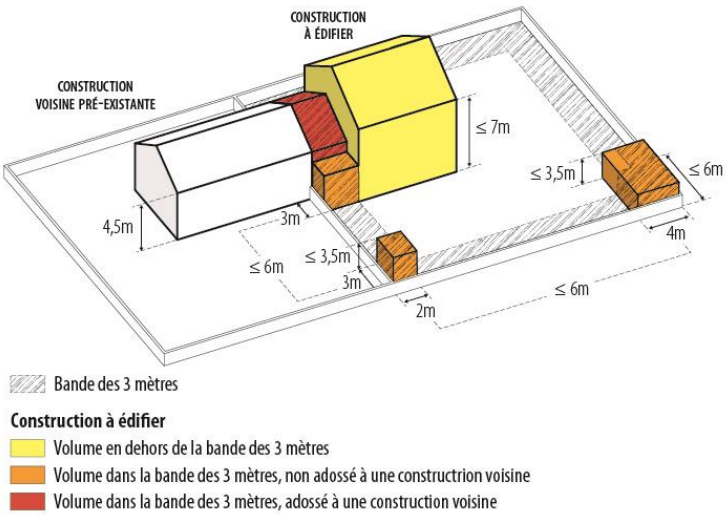
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

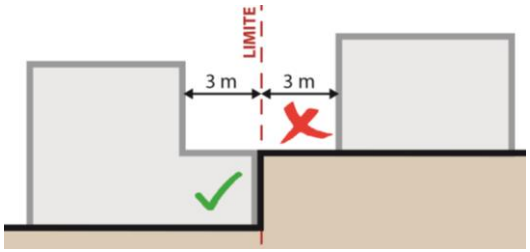
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
  - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres le long de la *limite séparative** concernée.



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois, afin de tenir compte :

- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des constructions soit inférieure ou égale au niveau du *terrain naturel** voisin sur la *limite séparative** concernée.
- d'un *terrain naturel** voisin d'altitude inférieure (avec une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine ne peuvent pas être implantées contre la *limite séparative** concernée.



L'implantation d'une construction sur le terrain de gauche tient compte d'un terrain voisin d'altitude supérieure.
L'implantation d'une construction sur le terrain de droite tient compte d'un terrain voisin d'altitude inférieure.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

b) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, et **excepté pour les constructions de la sous-destination « *Logement** », lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UA, UB, UC, UP, UM, AU1 ou AUH**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres soit :

$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 5\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

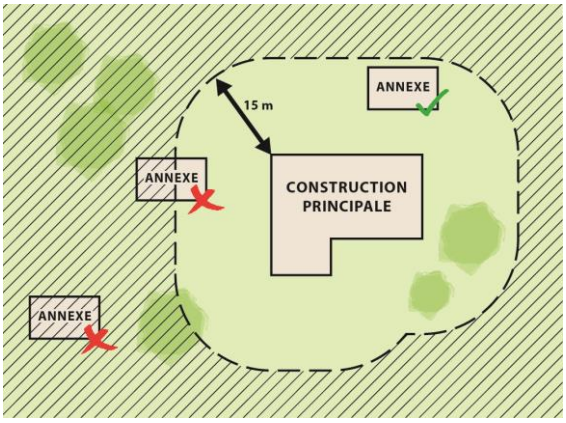
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) Les constructions sont implantées :
- contre une construction existante ;
- ou, si des impératifs techniques le justifient (topographie contraignante, normes techniques ou sanitaires, dispositifs de sécurité, prise en compte des ouvertures sur la construction existante, prise en compte des nuisances…), à une distance mesurée horizontalement comprise entre 5 et 15 mètres d'une autre construction.

Les *constructions annexes** ne sont pas concernées par cette disposition.

b) Les *constructions annexes** doivent être implantées, dans leur intégralité, à moins de 15 mètres de la construction principale à laquelle elles sont liées.

Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8b.



QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage.

c) Les *extensions** des bâtiments existants, les constructions d'*annexes** et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).

d) Les bardages métalliques ne doivent pas constituer l'intégralité de la construction.

e) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

f) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.

Installations techniques

g) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans saillie par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en saillie sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

h) Les *installations techniques** prenant place **en toiture** doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction et d'un traitement approprié à son environnement.

Clôtures

DIMENSION

i) La **hauteur des clôtures** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres

TRAITEMENT

j) Les clôtures doivent être :
- ajourées (grillage, claustra…) ;
- et/ou en haie vive ;
- et/ou en pierres sèches.

k) En limite de *voie** ou *emprise publique**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

l) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

m) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.

n) En outre, les clôtures doivent être perméables aux déplacements de la petite faune. Pour cela et par exemple, les éléments ajourés peuvent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres par exemple), les murs pleins peuvent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied…
Cette disposition ne concerne pas les clôtures nécessaires aux activités d'élevage.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) La destruction des haies est interdite sauf pour :
- la création de chemins d'accès nécessaires à l'exploitation du *terrain** ;
- la gestion sanitaire des haies ;
- la réhabilitation de fossés nécessaires au rétablissement de circulations hydrauliques ;
- les travaux déclarés d'utilité publique ;
- les remembrements parcellaires.

Article 11 – Stationnement

a) Le stationnement et les manœuvres des véhicules, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *voies** ou *emprises publiques**, sur des emplacements prévus à cet effet.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *voie** ou *emprise publique**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.
Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées :
- à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ;
- ou à défaut, à un réseau privé (captage, forage…) ; en cas de réalisation du réseau public, les constructions devront alors s'y raccorder.

Pour rappel, l'alimentation en eau potable par une ressource privée pour tout usage autre qu'unifamilial est soumise à autorisation préfectorale.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b
Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :
- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
   - dans le réseau public d'eaux pluviales ;
   - ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

f) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones N

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones N correspondent aux **zones naturelles**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

Ns	Zones couvrant la grande majorité des **secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte** du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures…) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement…).
Nh	Zones couvrant des secteurs naturels qui sont **occupés par un habitat diffus existant dans lesquels est notamment admise l'extension des constructions existantes**, dans des proportions limitées.
Nt	Zones couvrant des secteurs naturels notamment voués à des **activités touristiques et de loisirs de plein air**. Elles peuvent faire l'objet de constructions nouvelles limitées en rapport avec leur vocation et les aménagements visés, pour améliorer la fonctionnalité et mieux gérer la fréquentation des sites.
Ne	Zones couvrant notamment des **sites naturels devant faire l'objet d'une réhabilitation** (ancienne carrière par exemple) **ou faisant l'objet d'une exploitation particulière** liée à la gestion de l'environnement (enfouissement de déchets, production d'énergie…).
NG	Zones couvrant les secteurs naturels du **camp militaire de Carpiagne**.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones N.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **Sont interdits** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par les articles 1b et suivants, notamment :
- les ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières et les exploitations du sous-sol, excepté dans les secteurs délimités au titre de l'article R.151-34 (2°) du Code de l'urbanisme ;
- les dépôts et stockages de plein air sauf s'ils sont directement liés à une activité autorisée ou admise dans la zone (par exemple : stockage de bois issus d'une exploitation forestière).

b) Sont précisés dans le tableau suivant les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon les destinations et sous-destinations.

		Ns, Nh, Ne, NG	**Nt**
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	admises sous condition (cf. articles 1h et 1i)	
	*Exploitation forestière**	admises sous condition (cf. article 1h)	
Destination	**Habitation**	interdites	
Sous-destinations	*Logement**		
	*Hébergement**		
Destination	**Commerce et activité de service**	interdites	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**		
	*Restauration**		
	*Commerce de gros**		
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**		
	*Hébergement hôtelier et touristique**		
	*Cinéma**		
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	interdites	admises sous condition (cf. article 1l)
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	admises sous condition (cf. article 1d)	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	interdites	
	*Salles d'art et de spectacles**		
	*Équipements sportifs**		
	*Autres équipements recevant du public**		

		Ns, Nh, Ne, NG	Nt
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	interdites	
Sous-destinations	*Industrie**		
	*Entrepôt**		
	*Bureau**		
	*Centre de congrès et d'exposition**		

Conditions relatives aux constructions activités, usages et affectations des sols admis

Dans l'ensemble des zones N :

c) Nonobstant l'article 1b, sont admis, à condition que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires :
- à la **sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale et à la sécurité civile** ;
- au fonctionnement des **aérodromes et des services publics portuaires** autres que les ports de plaisance.

d) Sont admises les **constructions et installations de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** »** à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
  - à la fourniture d'eau ;
  - à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
  - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation…) ;
  - au traitement collectif des eaux usées ;
- et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

e) Nonobstant l'article 1b, sont admis, les **travaux liés à la conservation ou la protection de ces espaces et milieux**, comme certains travaux de stabilisation de dunes, hydrauliques ou forestiers.

f) Nonobstant l'article 1b, sont admis les **cheminements** piétonniers et cyclables et les **sentes équestres** ni cimentés, ni bitumés, les ***objets mobiliers**** destinés à l'accueil ou à l'information du public, les **postes d'observation de la faune** ainsi que les **équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité** tels que les sanitaires et les postes de secours à condition :
- que leur localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

g) Nonobstant l'article 1b, sont admises les **aires de stationnement** à condition :
- qu'elles soient indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement ;
- et qu'elles ne soient ni cimentées ni bitumées ;
- et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- et que leur localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

h) Sont admises les constructions de la destination « **Exploitation agricole ou forestière** » à condition :
- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ;
- et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques clairement énoncées et qui ne sauraient être assimilées à une simple commodité ;
- et qu'elles s'implantent dans un polygone d'implantation porté au règlement graphique et positionné en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) et des Espaces Proches du Rivage (EPR) délimités sur le règlement graphique au titre de la Loi Littoral ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

i) **Nonobstant l'article 1h,** sont admises les constructions de la sous-destination **« *Exploitation agricole** » dans les secteurs de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture,** lorsqu'elles exigent la proximité immédiate de l'eau et qu'elles sont liées aux activités traditionnellement implantées dans ces zones à condition :
- que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

j) Sont admis les **cimetières** à condition :
- qu'ils soient aménagés en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) et des Espaces Proches du Rivage (EPR) délimités sur le règlement graphique au titre de la Loi Littoral ;
- et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

<u>En outre, en Ns et Nh :</u>

k) **En Ns et Nh**, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres ;
- et que leur surface ne dépasse pas 100 m² ;
- et qu'ils soient nécessaires :
  - aux aménagements et activités autorisés ou admis dans la zone ;
  - ou aux aménagements ou restaurations de restanques nécessaires à l'exploitation agricole et/ou à la mise en valeur des paysages.

<u>En outre, en Nt :</u>

l) **En Nt**, sont admises les **constructions de la sous-destination « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** »** à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil du public et/ou à la gestion des sites en vue de leur valorisation et protection.

m) **En Nt**, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m² à condition qu'ils soient nécessaires :
- aux aménagements et activités autorisés ou admis dans la zone ;
- ou aux activités de loisirs en plein air (golf, théâtre de verdure…)
- ou aux aménagements ou restaurations de restanques nécessaires :
  - à l'exploitation agricole ;
  - et/ou à la mise en valeur des paysages.

Les affouillements et exhaussements du sol d'un dimensionnement inférieur sont autorisés sans condition.

n) En outre**,** certaines zones Nt pourront être transformées en **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** via une évolution du document d'urbanisme afin d'admettre, nonobstant l'article 1b, à titre exceptionnel, et à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité de tourisme ou loisirs de plein air, des constructions, notamment celles des sous-destinations :
- « *Restauration** » ;
- « *Artisanat et commerce de détail** » ;
- « *Hébergement hôtelier et touristique** » ;
- « *Équipements sportifs** » ;
- « *Autres équipements recevant du public** ».

Dans les communes soumises à la Loi Littoral, ces STECAL devront obligatoirement être positionnés en continuité de l'urbanisation existante.

<u>En outre, en Ne :</u>

o) **En Ne**, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m² à condition qu'ils soient nécessaires :
- à la réhabilitation ou renaturation de sites, notamment d'anciennes carrières ou décharges ;
- et/ou à l'exploitation de sites dédiés au stockage de déchets ;

Les affouillements et exhaussements du sol d'un dimensionnement inférieur sont autorisés sans condition.

p) **En Ne**, nonobstant l'article 1b, sont admises les **installations de production d'énergie renouvelable** (solaire implanté au sol, éolien, biogaz…).

<u>En outre, en NG :</u>

q) **En NG**, nonobstant l'article 1b, sont admises les installations nécessaires à l'exercice d'une activité relevant de l'autorité militaire à condition :
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- et que, de par les matériaux et le mode de réalisation, elles soient démontables.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une construction existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

b) Nonobstant les articles 1 et 2a, dans ou en dehors d'un polygone d'implantation porté au règlement graphique, sont également admises les ***extensions**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **destination « Exploitation agricole ou forestière »** à condition :
- qu'elles soient limitées ;
- et qu'elles soient situées en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) délimités au titre de la Loi Littoral.

c) **En Nh et Nt** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².

d) **En Nh et Nt** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont admises les ***extensions**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi des **sous-destinations « *Restauration** » et « *Hébergement hôtelier et touristique** »** à condition :
- qu'elles soient nécessaires pour la mise aux normes des constructions ;
- et que la surface de plancher totale des extensions* soit inférieure ou égale à 100 m².

e) En outre et nonobstant les articles 1 et 2a, les **bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination** sur le règlement graphique peuvent faire l'objet dudit changement, vers n'importe quelle destination et sous-destination, à condition que ce changement :
- ne compromette pas la qualité paysagère du site ;
- et ne s'accompagne pas d'une *extension**, même mesurée.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

f) Au sein de polygones d'implantations porté au règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions de la **destination « Exploitation agricole ou forestière »** est inférieure ou égale à 600 m².

g) **En Nh et Nt**, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des ***constructions annexes** de la sous-destination « Logement* »** est inférieure ou égale à 25 m².

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions est inférieure ou égale à :

Équipements d'intérêt collectif et services publics*	13 mètres
Exploitation agricole ou forestière	10 mètres
Logement* (hors *constructions annexes**)	7 mètres
Autres sous-destinations ou destinations	
Constructions annexes* des *Logements**	3,5 mètres

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions est inférieure ou égale à :

Équipements d'intérêt collectif et services publics*	la *hauteur de façade** constatée augmentée de 3 mètres
Exploitation agricole ou forestière	
Logement* (hors *constructions annexes**)	
Autres sous-destinations ou destinations	
Constructions annexes* des *Logements**	5 mètres

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *voies**, *emprises publiques** ou pistes DFCI ou assimilées existantes ou futures est **supérieure ou égale à 5 mètres.**

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a
Les *annexes** utilisées pour du stationnement sont implantées à des distances des *voies** ou *emprises publiques** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des constructions existantes.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

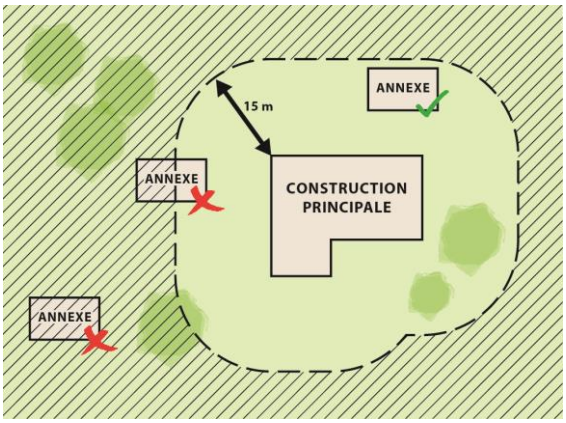
$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 3\,mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) Les *constructions annexes** doivent être implantées, dans leur intégralité, à moins de 15 mètres de la construction principale à laquelle elles sont liées.

Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant :
elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.



QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Intégration des constructions dans le paysage

b) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage.

c) Les *extensions** des bâtiments existants, les constructions d'*annexes** et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).

Toitures

d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

e) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.

Installations techniques

f) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans saillie par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en saillie sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

g) Les installations techniques* prenant place **en toiture** doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction et d'un traitement approprié à son environnement.

Clôtures

DIMENSION

h) La **hauteur des clôtures** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à
- en zone NG, 3 mètres ;
- dans les autres zones, 2 mètres.

TRAITEMENT

i) Les clôtures doivent être :
- ajourées (grillage, claustra…) ;
- et/ou en haie vive ;
- et/ou en pierres sèches.

j) En limite de *voie** ou *emprise publique**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

k) En limite des *voies** ou *emprises publiques**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

l) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.

m) En outre, les clôtures doivent être perméables aux déplacements de la petite faune. Pour cela et par exemple, les éléments ajourés peuvent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres par exemple), les murs pleins peuvent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied…

Cette disposition ne concerne pas les clôtures nécessaires aux activités d'élevage.

Article 10 – Qualité des espaces libres

Non réglementé

Article 11 – Stationnement

a) Le stationnement et les manœuvres des véhicules, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *voies** ou *emprises publiques**, sur des emplacements prévus à cet effet.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *voie** ou *emprise publique**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.
Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées :
- à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ;
- ou à défaut, à un réseau privé (captage, forage…) ; en cas de réalisation du réseau public, les constructions devront alors s'y raccorder.

Pour rappel, l'alimentation en eau potable par une ressource privée pour tout usage autre qu'unifamilial est soumise à autorisation préfectorale.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b
Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :
- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
- dans le réseau public d'eaux pluviales ;
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

f) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Lexique

Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le présent Lexique.

DEFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....5
Exploitation agricole ou forestière (destination).....5
Exploitation agricole *(sous-destination)* *5*
Exploitation forestière *(sous-destination)*..... *5*
Habitation (destination).....6
Logement *(sous-destination)* *6*
Hébergement *(sous-destination)*..... *6*
Commerce et activité de service (destination).....7
Artisanat et commerce de détail *(sous-destination)*..... *7*
Restauration *(sous-destination)*..... *7*
Commerce de gros *(sous-destination)*..... *7*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle *(sous-destination)*..... *7*
Hébergement hôtelier et touristique *(sous-destination)*..... *8*
Cinéma *(sous-destination)* *8*
Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination).....8
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés *(sous-destination) 9*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés *(sous-destination)* *9*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale *(sous-destination)* *9*
Salles d'art et de spectacles *(sous-destination)*..... *9*
Équipements sportifs *(sous-destination)* *9*
Autres équipements recevant du public *(sous-destination)*..... *9*
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (destination) 10
Industrie *(sous-destination)*..... *10*
Entrepôt *(sous-destination)* *10*
Bureau *(sous-destination)*..... *10*
Centre de congrès et d'exposition *(sous-destination)*..... *10*

DEFINITION DES AUTRES TERMES.....11
A.....11
Accès..... *11*
Acrotère..... *11*
Aire de retournement..... *12*
Alignement imposé..... *12*
Annexe *12*
Attique..... *12*
Arbre de haute tige..... *12*
Avant-corps..... *13*
B.....13
Bande constructible *13*

C 13
Chemin d'accès *13*
Construction annexe *14*
Construction légale *14*
Construction principale *14*
E 14
Égout du toit *14*
Emprise au sol *15*
Emprise publique *15*
Espace de pleine terre *16*
Espace libre *16*
Espace vert *16*
Établissement sensible *17*
Établissement stratégique *17*
Étage en attique *17*
Extension d'une construction *18*
F 18
Faîtage *18*
H 19
Hauteur de façade (HF) *19*
Hauteur totale (HT) *21*
I 22
Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire *22*
Immeuble de rapport dit haussmannien *23*
Immeuble de type Art Décoratif *24*
Immeuble de type trois fenêtres marseillais *25*
Installations techniques *26*
L 26
Limite arrière *26*
Limite latérale *26*
Limite séparative *26*
Local accessoire *26*
Local technique *27*
M 27
Marge de recul *27*
Modénature *27*
Mur bahut *27*
Mur de plateforme *28*
Mur de soutènement *28*

O 29
Objet mobilier *29*
Opération d'ensemble *29*
P 29
Place commandée ou superposée *29*
Plan le plus significatif de façade *30*
Pôle de vie *30*
Profondeur des constructions *31*
Profondeur totale des constructions *31*
R 32
Réhabilitation *32*
Restauration *32*
Ruine *32*
S 33
Saillie *33*
Séquence architecturale *33*
T 34
Talweg *34*
Terrain *34*
Terrain difficilement raccordable *34*
Terrain naturel *34*
Terrain fini *34*
Terrasse tropézienne *35*
Toiture mansardée *35*
U 35
Unité foncière *35*
V 36
Voie *36*
Volume de la 5e façade *36*
Vulnérabilité d'usage *37*

DEFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Une même construction peut avoir plusieurs locaux principaux ayant des destinations et/ou sous-destinations différentes. Toutefois, pour des facilités d'usage, c'est le terme générique « construction » qui est utilisé ci-après (pour définir les destinations et sous-destinations) et dans le règlement des zones.

Et, pour rappel, les *locaux accessoires** sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal dont ils relèvent.

Exploitation agricole ou forestière (destination)

Exploitation agricole (sous-destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Il peut notamment s'agir de constructions destinées à abriter du matériel, des animaux et des récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « *Logement** ».

Exploitation forestière (sous-destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière. Il peut notamment s'agir de constructions destinées au stockage du bois, des véhicules et des machines.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « *Logement** ».

Habitation (destination)

Logement (sous-destination)

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « *Hébergement** ».

La sous-destination « Logement » recouvre notamment :

- les maisons individuelles ;
- les immeubles d'habitat collectifs ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs telles que les yourtes ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement (sous-destination)

Constructions, à vocation sociale ou commerciale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment un ou plusieurs espaces communs (réfectoire ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle de jeux…) ou qui, à défaut, est connectée à une construction disposant de ces espaces communs.

Cette sous-destination recouvre notamment :

- les maisons de retraite ;
- les résidences universitaires ;
- les foyers de travailleurs ;
- les résidences autonomie ;
- les centres d'hébergement d'urgence ;
- les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)…

Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.

Commerce et activité de service (destination)

Artisanat et commerce de détail (sous-destination)

Constructions destinées :

- à des présentations ou à des activités de vente ou de réparation de biens (dont automobiles, deux-roues…) qui sont ou non fabriqués sur place ;
- ou à des activités de vente de services, notamment à la personne.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- les commerces de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés…) ;
- les « drives », c'est-à-dire les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ;
- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie, poissonnerie…) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure…).

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment et des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers…) sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination « *Industrie** ».

Les activités de vente dédiées essentiellement aux professionnels sont rattachées à la sous-destination « *Commerce de gros** ».

Restauration (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de vente de repas, boissons ou collations, à consommer sur place ou à emporter, et qui sont ou non fabriqués sur place (exemple : restaurants, fast-foods, cafés, salons de thé…).

Commerce de gros (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de vente de biens (en partie au moins sur place), destinées essentiellement à des professionnels (artisans de la construction, industriels, commercçants de détail, collectivités…).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de services dont le fonctionnement repose en grande partie sur l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et, accessoirement, la présentation de biens. Il peut notamment s'agir de banques, assurances, associations, show-rooms, agences immobilières, mutuelles, salles de sport, bowlings, cabinets médicaux et maisons de santé …

Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

En revanche, les sièges bancaires, par exemple, sont exclus de cette sous-destination car leur fonctionnement ne repose que minoritairement sur l'accueil d'une clientèle. Ils sont rattachés à la sous-destination « *Bureau** ».

Hébergement hôtelier et touristique (sous-destination)

Constructions destinées aux hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- les hôtels ;
- les appart-hôtels ;
- les résidences de tourisme ;
- les centres de villégiature ;
- les centres de vacances ;
- les auberges de jeunesse…

En revanche, ne sont pas considérés comme « Hébergement hôtelier et touristique » mais sont rattachés à la sous-destination « *Logement** » :

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme ;
- toutes autres résidences chez l'habitant.

Cinéma (sous-destination)

Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination)

Constructions :

- gérées par ou pour une personne publique (personne morale de droit public) ;
- ou destinées à une personne privée qui exerce, au moins pour partie de ses activités, une mission de service public (activité d'intérêt général ou d'utilité publique) et qui est habilitée par une personne publique compétente via un conventionnement, un agrément...

Les équipements (sportifs, de santé, d'enseignement…) qui ne répondent pas à cette définition doivent être rattachés à une destination autre que « Equipements d'intérêt collectifs et services publics ». Par exemple, les constructions destinées à une clinique de chirurgie esthétique ou à la pratique du football en salle doivent être rattachées à la destination « Commerce et activités de service » et à la sous-destination « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ».

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Constructions destinées à assurer une mission de service public, pouvant être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Il peut s'agir notamment des constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Constructions destinées à des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Il peut s'agir notamment des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, des constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination)

Constructions destinées :

- à des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ;
- ou à des établissements voués à la petite enfance ;
- ou à des équipements d'intérêts collectifs hospitaliers ;
- ou à des équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles (sous-destination)

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs permettant l'exercice d'une activité sportive. Il peut s'agir notamment des stades, des gymnases ainsi que des piscines ouvertes au public.

Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.

Autres équipements recevant du public (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements accueillant du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** ». Il peut s'agir notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (destination)

Industrie (sous-destination)

Constructions destinées :

- à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
- et/ou à des activités industrielles du secteur secondaire, notamment celles produisant des biens matériels par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires ;
- et/ou à des activités de production manuelle, de transformation et/ou de réparation de biens matériels (notamment, activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie).

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt (sous-destination)

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Bureau (sous-destination)

Constructions destinées à l'accueil des activités :

- de services dont le fonctionnement ne repose globalement pas sur l'accueil d'une clientèle ;
- ou de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)

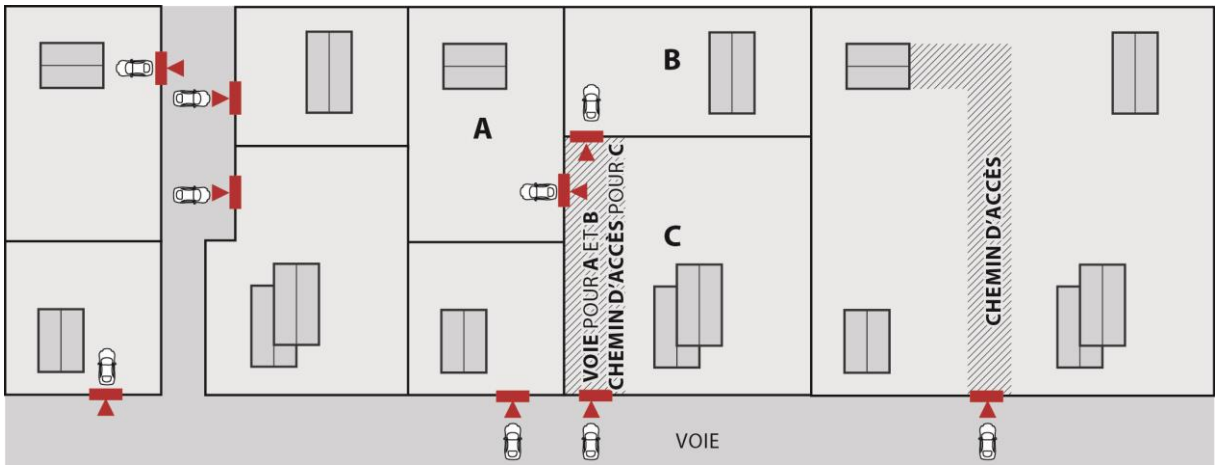
Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DEFINITION DES AUTRES TERMES

A

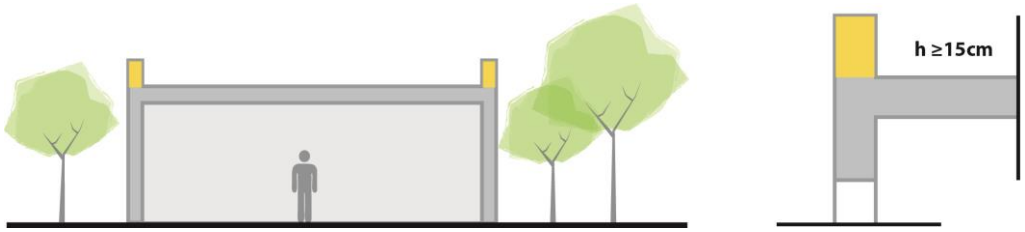
Accès

Section de la limite du *terrain** par laquelle les véhicules motorisés entrent et/ou sortent depuis une *voie** ou une *emprise publique**.



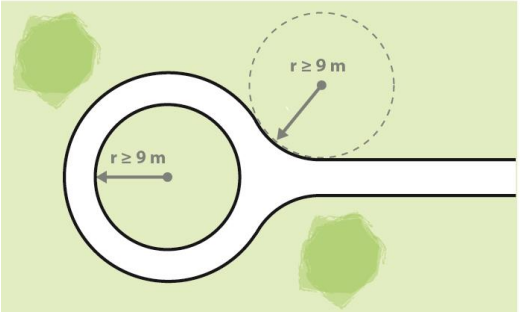
Acrotère

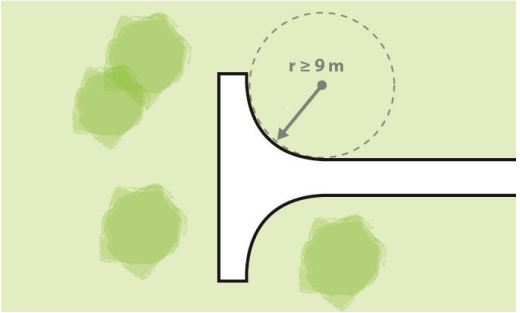
Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou d'un toit terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant un rebord maçonné ou un garde-corps maçonné, plein ou à claire-voie.



Aire de retournement

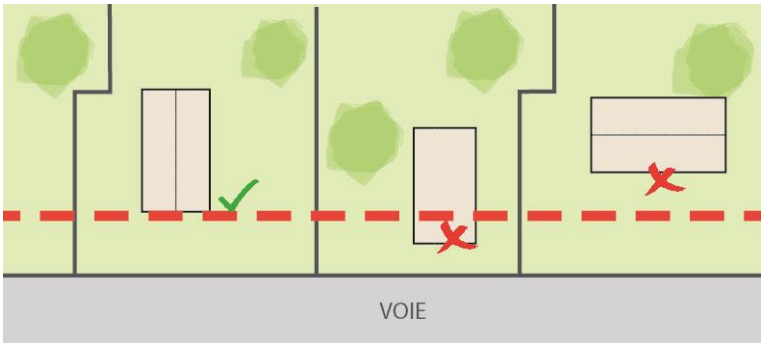
Espace dédié à la circulation générale qui permet d'effectuer le retournement d'un véhicule en limitant les manœuvres. Les aires doivent être aménagées sous forme soit de rond-point (illustration de gauche) soit de T (illustration de droite) et respecter les dimensions suivantes :





Alignement imposé

Ligne déterminée par le règlement graphique ou par des OAP sur laquelle doivent être implantées les constructions.



Annexe

Voir *Construction annexe**

Attique

Voir *Étage en attique**

Arbre de haute tige

Arbre dont la hauteur, à terme, est supérieure ou égale à 3 mètres.

Avant-corps

Tout élément de la construction en débordement ponctuel de la façade et avec appui au sol.

B

Bande constructible

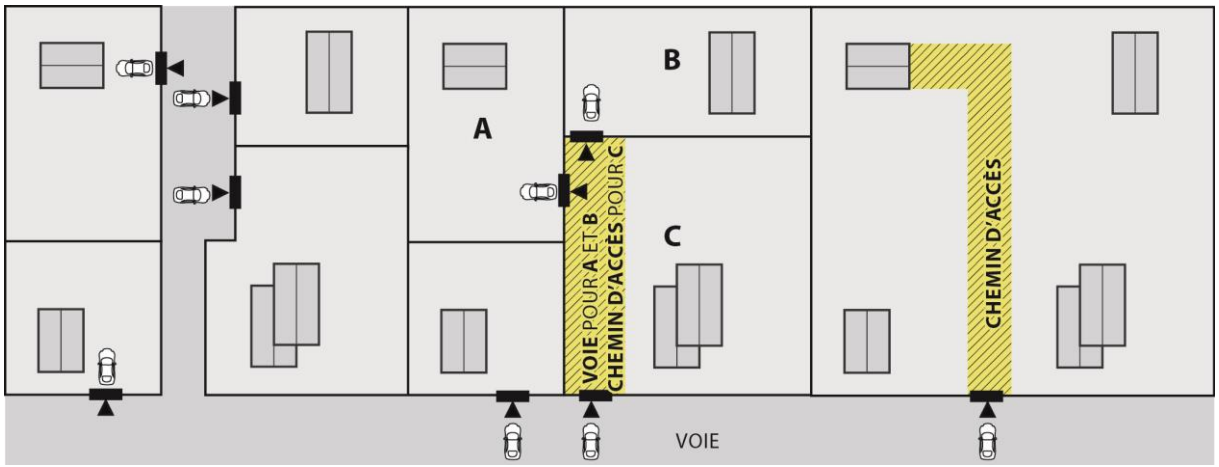
Portion de *terrain** dans laquelle les constructions sont autorisées.

Modalités de calcul
La profondeur d'une bande constructible se mesure à partir de la limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures.

C

Chemin d'accès

Infrastructure carrossable ou cheminement qui assure la desserte interne du *terrain** depuis l'*accès**.



Construction annexe

*Construction** :

- ayant un caractère accessoire (garage, abri à vélos, piscine, pool house…) au regard de la *construction principale** ;
- et dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** ne peut être égale ou supérieure à 40 % de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la *construction principale** ;
- et qui n'est pas attenante/contiguë à la *construction principale** ; toutefois, les piscines a attenante/contiguë à une construction par leur plage doivent être également considérées comme des constructions annexes.

Les constructions annexes ne peuvent avoir une sous-destination autre que celle de leur *construction principale**. En outre, un *local technique** n'est pas considéré comme une construction annexe.

Construction légale

*Construction** édifiée :

- avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ;
- ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ;
- ou conformément au permis de construire accordé.

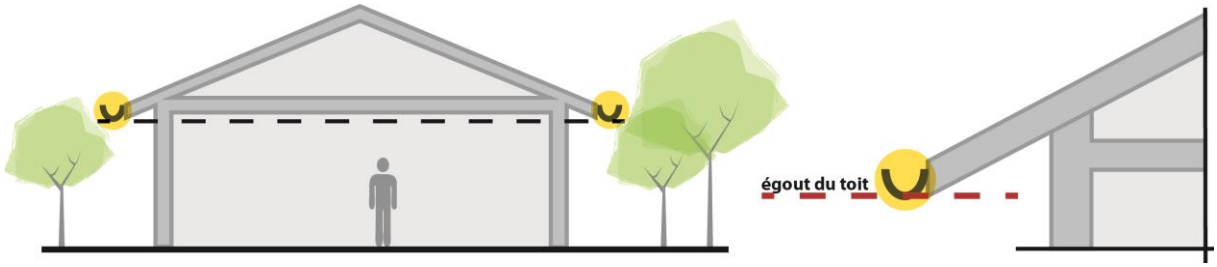
Construction principale

*Construction** ayant la fonction principale dans un ensemble de *constructions**.

E

Égout du toit

Ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, qu'elle soit ou non matérialisée par une gouttière.

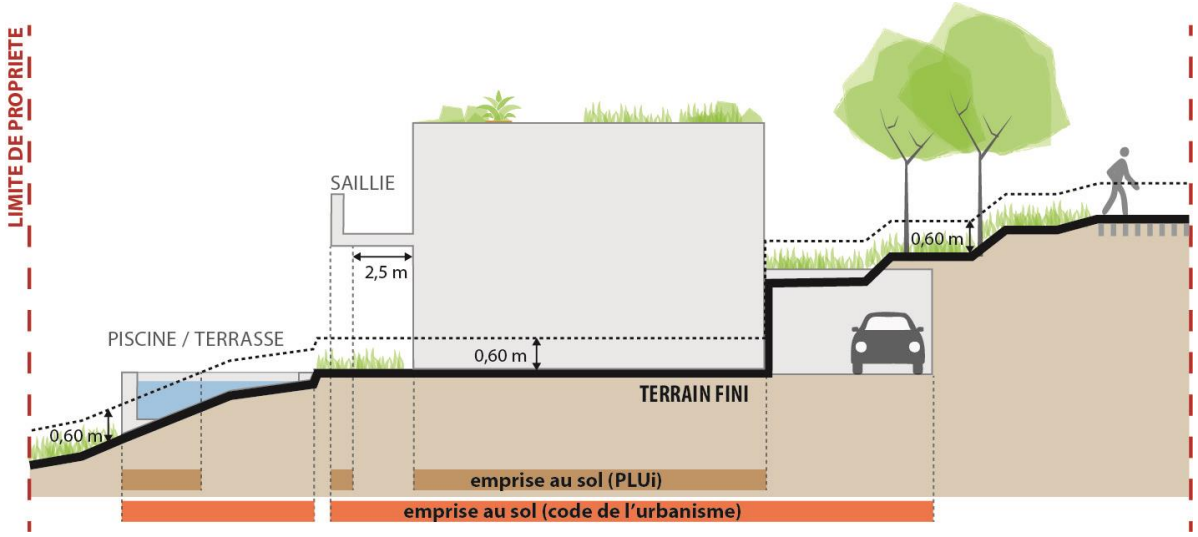


Emprise au sol

Au sens du présent PLUi :
Surface résultante de la projection verticale des volumes des constructions (y compris les *avant-corps** et les *constructions annexes** dont les piscines) qui s'élèvent à 60 centimètres ou plus du sol, à l'exception :

- des *saillies** sur les 2,5 premiers mètres d'avancée (au-delà, l'avancée de ces *saillies** constitue de l'emprise au sol) ;
- des ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises ;
- des murs de clôture, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement**.

Au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme :
Surface résultante de la projection verticale du volume de la construction, tous les débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Emprise publique

Espace public, existant ou futur, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable…). Il peut notamment s'agir de places ou d'aires de stationnement.

Ne sont pas considérés comme emprise publique les jardins publics, les domaines universitaires, les cimetières, les canaux, les voies ferrées…

La notion de « emprises publiques futures » fait référence :

- aux emprises publiques à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « emprises publiques futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux emprises publiques projetées, dans le cadre d'une une *opération d'ensemble** par exemple.

Espace de pleine terre

Surface totale du *terrain** déduction faite :

- de la surface totale résultante des projections verticales des volumes des constructions (y compris les *avant-corps** et les *constructions annexes**) situées en sous-sol et en sur-sol, à l'exception des ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises, des murs de clôture, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- et de toutes autres surfaces imperméables telles que les bassins de rétention à fond imperméable, les piscines, les aires de stationnement et voies bitumées… Ainsi, peuvent être considérés comme des espaces de pleine terre les aires de stationnement traités avec des pavés drainants, les cours et les cheminements piétons en gravier…

Les surfaces situées sous des *saillies** ne peuvent pas être qualifiées d'espaces de pleine terre.

Les ouvrages d'infrastructure participant à l'équipement urbain (tunnels, canalisations, métros...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre.

Espace libre

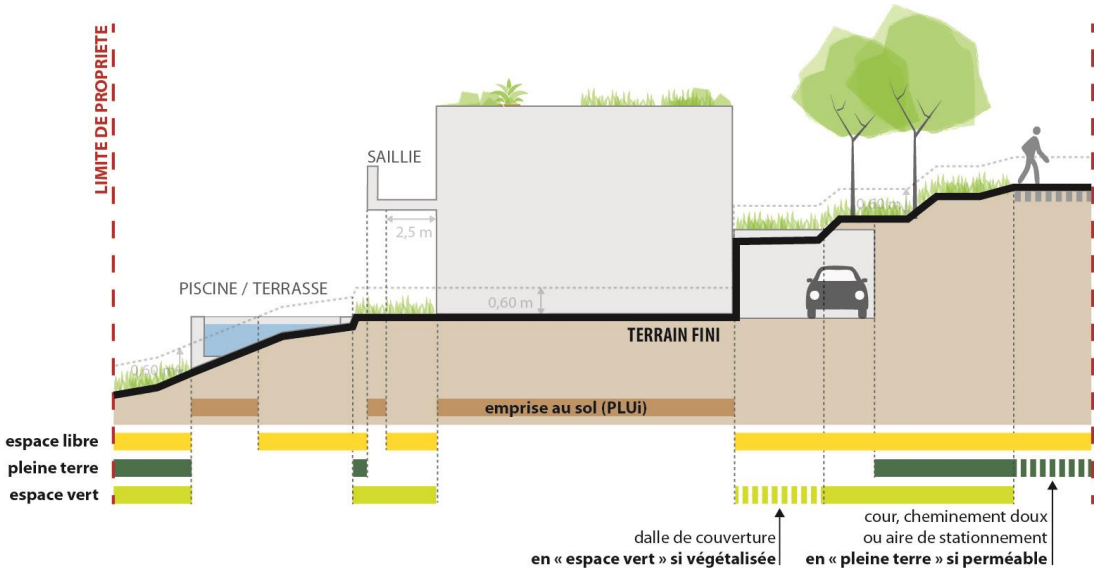
Surface totale du *terrain** déduction faite de la surface totale des *emprises au sol au sens du présent PLUi** des constructions.

Espace vert

Surface totale des *espaces libres** constitués :

- des espaces au sol plantés en pleine terre ou simplement végétalisés ;
- et des dalles de couverture des niveaux semi-enterrés qui sont végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres.

Les surfaces végétalisées sous les saillies, même si elles sont comptabilisées par projection comme de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi**, peuvent être considérées comme des espaces verts



Établissement sensible

Construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique…), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants sont particulièrement complexes.

Établissement stratégique

Bâtiment public nécessaire à la gestion d'une crise, notamment pour la sécurité civile et le maintien de l'ordre public : casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise…

Étage en attique

Dernier étage d'une construction ayant un traitement différencié (gabarit, retrait, coloris…) par rapport aux étages courants.

Extension d'une construction

Agrandissement d'une *construction légale** qui peut se traduire, par exemple, par une augmentation de l'emprise au sol (extension horizontale) et/ou par une surélévation (extension verticale).

Une extension doit :

- être contiguë, c'est-à-dire attenante, à une construction existante sur le même *terrain** ;
- présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (il faut, par exemple, une porte entre la construction existante et son extension) ;
- avoir une surface de plancher et/ou une emprise au sol dont les dimensions ne dépassent pas :
  - 100 % de la surface de plancher et/ou 100 % de l'emprise au sol de la construction existante ;
  - ou, dans le cas d'une extension limitée, les seuils définis par le règlement de la zone concernée et qui sont significativement inférieurs à 100 % de la surface de plancher et/ou à 100 % de l'emprise au sol de la construction existante.

Doivent donc être considérés comme des constructions nouvelles et non comme des extensions :

- l'agrandissement d'une construction qui n'est pas légale au sens du présent PLUi ;
- l'agrandissement d'une construction qui conduit à augmenter la surface de plancher et/ou l'emprise au sol initiale de plus de 100 % ;
- l'édification d'une construction non attenante à une construction existante…

Modalités de calcul

La surface de plancher totale des extensions se calcule à compter de la date d'approbation du PLUi.

F

Faîtage

Sommet ou ligne sommitale d'une toiture.

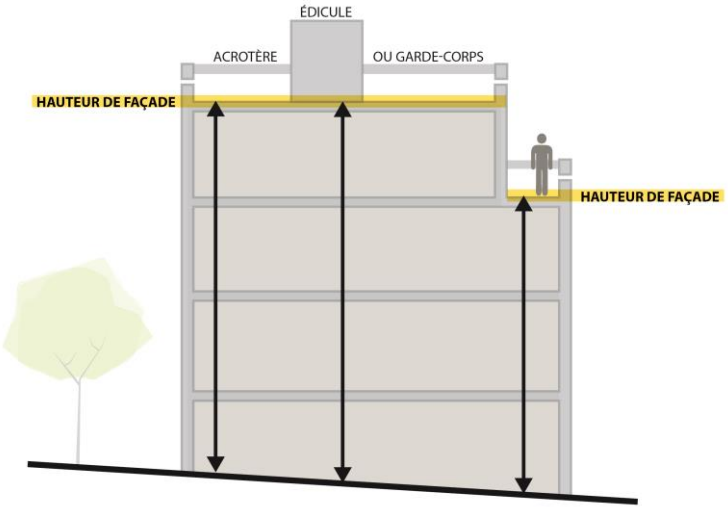
H

Hauteur de façade (HF)

La hauteur de façade se mesure en élévation…

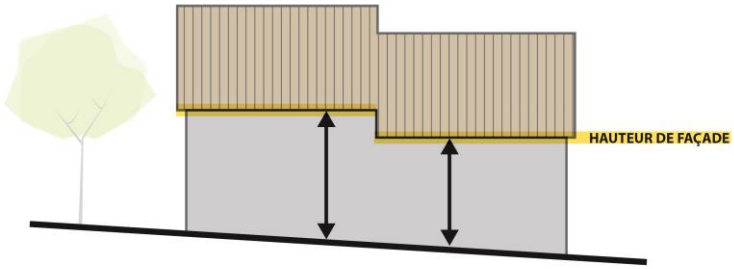
<u>En cas de toiture plate</u>
(pente ≤ 10 %)

- entre tout point du nu supérieur de toutes les dalles de couverture, y compris celles des étages en attique ;
- et le point bas de la façade situé à son aplomb (voir ci-après).

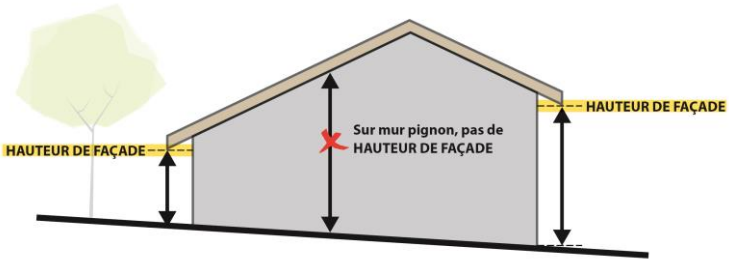


<u>En cas de toiture en pente</u>
(pente > 10 %)

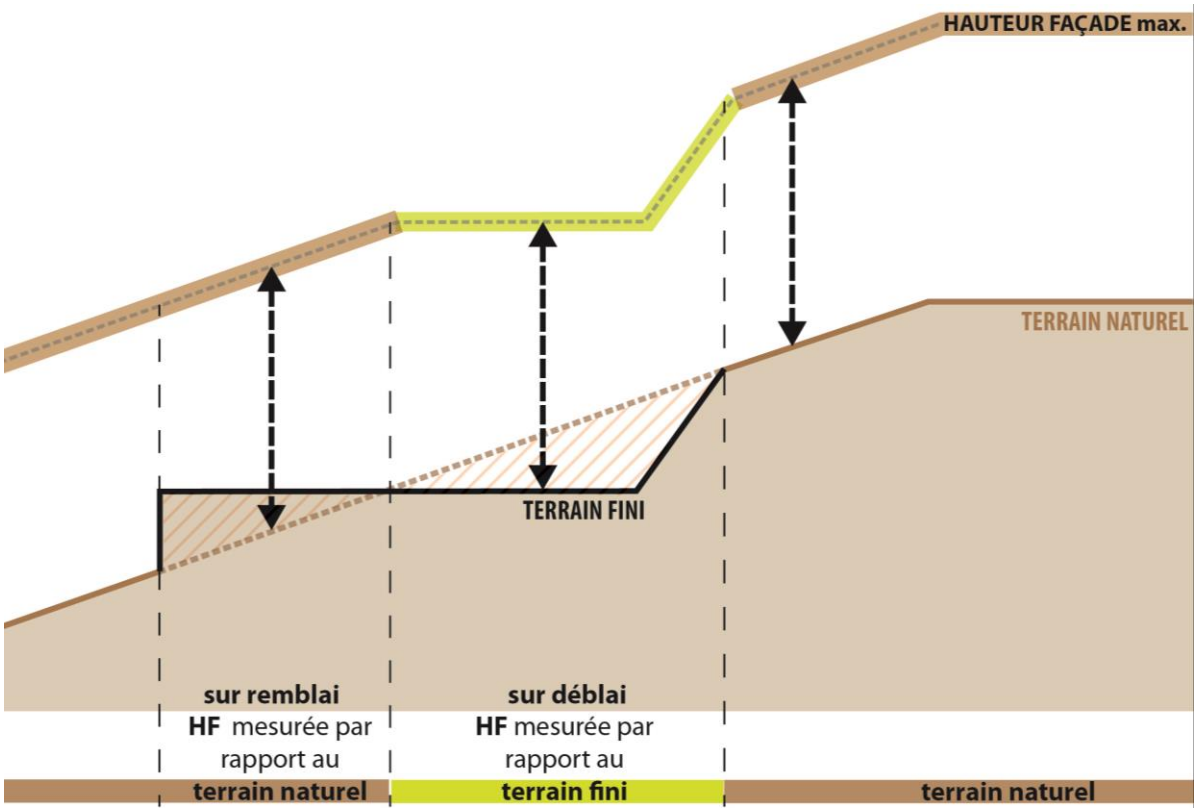
- entre tout point de chaque *égout du toit**, étages en attique compris ;
- et le point bas de la façade situé à son aplomb (voir ci-après).



- <u>Sur les murs pignons</u>, la hauteur de façade ne se mesure pas.



Le point bas de la façade correspond au…	**Dans la majorité des zones** (excepté en UE, UEs, UQ, AUE, AUQ)	**en UE, UEs, UQ, AUE, AUQ**
▪ sur les parties décaissées (après travaux)	*terrain fini**	*terrain fini**
▪ sur les parties remblayées	*terrain naturel**	
▪ sur les parties ni décaissées ni remblayées		
▪ sur les façades implantées à l'alignement d'une *voie**	niveau du sol de la *voie** au droit de la façade	



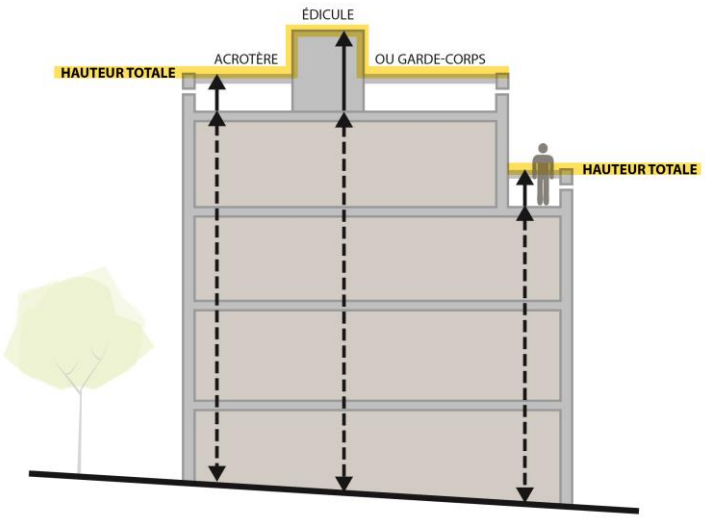
Ponctuellement, la hauteur de façade maximale définie par le règlement écrit ou graphique peut être dépassée afin d'**aménager des rampes d'accès aux niveaux enterrés ou semi-enterrés**.

Hauteur totale (HT)

<u>En cas de toiture plate</u>
(pente ≤ 10 %)

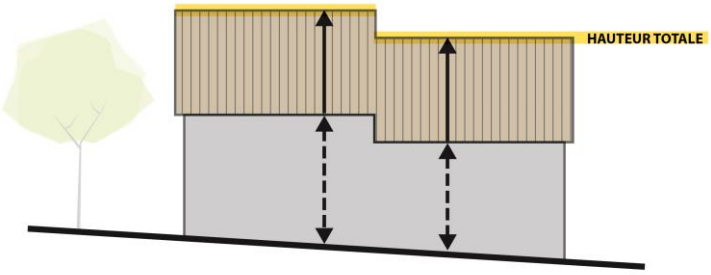
La hauteur totale correspond à la *hauteur de façade** additionnée à la hauteur mesurée entre le nu supérieur de la dernière dalle et le point le plus haut situé à son aplomb en prenant en compte tout élément architectural qui surmonte le toit, notamment :

- les *locaux techniques** ;
- les *installations techniques**, à l'exception des cheminées (y compris celles qui sont factices pour dissimuler une installation) et des antennes.
- les *acrotères** et les garde-corps, y compris de sécurité.

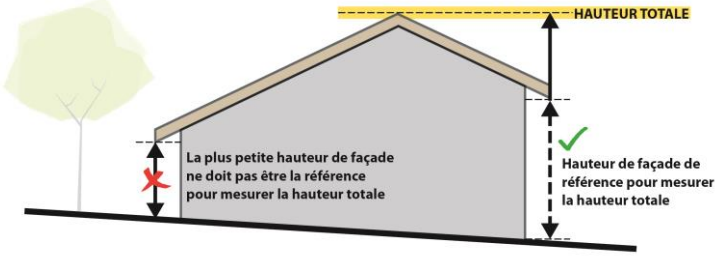


<u>En cas de toiture en pente</u>
(pente > 10 %)

La hauteur totale correspond à la *hauteur de façade** additionnée à la hauteur mesurée entre l'*égout du toit** et le *faîtage**.



<u>Sur les murs pignons</u>, il faut se référer à la plus grande *hauteur de façade** pour mesurer la hauteur totale.



I

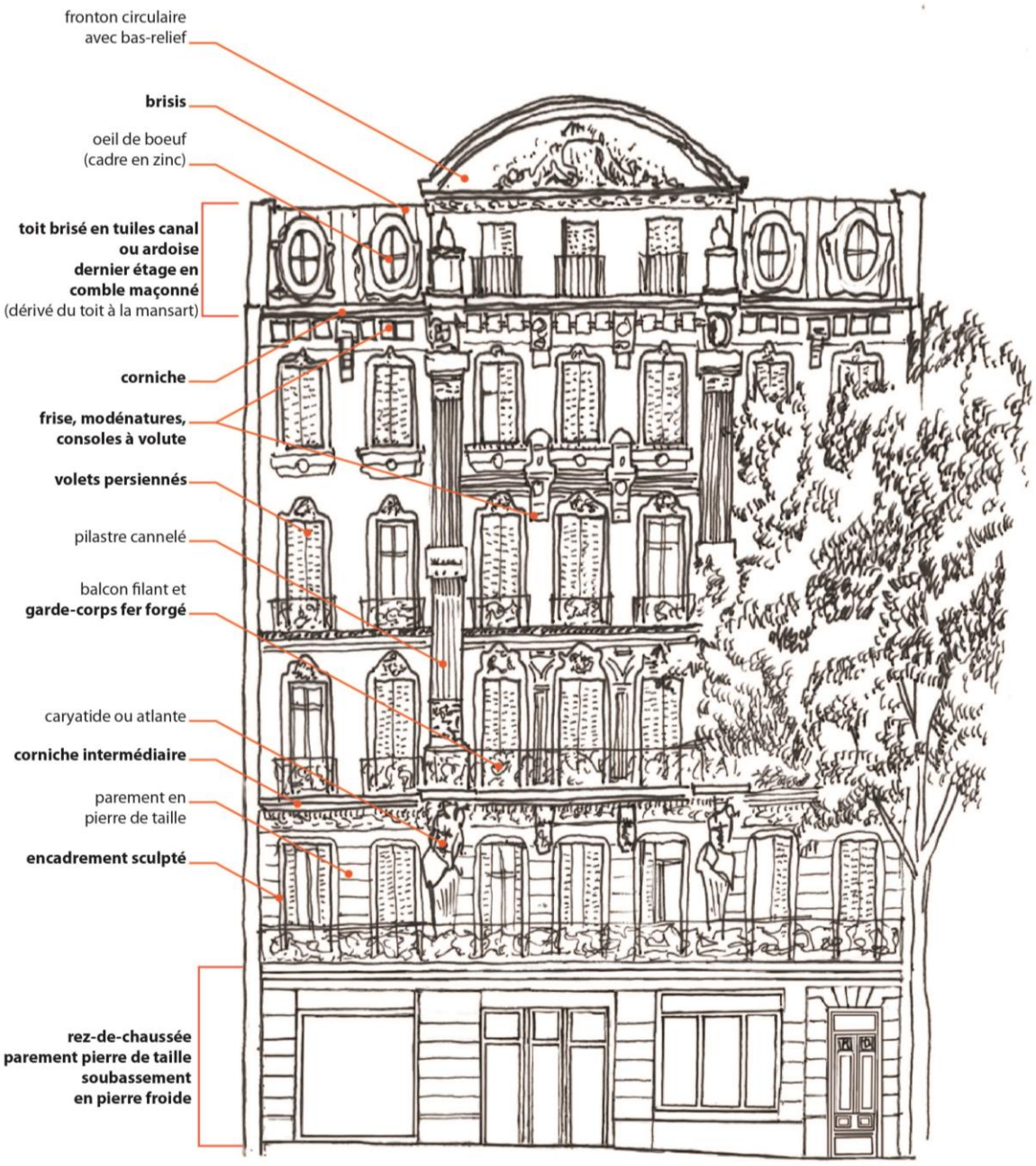
Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire

La façade présente généralement verticalement, deux ou trois étages courants augmentés d'un *étage en attique** et horizontalement, deux travées de fenêtres par niveau. La diversité des hauteurs et la variation subtile de la teinte des enduits créent des effets pittoresques.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

Immeuble de rapport dit haussmannien

La façade est monumentale et inspirée de l'architecture classique. Elle se décompose de bas en haut en un rez-de-chaussée, un entresol, un étage noble (marqué par un balcon filant), des étages courants et un étage mansardé (voir *toiture mansardée**). Le rez-de-chaussée et l'entresol accentuent la monumentalité par leur hauteur.



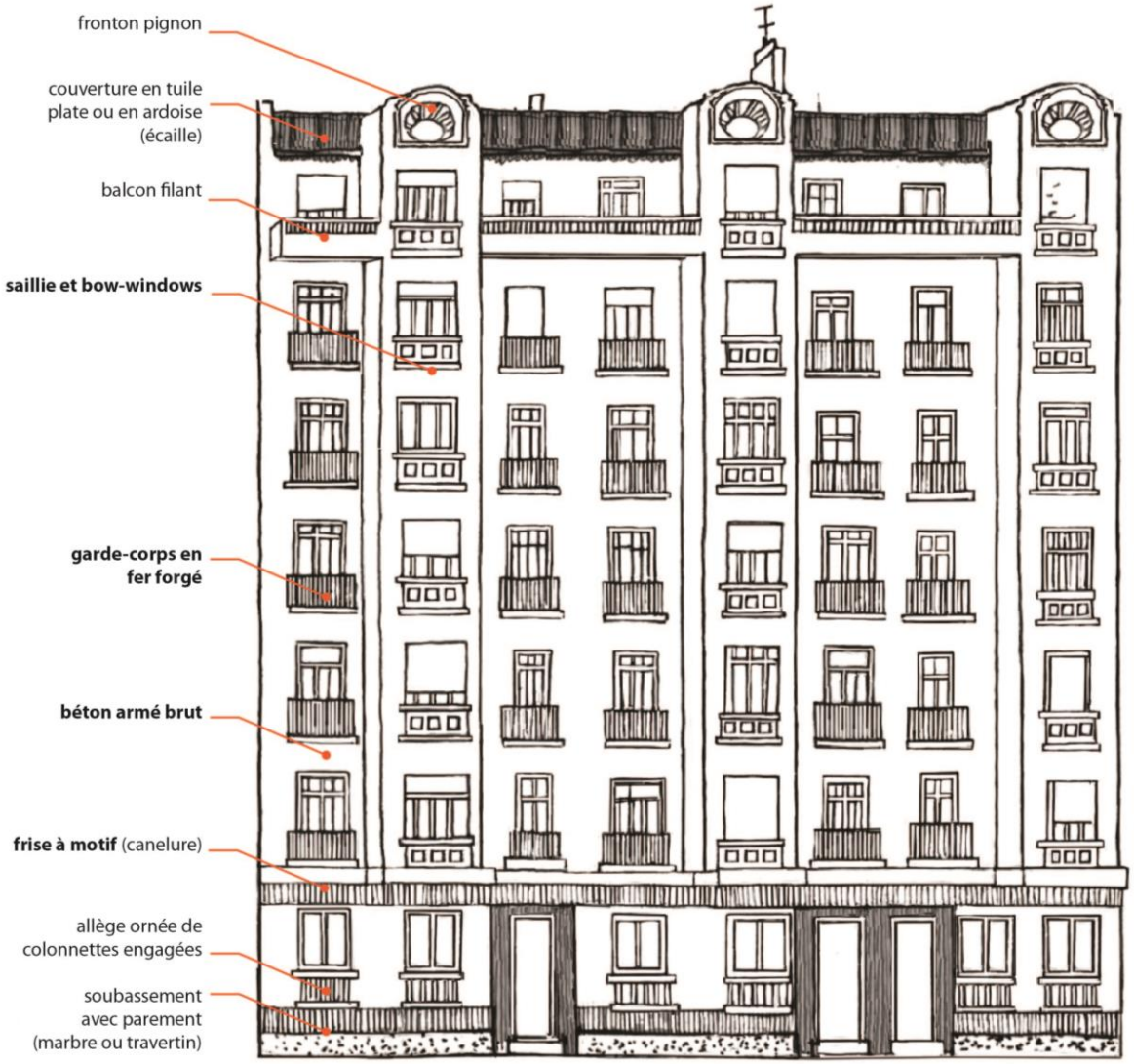
Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

Immeuble de type Art Décoratif

La paroi de la façade est généralement constituée en béton armé brut et habillée avec une pierre de parement. Dans d'autres cas, elle est en pierre de taille ou en brique.

Souvent imposante, la façade est rythmée par des *saillies** et des bow-windows. Elle est généralement animée par des pans coupés autour des ouvertures. L'ornementation est constituée par la ferronnerie, la mosaïque ou des bas-reliefs représentant des éléments de la nature ou des formes géométriques.

A l'angle de deux voies, les immeubles de type Art Décoratif présentent très souvent un pan coupé ou un angle en rotonde.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

Immeuble de type trois fenêtres marseillais

La façade présente généralement, verticalement, trois ou quatre étages et, horizontalement, trois travées de fenêtres par niveau (sauf dans le cas du « quatre fenêtres marseillais ». La paroi est constituée en appareillage de moellon, ce qui explique l'utilisation de l'enduit à la chaux, lisse ou strié de refends. La façade sur rue peut être ornée et décorée, néanmoins elle reste très sobre. La porte d'entrée est le plus souvent axée sur une travée latérale.

L'immeuble de type trois fenêtres marseillais mesure environ 7 mètres de large et 15 mètres de profondeur et comprend le plus souvent un appartement par palier, traversant (rue-cour) et caractérisé par une hauteur sous plafond importante.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

Installations techniques

Il peut notamment s'agir d'antennes (dont paraboliques), de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation, de boitiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée…

L

Limite arrière

Voir *Limite séparative**

Limite latérale

Voir *Limite séparative**

Limite séparative

Limite entre deux propriétés.

En se référant à des *terrains** présentant une configuration de quadrilatères réguliers, les limites qui séparent deux propriétés et qui aboutissent à une même *voie** ou une même *emprise publique** constituent les **limites latérales**. Les autres limites séparatives constituent les limites arrière.

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la même *voie** ou à la même *emprise publique** y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Pour les *terrains** situés à l'angle de plusieurs *voies** ou *emprises publiques**, les limites séparatives aboutissant aux *voies** ou *emprises publiques** sont assimilées à des limites latérales.

Une limite séparative ne peut pas être à la fois qualifiée de limite latérale pour un terrain et de limite arrière pour un terrain mitoyen. Dès lors qu'une limite séparative, en tout ou en partie, peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite arrière, c'est cette dernière qualification qui est retenue.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Local technique

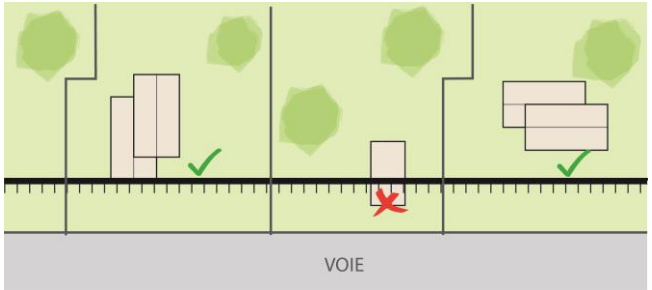
Construction qui est nécessaire au fonctionnement de la construction principale et/ou d'un quartier et qui a un usage technique notamment en lien avec la gestion des réseaux (distribution d'eaux ou d'énergie, communications numériques…) et/ou des services publics (ramassage des déchets ménagers…). Il peut donc s'agir notamment de locaux à poubelles, de transformateurs électriques, de locaux de fibre optique, d'édicules en toiture renfermant des *installations techniques**…

En revanche, les abris à vélos et les locaux liées aux piscines particulières ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais peuvent être considérés comme des *constructions annexes**.

M

Marge de recul

Distance minimale à la limite des *voies** ou *emprises publiques** existante ou future ou aux *limites séparatives**, déterminée par le règlement écrit ou graphique ou par des OAP, au-delà de laquelle doivent être implantées les constructions.

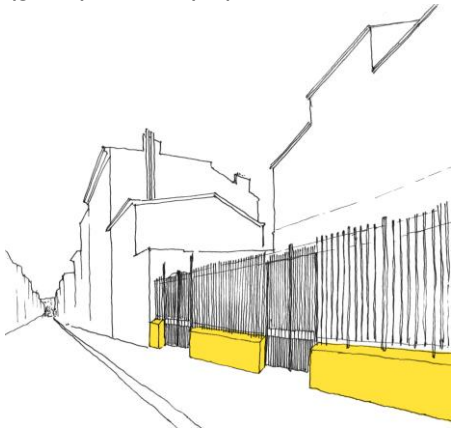


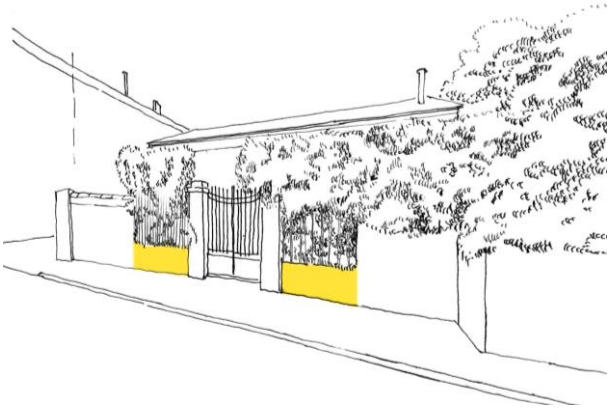
Modénature

Disposition et profils des moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

Mur bahut

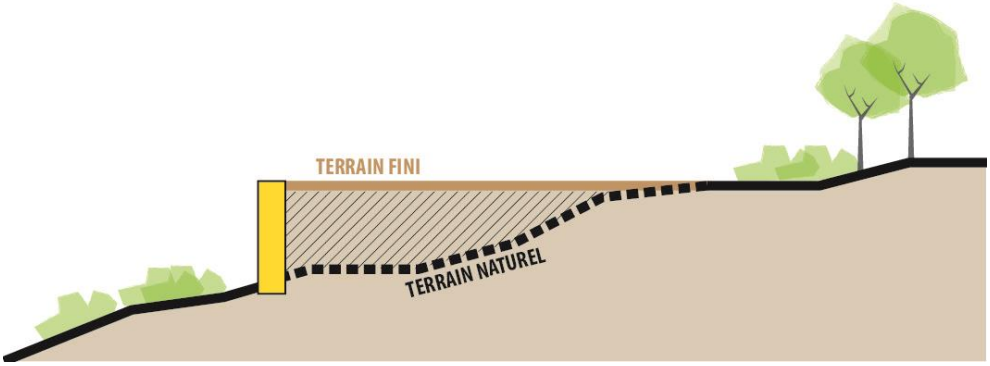
Mur de faible hauteur (inférieure ou égale à 80 centimètres) surmonté d'une clôture pleine ou à claire-voie (grille par exemple).

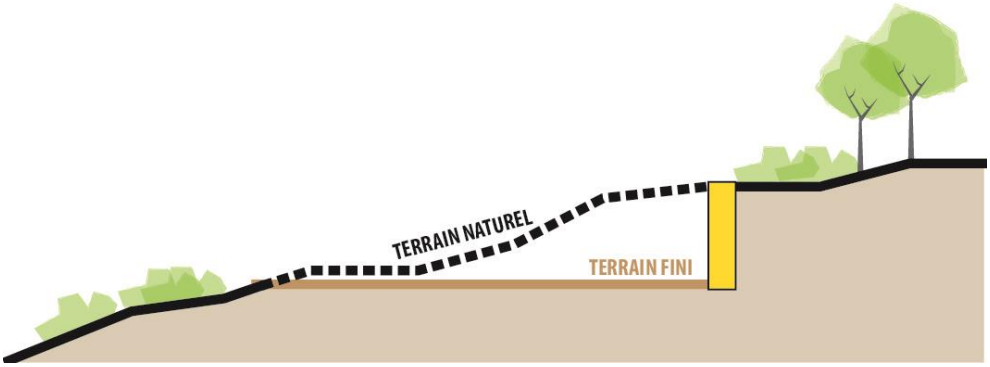




Mur de plateforme

Structure ou ouvrage qui soutient le *terrain fini** après remblai (1ère illustration) ou le *terrain naturel** après déblai (2e illustration) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement…





Mur de soutènement

Structure ou ouvrage qui soutient le *terrain naturel** (sans déblai) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement…

O

Objet mobilier

Il s'agit notamment des bancs, poubelles, panneaux d'information, équipements démontables d'hygiène et de sécurité…

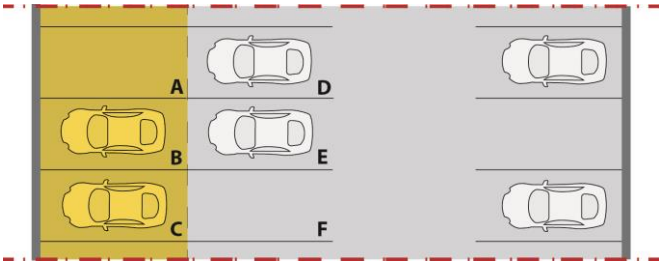
Opération d'ensemble

Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës d'un ou plusieurs aménagements (tels que des *chemins d'accès**, des *espaces verts**…), dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif, en vue de l'édification de plusieurs constructions.

P

Place commandée ou superposée

Place de stationnement d'un véhicule nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

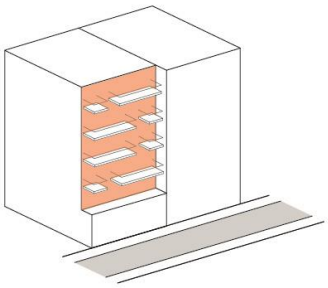


En jaune, les places commandées.

Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place. Un emplacement double, en enfilade, compte donc pour 1,5 place (A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et D, E et F comptent chacune pour 1 place).

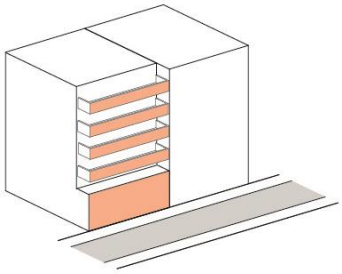
Plan le plus significatif de façade

Plan de façade majeur d'une construction. Il est notamment défini en fonction des proportions de chacun des plans de façade (cf. illustration ci-dessous), ces derniers étant définis par l'homogénéité des éléments qui les composent.



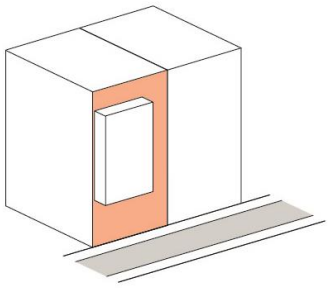
exemple A

Dans l'exemple A, le plan de façade le plus significatif est en retrait alors que le rez-de-chaussée est à l'alignement.



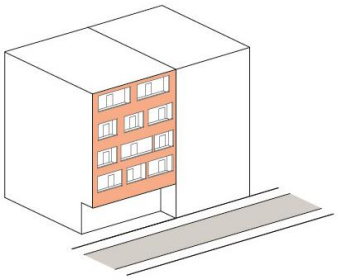
exemple B

Dans l'exemple B, le plan de façade le plus significatif est à l'alignement. Il est composé à la fois du rez-de-chaussée et du front des *saillies maçonné.**
Contrairement à l'exemple A qui est composé de saillies plus « légères », ce n'est pas la façade d'accroche des *saillies qui est prise en compte dans l'exemple B pour définir le plan de façade le plus significatif mais le front des *saillies** car celui-ci est « imposant ».**



exemple C

Dans l'exemple C, le plan de façade situé à l'alignement est le plus significatif car il est plus important (en surface) que le plan de façade du porte-à-faux.



exemple D

Dans l'exemple D, le rez-de-chaussée est en retrait et le plan de façade le plus significatif, qui correspond à la façade des loggias est à l'alignement.

Pôle de vie

Lieu concentrant des activités commerciales, de restauration et/ou de services nécessaires au fonctionnement quotidien d'un site d'activités, universitaire, hospitalier…

Profondeur des constructions

Modalités de calcul

- La **profondeur des constructions** (P) se mesure entre tout point de la façade orientée sur *voie** ou *emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en excluant les saillies.

- La **profondeur totale des constructions** (Pt) se mesure entre tout point de la façade sur *voie** ou *emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en incluant toutes les saillies.

Les profondeurs (P) et les profondeurs totales (Pt) des constructions ne se mesurent pas sur les parties des constructions situées à l'**angle de *voies** ou *emprises publiques****.

Profondeur totale des constructions

Voir *Profondeur des constructions**.

R

Réhabilitation

Opération visant à la remise en état du gros œuvre d'un immeuble ou à la réalisation de réparations (réfection de toiture, ravalement, consolidation des façades...) tout en conservant ses caractéristiques architecturales majeures.

La conservation d'un élément d'un immeuble et son intégration, après la démolition du gros œuvre d'origine, dans une nouvelle construction (par exemple : une façade qui serait conservée et derrière laquelle serait édifiée une nouvelle construction) ne relève pas d'une opération de réhabilitation mais d'une opération de démolition-reconstruction.

Restauration

Opération consistant à restituer l'état initial un immeuble, en raison notamment de sa valeur historique, de son style architectural ou de son cachet. Cette opération implique de conserver ou reconstituer au moins les façades et les toitures et d'employer des matériaux comparables à ceux qui ont été utilisés lors de la construction.

La restauration peut se limiter à des réparations et à des consolidations. Elle peut aller jusqu'à la re-constitution même si une restauration ne peut jamais être fidèle : c'est une réinterprétation a posteriori.

Ruine

*Construction** ayant au moins perdu deux des éléments cités ci-après :

- sa toiture ;
- tout ou partie de ses menuiseries (fenêtres, portes…) ;
- un mur porteur.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une « *construction existante** ».

Cependant, ne sont pas considérées comme « ruines » :

- les constructions dont la perte des éléments précités a été causée par un sinistre (incendie par exemple) ayant eu lieu lors des dix dernières années ;
- le patrimoine identifié par le présent PLUi ;
- les constructions classées au titre des Monuments Historiques ou des Monuments Inscrits.

S

Saillie

Elément de la construction en débordement ponctuel de la façade (mais pouvant se répéter à chaque étage) et sans appui au sol à l'exception des corniches, *modénatures** et appuis de fenêtre. Il peut donc s'agir de balcons, d'auvents, de bow-windows…

Séquence architecturale

La séquence architecturale constitue un ensemble de constructions implantées à proximité immédiate du *terrain** d'assiette du projet. Elle constitue une référence, notamment en matière de volumétrie et d'implantation. Elle permet de favoriser l'intégration des projets dans leur environnement urbain en prenant bien en compte les particularités morphologiques et typologiques des tissus.

Modalités de calcul

Le périmètre de la séquence architecturale est déterminé en prenant en compte :

- les *terrains** qui sont situés sur le même alignement ou même angle de la *voie** ou *emprise publique** et à moins de 40 mètres des *limites séparatives** du *terrain** d'assiette du projet, en prenant au moins 3 terrains de part et d'autre ;
- les *terrains** qui sont situés face au *terrain** d'assiette du projet, de l'autre côté de la *voie** ou *emprise publique**.

Les parcelles colorées sont celles concernées par les séquences architecturales.

Pour un terrain situé à l'angle de deux voies (terrain B), la séquence architecturale doit s'étendre sur toutes ces voies.

Pour le terrain C, les 40 mètres qui s'étendent au sud n'englobent pas trois terrains de part et d'autre du terrain. La séquence architecturale s'étend donc au-delà, jusqu'à inclure trois terrains. Au nord, la séquence s'arrête dès le premier terrain car les autres ne sont pas sur le même alignement.

Application particulière

Pour l'application des articles 6 et 7 du règlement (implantation des constructions), il ne faut tenir compte que des *terrains** situés sur la même rive et exclure ceux situés sur la rive opposée.

T

Talweg

Ligne d'écoulement des eaux de ruissellement ou lit d'un cours d'eau qui peut être pérenne ou temporaire.

Terrain

Ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le terrain d'assiette d'un permis de construire constitué de plusieurs parcelles contiguës mais appartenant à des propriétaires distincts doit néanmoins être considéré comme une seule et même unité foncière dès lors que le pétitionnaire dispose des droits (par une promesse de vente par exemple) sur chacune d'entre elles.

Modalités de calculs

- La profondeur d'un terrain se mesure à partir de la limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures.
- La largeur d'un terrain se mesure le long de la limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures.

Terrain difficilement raccordable

*Terrain** dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif, bien que ne se heurtant pas à une impossibilité technique, ne serait réalisable (servitude à acquérir, profil du terrain, nature du sous-sol…) qu'à un coût excessif par rapport au coût de fourniture et de pose d'une installation d'assainissement autonome.

Terrain naturel

Niveau du sol dans son état antérieur aux travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Toutefois, peut être considéré comme terrain naturel, un sol qui a fait l'objet de travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement du sol :

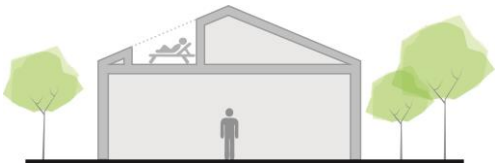
- antérieurement à la réalisation du projet de construction si ces travaux n'ont pas été réalisés en vue de la réalisation dudit projet ;
- et/ou dans l'optique de reconstituer le niveau du sol tel qu'il était avant la réalisation de travaux d'excavation.

Terrain fini

Niveau du sol final, après les travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Terrasse tropézienne

Espace aménagé dans une partie de la toiture et des combles. Il se compose d'une terrasse à l'air libre, d'un élément de façade en retrait de l'aplomb de la façade principale, la conservation ou création de rampants inférieurs (jusqu'à l'*égout du toit**), supérieurs (jusqu'au *faitage**) et latéraux (jusqu'aux rives des pignons). La réunion de l'ensemble de ces éléments distingue la terrasse tropézienne d'autres terrasses aménagées au dernier niveau de la construction



Toiture mansardée

Une toiture mansardée (ou toiture à la mansart) est une toiture à quatre pentes (deux pentes différentes sur le même versant séparées par une arrête saillante, ligne de brisis). Elle est composée de deux parties : le terrasson (versants supérieurs du comble, peu inclinés) et le brisis (versants inférieurs fortement inclinés).

U

Unité foncière

Voir *Terrain**.

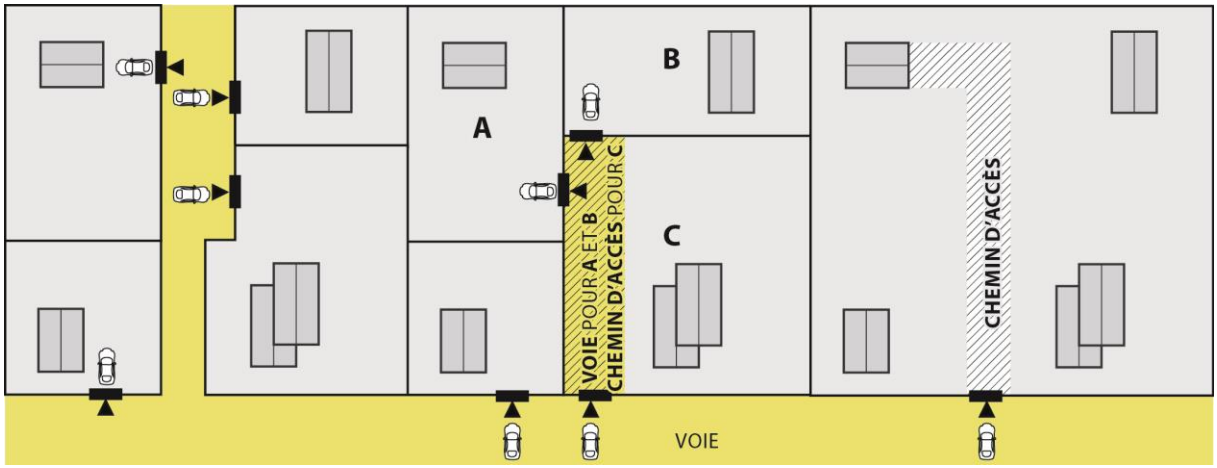
V

Voie

Infrastructure de déplacements, publique ou privée, existante ou future, qui dessert une ou plusieurs unités foncières.

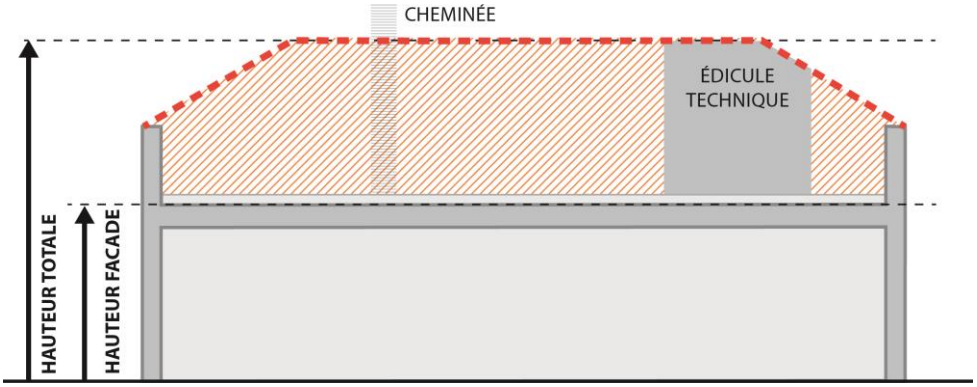
La notion de « voies futures » fait référence :

- aux voies à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « voies futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- aux voies projetées dans le cadre d'un projet (une *opération d'ensemble** par exemple) ou inscrites au dossier de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée, à condition que ces voies soient dédiées à la circulation générale.



Volume de la 5e façade

Volume défini au-dessus d'une toiture plate (pente ≤ 10 %) dans lequel l'ensemble des éléments architecturaux (pergolas par exemple) et des *installations techniques** (à l'exception des cheminées, des antennes et des silos ou installations assimilées) qui surmontent la toiture doivent s'inscrire.



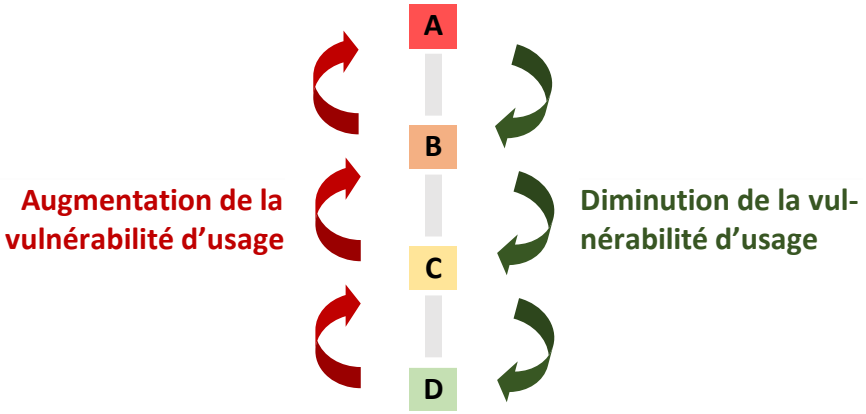
Vulnérabilité d'usage

La vulnérabilité correspond aux conséquences potentielles de l'impact d'un aléa (feux de forêt, inondation…) sur des populations en prenant en compte leurs réactions probables, leurs capacités à faire face à la crise, leurs nécessités d'évacuation…

Chaque sous-destination de construction est classée en fonction de sa vulnérabilité d'usage :
A > **B** > **C** > **D**.

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	**D**
	*Exploitation forestière**	**D**
Destination	**Habitation**	
Sous-destinations	*Logement**	**B**
	*Hébergement**	**B**
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	**C**
	*Restauration**	**C**
	*Commerce de gros**	**C**
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	**C**
	*Hébergement hôtelier et touristique**	**B**
	*Cinéma**	**C**
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	**C**
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	**C**
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	**A**
	*Salles d'art et de spectacles**	**C**
	*Équipements sportifs**	**C**
	*Autres équipements recevant du public**	**C**
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	
Sous-destinations	*Industrie**	**C**
	*Entrepôt**	**D**
	*Bureau**	**C**
	*Centre de congrès et d'exposition**	**C**

Toutefois, quelle que soit sa sous-destination, une construction sera considérée de catégorie **A** s'il s'agit :

- soit d'un établissement recevant du public (ERP) de catégorie 1, 2 ou 3 ;
- soit d'un *établissement sensible**, c'est-à-dire d'une construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique…), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants sont particulièrement complexes ;
- soit d'un *établissement stratégique**, c'est-à-dire d'un bâtiment public nécessaire à la gestion d'une crise, notamment pour la sécurité civile et le maintien de l'ordre public : casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise…

Sera considéré comme augmentation de la vulnérabilité d'usage un changement de destination ou une démolition/reconstruction induisant une augmentation de la catégorie de vulnérabilité :