PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE

K.1 REGLEMENT ECRIT

PLUi approuvé par DCM le 29 juin 2023
Modification n°2 approuvée le 6 octobre 2025

SOMMAIRE GENERAL

DG - Dispositions générales et particulières

UA - Zones anciennes de centralités multifonctionnelles ou zones anciennes sans centralité

UB - Zones d'extension des centralités multifonctionnelles

UC - Zones à dominante résidentielle «discontinue» - collectif

UD - Zones à dominante résidentielle «discontinue» - individuel

UT - Zones de transition avec des formes compactes ou composites

UM – Zones de valorisation du paysage, du patrimoine et de prévention des risques à proximité des zones résidentielles

UE – Zones d'activités économique

Up : Zones en renouvellement

UQ - Zones d'équipements publics ou zones d'infrastructures

UV - Zones de parcs urbains ou de loisirs ouverts au public

UG - Zones urbaines militaires

UPa – Zone du parc d'attraction

AU - Zones à urbaniser

A - Zones agricoles

N - Zones naturelles

NStecal - naturel Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL)

Lexique

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

Dispositions générales et particulières

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

APPLICATION DU REGLEMENT 10

Article 1.1 – Articulation entre le règlement et les OAP 10

Le règlement écrit et graphique 10

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 11

Article 1.2 – Partie du territoire non couverte par un zonage 12

Article 1.3 – Terrain concerné par plusieurs zonages 12

Article 1.4 – Division en propriété ou en jouissance 12

Article 1.5 – Projet sur un terrain* sans division en propriété ou en jouissance 12

2. ADAPTATIONS 13

Article 2.1 – Travaux sur une construction non conforme 13

Article 2.2 – Travaux et constructions rendant une construction non conforme 14

Article 2.3 – Reconstruction à l'identique d'une construction 14

Article 2.4 – Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs 14

Article 2.5 – Règles alternatives pour la construction d'équipements 15

3. CONSTRUCTIONS 16

Article 3.1 – Occupation du domaine public 16

Article 3.2 – Saillies édifiées à l'aplomb d'une emprise publique ou d'une voie 16

Saillies supérieures, à 4,50 mètres ou plus du sol 16

Saillies inférieures, à moins de 4,50 mètres du sol 16

Article 3.3 – Murs de plateforme, et clôtures sur murs de soutènement ou de plateforme 17

3.3.1 Implantations des murs de plateforme 17

3.3.2 Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme 18

Article 3.4 – Piscines 21

Implantations 21

Édification de la piscine sur un terrain non-conforme 21

Édification de la piscine sur un terrain rendu non-conforme par ladite piscine 21

Article 3.5 – Règles de stationnement pour constructions spécifiques 22

Logements locatifs et Logements locatifs intermédiaires financés avec un prêt aidé par l'État 23

Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées 23

Résidences universitaires 24

Article 3.6 – Toiture-terrasse et lutte anti-vectorielle 24

Article 3.7 – Pylône ou mat 24

Dans les zones UA1 et UA2 25

Dans les zones Ns et A 25

Dans les autres zones 25

4. SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES 26

Article 4.1 – Prescriptions de hauteur 26
Cône de vue *26*
Sur un secteur *26*
Article 4.2 – Prescriptions d'implantation 26
Implantation imposée *26*
Marge de recul *26*
Marge de recul "entrée de ville" *27*
Article 4.3 – Polygone constructible 27
Article 4.4 – Secteur de mixité sociale 28
Dans les secteurs délimités sur le règlement graphique *28*
Article 4.5 – Servitude d'attente d'un projet 29
Article 4.6 – Emplacement réservé 30
Emplacement réservé pour voirie ou autre *30*
Servitude de pré-localisation pour équipement *31*
Article 4.7 – Préservation et développement de la diversité commerciale 31
Linéaire commercial *31*
Polarité Commerciale de Secteur (PCS) *31*
Article 4.8 – Secteur de richesse du sol ou sous-sol 31
Article 4.9 – Servitude de cour commune 32
Article 4.10 – Périmètre de protection rapproché des captages d'eau 32

5. PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL 33
Article 5.1 – Espace Boisé Classé (EBC) 33
Article 5.2 – Espace Vert Protégé (EVP) 33
Article 5.3 – Terrain Cultivé à Protéger (TCP) 33
Article 5.4 – Patrimoine archéologique 34

6. RISQUES ET NUISANCES 35
Article 6.1 – Risque inondation 36
Article 6.2 – Risque incendie de forêts 45
(1) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - constructions *48*
(2) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - opérations d'aménagement *49*
Article 6.3 – Risque minier 54
Aubagne *55*
Belcodène *55*
Saint Zacharie *55*
Article 6.4 – Risque sismique 55
Article 6.5 – Risque retrait/gonflement des argiles 56

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

Article 6.6 – Risque technologique 57
PPRT 57
Cas particulier ICPE SEVESO seuil haut 57
Article 6.7 – Secteurs d'Information sur les Sols (sols pollués) 57
Article 6.8 – Secteurs de protection des masses d'eau souterraines 57

DG

Légende des planches de zonage

UA

Urbanisme

UB

URBANISME

Limite de zone

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Polygone constructible

UC

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

RQV 012 7m — Code Commune, Numéro, Largeur
Emplacement réservé pour voirie

M 26 — Code, Numéro
Autre emplacement réservé

01 60% — Code, Pourcentage
Emplacement réservé de mixité sociale

ep 2 — Code, Numéro
Servitude pré-localisation pour équipement

UD

MIXITÉS SOCIALES ET FONCTIONNELLES

7 - 40% — Numéro servitude - Pourcentage minimun
Secteur de mixité sociale

Linéaire commercial

Polarité commerciale

Pôle de vie

UT

DIVERS

Servitude d'attente d'un projet

Bâtiment pouvant changer de destination

Secteur de richesse du sol ou sous-sol

UM

PRESCRIPTIONS (IMPLANTATION / HAUTEUR)

Implantation imposée

Marge de recul

Marge réglementaire "entrée de ville"

HN-15m
Prescription de hauteur

44m 36m
Prescription de vue

UE

Patrimoine

PATRIMOINES URBAIN ET ARCHITECTURAL

12 — Elément remarquable

IB 26 — Elément remarquable faisant l'objet d'une fiche

CM-1
Canal de Marseille et dérivations

Up

PATRIMOINE NATUREL

Arbre protégé ponctuel

Alignement végétal

Espace vert protégé

Terrain cultivé à protéger

UQ

Espace Boisé Classé (EBC)

UV

Fond de Plan

Parcellaire

Elément de repère

UG

Bâti dur

Piscine ou Plan d'eau

Bâti léger

Cimetière

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

Urbanisme

URBANISME

Limite de zone

Risque inondation réglementé par un Plan de Prévention du Risque

PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI)

Pour les communes d'Aubagne, d'Auriol, de La Destrousse, de Roquevaire et de La Penne-sur-Huveaune

Violet

Bleu clair

Bleu foncé

Rouge

Risque inondation réglementé par le PLUi

EMPRISE MAXIMALE DU RISQUE

Zone à emprise maximale de ruissellement en centre urbain

Zone à emprise maximale de ruissellement - Zone inconstructible

COMPLÉMENTS DE CONNAISSANCE DU RISQUE

Pour les communes d'Aubagne, de La Penne-sur-Huveaune et de Saint-Zacharie

Aléa faible - Prescriptions simples

Aléa modéré - Prescriptions renforcées

Aléa fort - Zone inconstructible

Pour la commune de Belcodène

Aléa faible

Aléa fort

Zone inconstructible

Pour les communes de La Bouilladisse, Peypin et Saint-Zacharie

Porter à Connaissance - PAC Huveaune

MODÉLISATION DU RISQUE

Secteur modélisé

Périmètre de centre urbain

Aléa faible - Prescriptions simples

Aléa modéré - Prescriptions renforcées

Aléa fort (vitesse < 0,5 m/s) - Zone inconstructible

Aléa fort - Zone inconstructible

ALÉA RUISSELLEMENT

Aléa ruissellement - voir OAP sectorielle

Prescriptions complémentaires

ZONE DE SAUVEGARDE DES MASSES D'EAU SOUTERRAINE

ZS de priorité 1 (P1)

ZS de priorité 2 (P2)

ZS de priorité 3 (P3)

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU

Périmètre de protection immédiate - source ARS

Périmètre de protection rapprochée - source ARS

Périmètre de protection immédiate - source : avis hydrogéologique relatif à la définition des périmètres de protection du forage AEP de Puyricard - Cuges-les-Pins

Périmètre de protection rapprochée - source : avis hydrogéologique relatif à la définition des périmètres de protection du forage AEP de Puyricard - Cuges-les-Pins

Fond de Plan

Parcellaire

Elément de repère

Bâti dur

Piscine ou Plan d'eau

Bâti léger

Cimetière

Risque feux de forêt réglementé par un Plan de Prévention du Risque

PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INCENDIE DE FORÊT (PPRIF)

Pour les communes d'Auriol et de Roquevaire

- B3
- B2
- B1
- R

Risque feux de forêt réglementé par le PLUi

TRADUCTION DU RISQUE INCENDIE

Pour les communes d'Aubagne, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint-Savournin et Saint-Zacharie

- Zone inconstructible
- Zone à urbaniser (1AU ou 2AU) soumise à étude complémentaire
- Zone à prescriptions

Pour la commune de Belcodène

- Rouge
- Bleue
- Orange

Fond de Plan

- Parcellaire
- Bâti dur
- Bâti léger
- Elément de repère
- Piscine ou Plan d'eau
- Cimetière

Planche complémentaire

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE

- OAP Qualité d'aménagement et forme urbaine
- OAP Cycle de l'eau
- OAP Trame verte et bleue

STATIONNEMENT

- Zone de bonne desserte

Fond de Plan

- Parcellaire
- Bâti dur
- Bâti léger
- Elément de repère

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

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 se compose des éléments suivants :

- Dispositions générales
- Zones UA
- Zones UB
- Zones UC
- Zones UD
- Zones UT
- Zones UM
- Zones UE
- Zones Up
- Zones UQ
- Zones UV
- Zones UPa
- Zones AU
- Zones A
- Zones N
- Zones NStecal
- Lexique

Il est complété par :

- **le tome « Règlement : servitudes d'urbanisme » qui liste :**
  - les emplacements réservés pour voirie
  - les autres emplacements réservés
  - les servitudes de pré-localisation pour équipement

Dans le présent règlement écrit, 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 64 planches, hors planches eau et incendie.

Les premières pages du règlement écrit présentent la légende du règlement graphique et ont pour but de faciliter la compréhension des liens entre ces deux pièces qui composent le règlement du PLUi.

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 « thématiques » :
  - OAP « Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines » ;
  - OAP « Ambition Centres Anciens »
  - OAP « Cycle de l'eau »
  - OAP « Trame Verte et Bleue »

Les OAP « sectorielles » priment sur les OAP « thématiques ».

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 « Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines » : elle s'applique sur toutes les zones UB, UC, UT, UD, UM et Nh.

- OAP « Ambition Centres Anciens » : elle s'applique sur toutes les zones UA1 et UA2, plus particulièrement, sur les centres anciens d'Aubagne, Auriol, Cadolive, Cuges-les-Pins, Lascours, Peypin, Roquevaire et Saint-Zacharie.

- OAP « Gestion intégrée du cycle de l'eau » : elle s'applique sur toutes les zones UA, UB, UC, UT, UD, UM, UE, UQ, Up, UPa, AU et A

- OAP « Trame Verte et Bleue » : elle s'applique sur toutes les zones UA, UB, UC, UT, UD, UM, UE, UQ, Up, UPa, AU et A et N

DG

Article 1.2 – Partie du territoire non couverte par un zonage

UA

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

UB

Article 1.3 – Terrain concerné par plusieurs zonages

UC

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.

UD

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

UT

Article 1.4 – Division en propriété ou en jouissance

UM

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.**

UE

Pour les divisions, les *reliquats** doivent :

- respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée ;
- et ne pas aggraver la non-conformité existante des dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ;
- et respecter les surfaces d'espaces végétalisés et d'espaces de pleine terre exigées par l'article 10 de la zone concernée.

Up

UQ

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

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

UV

UG

UPa

AU

A

Article 1.5 – Projet sur un terrain* sans division en propriété ou en jouissance

En cas de projet sur un *terrain** (changement de destination, nouvelle construction…), sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles du PLUi.

N

NSte cal

Lex

2. ADAPTATIONS

Article 2.1 – Travaux sur une construction non conforme

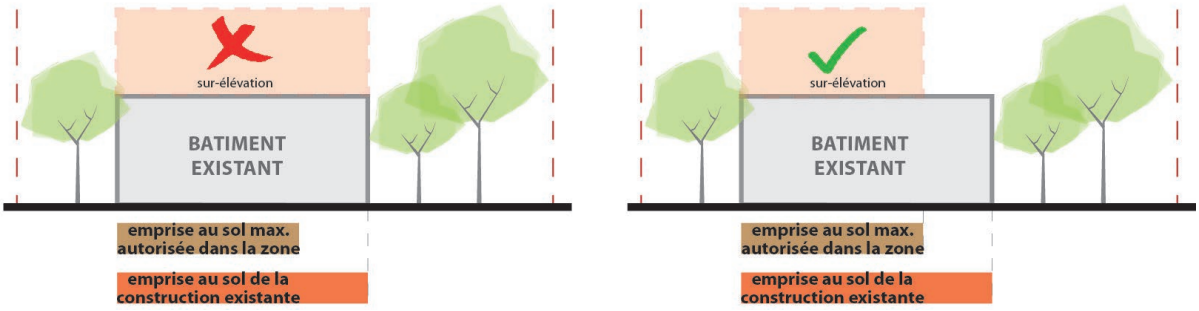
Lorsque rien n'est indiqué dans le règlement de la zone concernée :

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

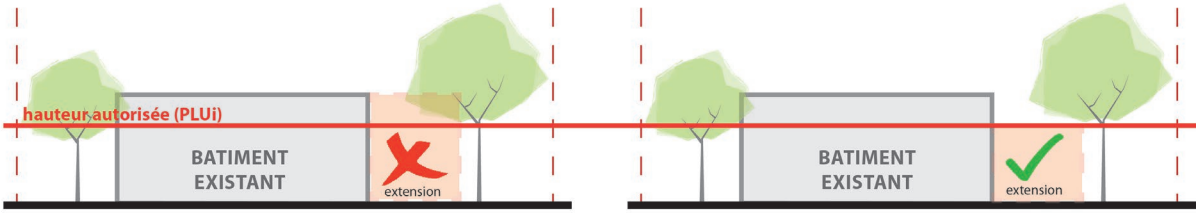
- qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions règlementaires méconnues ;
- ou qu'ils soient étrangers à ces dispositions.

Sont notamment considérées comme aggravant une non-conformité :

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



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



DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

Article 2.2 – Travaux et constructions rendant une construction non conforme

Nonobstant les règles de la zone concernée, les travaux (extensions, modifications de façade…), 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

Dans l'ensemble des zones du PLUi, nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLUi, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, **la reconstruction à l'identique d'une *construction existante** 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.

Au-delà du volume reconstruit à l'identique, il est possible d'ajouter des extensions ou des constructions supplémentaires sous réserve que celles-ci respectent les règles de la zone concernée et des dispositions générales.

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, dans le cas où le règlement de la zone concernée ne le permettait pas, est toutefois 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 *équipements d'intérêt collectifs et de services publics**** pourront répondre à toutes ou parties des dispositions suivantes, en lieu et place de celles définies par les articles 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 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.

- par rapport à l'article 5, les hauteurs pourront être libre à la condition de limiter les impacts sur les constructions voisines.

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

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

- 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 dimension et le traitement des clôtures pourront être libre afin de répondre à des exigences de sécurité (pour les établissements scolaires, hospitaliers, gendarmerie, … 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**.

- par rapport à l'article 11, les places de stationnement devront être en nombre suffisant au regard du projet.

- par rapport à l'article 12, les voiries et accès devront permettre d'assurer une desserte satisfaisante et sécuritaire.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

3. CONSTRUCTIONS

Article 3.1 – Occupation du domaine public

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

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

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

En complément des articles 6 de l'ensemble des règlements de zones et hormis pour les voies répertoriées pour le passage des transports exceptionnels :

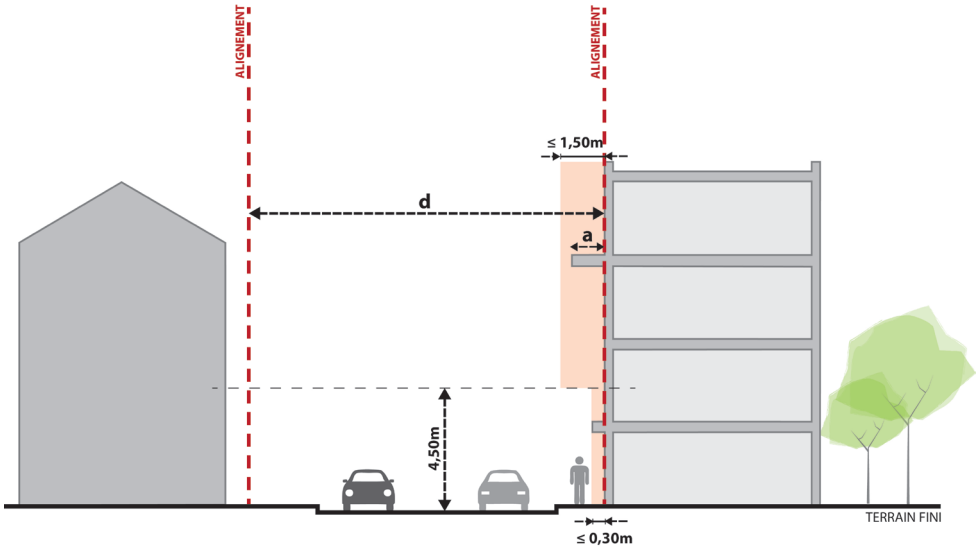
Saillies supérieures, à 4,50 mètres ou plus du sol

À compter de la façade concernée, l'avancée (a) des *saillies** édifiées à 4,50 mètres ou plus au-dessus du niveau des *emprises publiques** ou *voies**, existantes ou futures, est inférieure ou égale à 1/10e de la distance (d) qui sépare cette façade et l'alignement opposé, sans excéder 1,50 mètre soit :

$$a \leq \frac{d}{10} \quad et \quad a \leq 1{,}5\ m$$

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

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



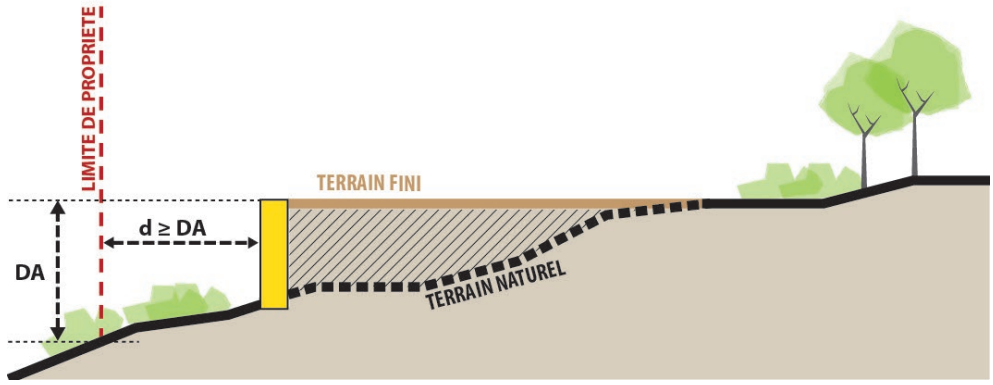
Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 3.2.

Article 3.3 – Murs de plateforme, et clôtures sur murs de soutènement ou de plateforme

3.3.1 Implantations des murs de plateforme

En complément des articles 6 à 7 de l'ensemble des règlements de zones, hormis dans le cas où tout ou partie des rampes d'accès sont situées dans la bande des 4m par rapport à la limite séparative, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'un *mur de plateforme** d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au terrain naturel* et le point le plus proche d'une *limite d'une emprise publique** ou d'une *voie** ,existante ou future, ou d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq DA \text{ lorsque DA >2m}$$



Exemple en cas de remblai : cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 3.4

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

3.3.2 Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme

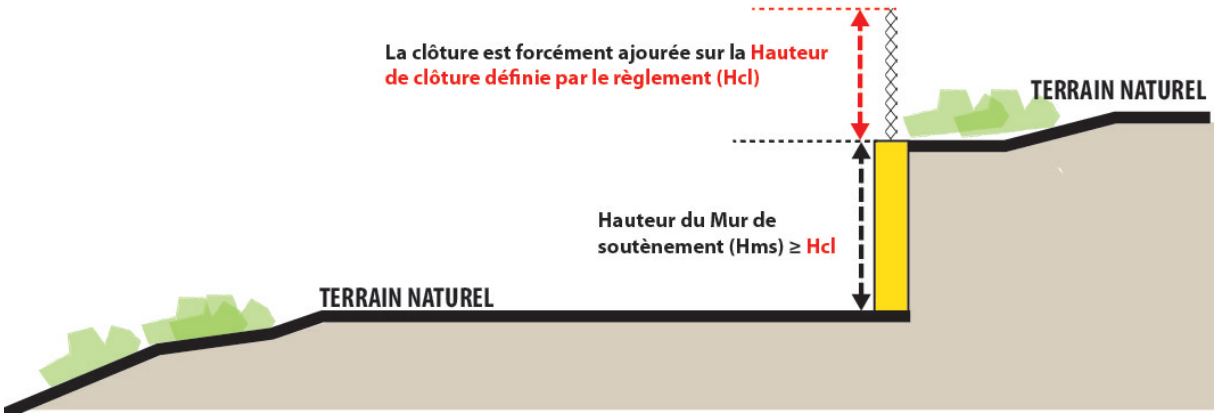
Ces dispositions ne sont applicables que dans les zones dans lesquelles le règlement détermine une hauteur maximale des *clôtures**.

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

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

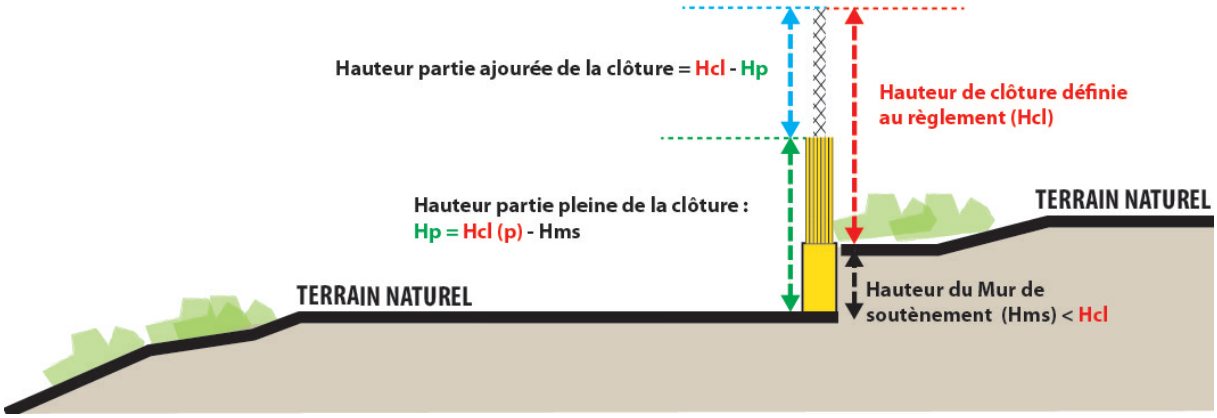
1. **Lorsqu'une *clôture** surmonte un *mur de soutènement** :**

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



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

- c) Dans les cas a) et b), la hauteur totale de la *clôture** (parties pleine et ajourée) est mesurée en fonction du *terrain naturel** supérieur en altitude.



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

2. Lorsqu'une *clôture surmonte *un mur de plateforme** destiné à des remblais :**

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

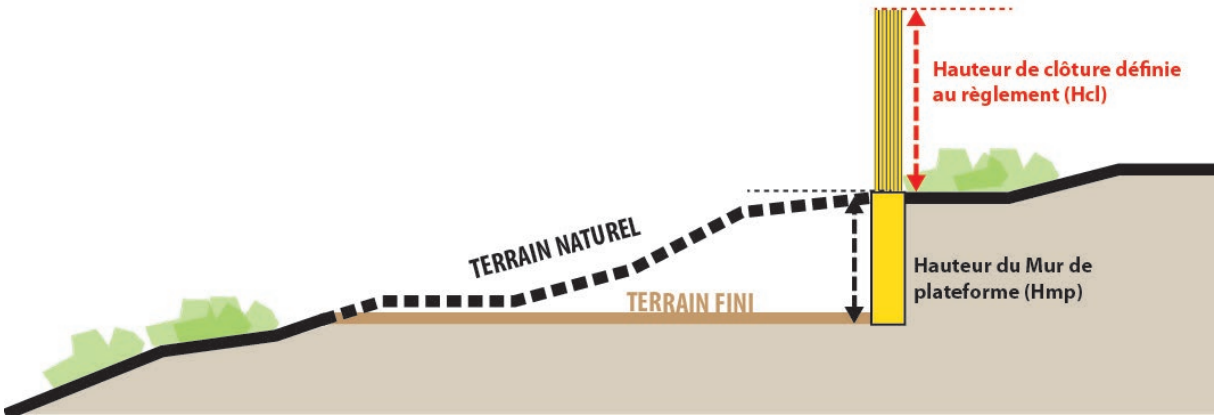
- **b) Dans le cas où le *mur de plateforme** a une hauteur, par rapport au *terrain naturel**, inférieure à la hauteur de *clôture** définie par le règlement de la zone concernée,** la hauteur cumulée du *mur de plateforme** et de la partie pleine de la *clôture** ne peut dépasser les hauteurs *de clôture**,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

- c) Dans les cas a) et b), la hauteur totale de la *clôture** (parties pleine et ajourée) est mesurée en fonction *du terrain fini**.

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

***3.* Lorsqu'une *clôture** surmonte un *mur de plateforme** destiné 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 *clôture** (pleine et/ou ajourée, hors *mur de plateforme**), par rapport au *terrain naturel**, ne doit pas dépasser les hauteurs *des clôtures** qui sont fixées par le règlement de la zone concernée.



Article 3.4 – Piscines

Implantations

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

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

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

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

Édification de la piscine sur un terrain non-conforme

Dans les zones UA, UB, UC, UT, UD, Up, UM, Nh et A2 en cas de non-respect, pour les *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi :

- des dispositions de l'article 10 (qualité des espaces libres) de la zone concernée relatives aux surfaces minimales d'espaces végétalisés et aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre.

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

- que la surface du bassin de la piscine ne dépasse pas 12 m² ;
- et que cette piscine constitue l'*annexe** d'une *construction légale** de la sous-destination « *Logement** » ;
- et que l'implantation de cette piscine n'ait pas pour conséquence de réduire le nombre de places de stationnement existantes avant cette *extension** en deçà du nombre de places exigé, pour l'ensemble des *constructions légales*,* existantes sur le *terrain**, à la date d'approbation du PLUi, par l'application de l'article 11 de la zone concernée et de l'article 3.6 de ces présentes Dispositions Générales et Particulières.

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

Dans les zones UA, UB, UC, UT, UD, Up, UM, Nh et A2 en cas de respect, pour les *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi :

- des dispositions de l'article 10 (qualité des espaces libres) de la zone concernée relatives aux surfaces minimales d'espaces verts et aux surfaces minimales d'espaces de pleine terre ;

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

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

- que la surface du bassin de la piscine ne dépasse pas 12 m² ;
- et que cette piscine constitue l'*annexe** d'une *construction légale** de la sous-destination « *Logement** » ;
- et que l'implantation de cette piscine n'ait pas pour conséquence de réduire le nombre de places de stationnement existantes avant cette *extension** en deçà du nombre de places exigé, pour l'ensemble des *constructions légales*,* existantes sur le *terrain**, à la date d'approbation

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

du PLUi, par l'application de l'article 11 de la zone concernée et de l'article 3.6 de ces présentes Dispositions Générales et Particulières.

Article 3.5 – Règles de stationnement pour constructions spécifiques

Conformément à l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, 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 ;
- **Logements locatifs intermédiaires** mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- **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 à pied) est déterminé dans les tableaux suivants et diffère selon la situation du *terrain** dans ou en dehors de la Zone de Bonne Desserte qui est délimitée sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

MODALITES D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques de la Zone de Bonne Desserte, il doit être intégralement compris dans le périmètre de cette ZBD.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

    Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement créé » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5… arrondi à 9).

Logements locatifs et Logements locatifs intermédiaires financés avec un prêt aidé par l'État	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 0,5 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² en zone UA et UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² en zone UA et zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

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

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

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

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

Article 3.6 – 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 3.7 – Pylône ou mat

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements nécessaires aux services publics (défense nationale, sécurité civile…), ni aux supports techniques prenant place en toiture et régis par les articles 5 des différentes zones.

La pose d'une antenne sur un pylône ou une structure existante non conforme à la règle prescrite n'aggrave pas la non-conformité.

Dans les zones UA1 et UA2

- Les pylônes et mats sont interdits.
- Les antennes devront être dissimulées ou devront être parfaitement intégrées de manière à limiter au maximum les impacts sur l'environnement urbain et le patrimoine urbain et architectural du site.

Dans les zones Ns et A

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

Dans les autres zones

Dispositions communes à toutes les autres zones

- Afin de ne pas démultiplier les supports dans le paysage et afin de favoriser la mutualisation, l'implantation de nouveaux pylônes ou mats est autorisée à condition de faire état dans la notice architecturale de l'autorisation d'urbanisme, de l'absence de supports existants (pylône ERDF, vigie, autres supports d'antennes…) à proximité directe (ou dans l'environnement immédiat) sur lesquels il serait d'ores et déjà possible de se fixer.
- Leur intégration paysagère doit être adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement, tant en termes de hauteur que de structure ou d'habillage (élément végétal, architectural…).
- Les pylônes et mats ne devront pas dépasser 14 mètres de haut depuis le *terrain naturel*,* sauf à s'inscrire dans le volume technique autorisé en toiture et décrit dans les articles 5 de la zone concernée.
- Ils ne sont pas soumis aux différentes règles des zones à l'exception de l'article 9 sur la qualité des constructions.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

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.

Cône 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.

Sur un secteur

Sur un secteur, la prescription de hauteur établie sur le règlement graphique est exprimée en mètres ou en cote NGF et indique la *hauteur de façade** maximale autorisée.

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.

Sur la commune de Belcodène, en plus de l'article 6, les *constructions**, y compris les *constructions annexes*,* devront être implantées à des distances minimales spécifiques de certaines routes départementales, pour des questions de sécurité et d'harmonie avec les constructions existantes.

- Les nouvelles constructions devront être implantées à minimum 8m de l'axe des RD46b et 46c ;

- Les nouvelles constructions devront être implantées à minimum 10m de l'axe des RD96 et 908 ;

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.

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 et 7, les implantations des constructions sont libres au sein du polygone.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

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 sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le pourcentage minimal est, pour chaque « secteurs de mixité sociale », précisé ci-dessous et sur le règlement graphique.

Commune	N° servitude	% logements sociaux	Seuil de déclenchement /logt
AUBAGNE	1	30	5
AUBAGNE	2	30	5
AUBAGNE	3	30	5
AUBAGNE	4	30	5
AUBAGNE	5	30	5
AURIOL	6	50	2
AURIOL	7	50	2
AURIOL	8	50	2
AURIOL	9	100	1
AURIOL	10	30	1
AURIOL	11	30	2
AURIOL	14	50	2
AURIOL	15	50	2
AURIOL	16	50	2
BELCODENE	17	50	5
CUGES-LES-PINS	18	30	2
CUGES-LES-PINS	19	25	5
LA BOUILLADISSE	20	60	2
LA BOUILLADISSE	21	60	2
LA BOUILLADISSE	22	60	2
LA BOUILLADISSE	23	100	1
LA BOUILLADISSE	24	60	2
LA BOUILLADISSE	25	60	2
LA BOUILLADISSE	26	60	2
LA BOUILLADISSE	27	50	2
LA BOUILLADISSE	28	60	2
LA BOUILLADISSE	29	60	2
LA BOUILLADISSE	30	60	2
LA BOUILLADISSE	31	60	2
LA BOUILLADISSE	32	60	2
LA BOUILLADISSE	33	60	2
LA DESTROUSSE	34	40	2
LA PENNE-SUR-HUVEAUNE	35	50	2
LA PENNE-SUR-HUVEAUNE	36	40	2

LA PENNE-SUR-HUVEAUNE	37	50	2
LA PENNE-SUR-HUVEAUNE	38	30	2
LA PENNE-SUR-HUVEAUNE	39	50	2
LA PENNE-SUR-HUVEAUNE	40	50	2
PEYPIN	41	100	1
PEYPIN	42	50	2
PEYPIN	43	100	1
PEYPIN	44	30	2
PEYPIN	45	30	2
PEYPIN	46	30	2
ROQUEVAIRE	47	25	2
ROQUEVAIRE	48	100	1
ROQUEVAIRE	49	30	2
ROQUEVAIRE	50	50	2
ROQUEVAIRE	51	30	2
ROQUEVAIRE	52	100	2
ROQUEVAIRE	53	50	2
ROQUEVAIRE	54	100	1
ROQUEVAIRE	55	100	1
ROQUEVAIRE	56	30	2
ROQUEVAIRE	57	30	9
SAINT-SAVOURNIN	58	50	5
SAINT-SAVOURNIN	59	30	5
SAINT-SAVOURNIN	60	50	5
SAINT-SAVOURNIN	61	30	5
SAINT-SAVOURNIN	62	50	2
SAINT-ZACHARIE	63	50	2
SAINT-ZACHARIE	64	40	2
SAINT-ZACHARIE	65	40	2
SAINT-ZACHARIE	66	30	2
SAINT-ZACHARIE	67	30	2
SAINT-ZACHARIE	68	25	5
SAINT-ZACHARIE	69	50	2

Article 4.5 – Servitude d'attente d'un projet

Dans les terrains couverts par une « servitude d'attente d'un projet » délimités sur le règlement graphique :

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 :

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

- l'adaptation ou la réfection des *constructions existantes** à la date d'approbation du PLUi ;
- le changement de destination ;
- l'édification d'*extensions limitées** et de *constructions annexes** (y compris les piscines) des *constructions 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 et/ou l'emprise au sol 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 de surface de plancher et/ou d'emprise totale. 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.

Article 4.6 – Emplacement réservé

Les emplacements réservés et servitudes de pré-localisation pour équipement sont listés dans le tome « 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

Nonobstant les articles 1 et 2 des zones concernées, 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 les destinations suivantes :
  - « *Habitation** » ;
  - « *Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** ».

- dans les constructions nouvelles, les rez-de-chaussée doivent être affectés, pour au moins deux tiers de leur surface, à une ou plusieurs des sous-destinations suivantes :
  - *« 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*» ;*
  - *« Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* » ;*
  - *« Salles d'art et de spectacles* » ;*
  - *« Cinéma* » ;*
  - *« Autres équipements recevant du public* ».*

Polarité Commerciale de Secteur (PCS)

Dans les « Polarités Commerciales de Secteur » délimitées sur le règlement graphique, les constructions des sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** », *« Restauration* »,* « *Commerce de gros** », *« Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*», « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* », « Salles d'art et de spectacles* », « Cinéma* » , « Autres équipements recevant du public* », « Hôtel* »* et *« Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* »*, sont permises sans limitation de surface.

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 affouillements et exhaussements du sol ;
- les exploitations du sol et du sous-sol (la création et l'extension de carrières notamment) ;

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

- 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 des dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même *terrain** (article 8).

Article 4.10 – Périmètre de protection rapproché des captages d'eau

Dans le périmètre toute nouvelle construction est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires.

5. PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL

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)

Le règlement graphique du PLUi identifie des Espaces Verts Protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme qu'il convient de préserver de toutes constructibilités pour des motifs d'ordre écologiques.

Dans ces espaces, sont interdits :

- Les abattages d'arbres sauf pour raisons sanitaires et dans ce cas, les arbres devront être replantés en quantité et en qualité équivalentes ;
- Les affouillements et exhaussement de quelques natures que ce soit ;
- Tous types de constructions (nouvelles, extensions, annexes…).

Dans ces espaces, sont toutefois 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 ;
- Les nouvelles plantations à condition qu'elles se fassent 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) ;
- Les cheminements doux, stationnement, 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.

Article 5.3 – 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 ;

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

- 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 5.4 – Patrimoine 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 :

- Aubagne ;
- Auriol ;
- Cuges-les-Pins ;
- Roquevaire ;
- Saint-Zacharie.

Ces arrêtés sont disponibles dans les mairies concernées et sur https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/Politique-et-actions-culturelles/Archeologie/Zones-de-presomption-de-prescription-archeologique

Hors de ces zones, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologiques dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R523-8).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (service régional de l'archéologie et entrainera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

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 (cf. annexes du PLUi).

Liste des PPR approuvés et en cours par communes :

	PPR Inondation	PPR Incendies de forêts	PPR Mouvement de terrain	PPR Argiles	PPR Technologique
Aubagne	24/02/2017	-	Carrière de gypse : 17/11/2000	14/04/2014	-
Auriol	02/01/2020	28/05/2013	Chutes de blocs, glissement/effondrement : 14/02/2012	14/02/2012	-
Belcodène	-	-	Pierre à ciment : 22/10/2009	27/02/2017	-
Cadolive	-	-	Pierre à ciment / mines 15/04/2022	27/02/2017	-
Cuges les Pins	-	-	-	-	-
La Bouilladisse	-	-	PPR minier (lignite)/carrières souterraines (pierre à ciment) approuvé le 09/03/2023.	14/04/2014	-
La Destrousse	08/01/2020	-	-	27/02/2017	-
La Penne sur Huveaune	24/02/2017	-	-	26/07/2007	Arkema : 04/11/2013
Peypin	-	-	Pierre à ciment / mines 15/04/2022	27/02/2017	-
Roquevaire	10/12/2019	24/04/2017	Effondrement : 05/05/1999	08/02/2010	-
Saint Savournin	-	-	PPR minier (lignite)/carrières souterraines (pierre à ciment) approuvé le 15/04/2022	27/02/2017	-
Saint Zacharie	-	-	-	-	-

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.

A titre exceptionnel, en zone urbaine, hors zone UA, la hauteur des constructions et des extensions peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone lorsque le niveau du rez-de-chaussée

DG

a été rehaussé en application des dispositions des articles 6.1 et suivant. Ce dépassement de hauteur est au plus égal au rehaussement exigé les dispositions du 6.1 et suivants.

UA

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.

UB

UC

Article 6.1 – Risque inondation

UD

I. Plans de Prévention des Risques Naturels inondation

UT

Le PPRi vaut servitude d'utilité publique et son règlement est opposable à toute personne qui envisage d'engager des travaux. A ce titre il est annexé au PLUi.

UM

Les PPRi s'appliquent indépendamment des autres dispositions législatives ou règlementaires qui continuent de s'appliquer par ailleurs dès lors qu'elles ne sont pas en contradiction avec lui.

UE

Il détermine les prescriptions à mettre en œuvre contre le risque d'inondation par débordement provoqué par les crues de l'Huveaune et de ses principaux affluents.

Up

A titre d'information, les Porter à Connaissance de l'Etat relatifs au risque inondation sont annexés au PLUi et le périmètre reporté sur le règlement graphique nommé « PLANCHE EAU » et. Il convient d'appliquer les mesures de précaution définies.

UQ

II. Dispositions sur le risque inondation

UV

A la demande de l'Etat, des études complémentaires ont été réalisées pour définir des secteurs soumis à un risque inondation par ruissellement et débordement des axes d'écoulement auxquels sont appliqués des prescriptions selon le niveau d'exposition audit risque.

UG

Le règlement graphique du PLUi nommé « PLANCHE EAU » délimite les secteurs à l'intérieur desquels s'appliquent, en surcroit du règlement de la zone concernée, les dispositions suivantes.

UPa

Ces règles s'appliquent en complément des dispositions générales, dispositions de chacune des zones, et autres dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, il convient d'appliquer la disposition la plus contraignante.

AU

A

N

NSte cal

Lex

III. DISPOSITIONS APPLICABLES

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 ne pas entraver l'axe d'écoulement des eaux.

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES			
Etablissement stratégique* ***Etablissement sensible**** **Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégories 1, 2 ou 3** CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	Interdits sauf pour *les établissements sensibles* et stratégiques**, qui ne sont pas des ERP de catégorie 1, 2 ou 3, en périmètre de centre urbain et sous réserve d'impossibilité de l'implanter ailleurs et à condition que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à 0,2 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, soit à au moins à 1,2 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	Interdits sauf impossibilité de l'implanter ailleurs et 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 0,2 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, à au moins à 0,7 mètre au-dessus du *terrain naturel**. La limitation de l'emprise au sol ne s'applique pas pour les projets situés **dans le périmètre de Centre Urbain**
Parking sous le terrain naturel CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	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 défaut, qu'ils ne soient pas face à l'axe de l'écoulement des eaux ; - et qu'ils soient à…	

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
		... 1,5 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	à 1 mètre au-dessus du *terrain naturel**.
Autre construction CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise **uniquement dans le périmètre de Centre Urbain** à condition : - que l'emprise au sol n'excède pas 400 m² ; - et que les parties de la construction situées en deçà de 1,5 mètres au-dessus du *terrain naturel** disposent de mesures temporaires de protection en cas de crue et d'étanchéité minimale (batardeaux, étanchéité des menuiseries…) - et que le rez-de-chaussée ne soit pas destiné à une habitation ou n'accueille pas de *local à sommeil**. - et qu'il existe un accès à une *zone refuge** située en étage.	Admise à condition que le plancher le plus bas, en tout point de l'emprise de la construction, soit à au moins… … 1,2 mètre au-dessus du *terrain naturel**. **Dans le périmètre de Centre Urbain**, et pour les destinations autres que « *habitation** », cette hauteur est de 0,5 mètre au-dessus du *terrain naturel** Par ailleurs, **hors périmètre de Centre Urbain**, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…).	… 0,7 mètre au-dessus du *terrain naturel**.
EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les extensions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.			
Etablissement stratégique* ***Etablissement sensible**** **Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégories 1, 2 ou 3** EXTENSION	Si les conditions exigées pour les constructions neuves ne sont pas remplies, admise à condition : - que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que, **hors périmètre de Centre Urbain**, 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**.

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
Logement EXTENSION	Admise à condition : - que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi ; - 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 en étage.	Admise à condition de respecter les prescriptions pour les constructions neuves. Pour les extensions en dessous des côtes de planchers les prescriptions sont définies, dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible	

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
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 légale** existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que, **hors du périmètre de Centre Urbain**, 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, **dans le périmètre de Centre Urbain**, cette extension n'entraine pas la création de surface de plancher destinée à l'*habitation** en rez-de-chaussée - et qu'il existe un accès à une *zone refuge** en étage.	Admise à condition de respecter les prescriptions pour les constructions neuves. Pour les extensions en dessous des côtes de plancher définies, dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible	

	INONDATION **Zones inconstructibles**	INONDATION **Zones à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zones à prescriptions simples**
AUTRES EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seuls les travaux sur des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admis.			
Démolition-reconstruction de : - ***Etablissement stratégique**** - ***Etablissement sensible**** - **Etablissement Recevant du Public (ERP) de catégories 1, 2 ou 3**	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'une inondation ; - que l'emprise au sol totale n'excède pas l'emprise au sol avant démolition augmentée des extensions autorisées ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées des constructions neuves.		- et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples des constructions neuves.
Démolition-Reconstruction AUTRES CONSTRUCTIONS	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'une inondation ; - et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions renforcées		- 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 au niveau des planchers situés : - en rez-de-chaussée.	- Ou en-dessous de 1,2 mètre au-dessus du *terrain naturel**.	- ou en-dessous de 0,7 mètre au-dessus du *terrain naturel**.
Création d'annexes à l'habitation	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.		
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)	Autorisés		

	INONDATION **Zones inconstructibles**	INONDATION **Zones à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zones à prescriptions simples**
AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS			
Piscine	Admise à condition qu'elle soit enterrée et qu'un dispositif permanent de balisage soit mis en place.		
Clôture	Admise à condition : - qu'elle soit ajourée pour assurer la transparence hydraulique ; - 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.	- et que la hauteur des murs bahuts ne dépasse pas plus de 0,2 mètre.	
Remblais	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.		
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES			
Construction ou 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 et constructions et installations liées	Les terrains de plein air, de sports et de loisirs sont admis à condition d'être au niveau du sol.	Les terrains de plein air, de sports et de loisirs sont admis à condition d'être au niveau du sol. Les constructions et installations liées sont soumises aux dispositions des constructions neuves (voir par ailleurs).	
Camping ou parc résidentiels de loisirs	Interdit		
Aire d'accueil des gens du voyage	Interdite		

	INONDATION **Zones inconstructibles**	INONDATION **Zones à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zones à prescriptions simples**
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	

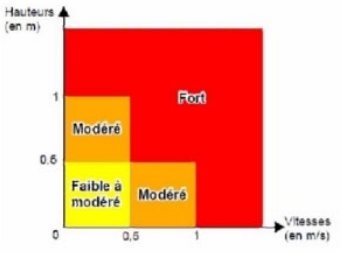
IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement sur les secteurs « zone à emprise maximale de ruissellement » délimités au règlement graphique du PLUi nommé « PLANCHE EAU » dans le cadre de la mise à disposition par un pétitionnaire d'une étude hydraulique à l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Cette étude devra préciser les conditions d'écoulement à l'amont, dans l'emprise et à l'aval du projet. Par conditions d'écoulement on entend hauteurs et vitesses de l'eau permettant selon le graphique ci-dessous, de caractériser l'aléa inondation par ruissellement, pour traduire le risque selon l'une des trois zones décrites dans le tableau précédent :

- Rouge = inconstructible
- Orange = zones à prescription renforcées
- Jaune = prescription simple

Aléa de référence



Cette étude qui devrait, dans la plupart des cas, s'appuyer sur une modélisation hydraulique, devra être réalisée par un professionnel qualifié dans l'analyse des phénomènes d'inondation.

La caractérisation de l'aléa sera faite pour la pluie de période de retour centennale.

DG

Dans ce cadre, les dispositions définies au « III. DISPOSITIONS APPLICABLES » s'appliquent dans les périmètres de prescriptions délimités par le plan « Risque » mis à disposition par le pétitionnaire.

UA

V. DISPOSITIONS SPECIFIQUES SUR LA COMMUNE DE BELCODENE

UB

Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement sur la commune de Belcodène.

UC

Dans la zone d'aléa fort, toute construction et tout aménagement est strictement interdit (sauf entretien du cours d'eau).

UD

Dans les zones d'aléa faible, les mesures suivantes doivent être prises en sus des prescriptions et recommandations propres à chaque zone du PLUi :

UT

- Tout aménagement en souterrain est interdit (garage, cave, etc.)
- Toute construction nouvelle (extension, annexe, etc.) doit respecter une surélévation de 0,50m pour permettre le libre écoulement des eaux de pluie. Cette surélévation doit se faire par un procédé hydraulique transparent (vide sanitaire largement ouvert ou pilotis). Une revanche de 0,20 m supplémentaire est recommandée.

UM

UE

- Les clôtures doivent être constituées d'éléments ajourés. Si elles sont végétalisées, il convient d'utiliser des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives à partir d'essences locales, sous réserve que leur perméabilité (pourcentage de vide) soit supérieure à 80%. Les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) sont admises sans mur bahut de soubassement ou avec un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,20 m.

Up

UQ

- Il convient de maintenir au moins 50% de surface non imperméabilisée dans ces zones (privilégier les aménagements dans les parties de terrain non sujettes à ces axes d'écoulement)

UV

L'emprise des constructions autorisées sur la partie inondable du terrain est limitée à 30% maximum de cette surface de façon à préserver l'écoulement et l'expansion de l'eau. Les bâtiments doivent être disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.

UG

VI . Dispositions spécifiques aux OAP sectorielles :

UPa

- **Les Gargues Aubagne**
- **Terminus Val'tram Zone économique la Bouilladisse-Peypin**

AU

Sur la planche « graphique eau », le risque inondation relatif à ces 2 secteurs de projets est matérialisé par un hachurage dans les zones 1AU et UV.

A

Dans le cadre de l'urbanisation de ces zones et sur l'ensemble des secteurs à urbaniser, une étude de *résilience hydraulique** relative au ruissellement doit être produite.

N

A cet effet, le porteur de projet doit saisir le service GEMAPI de la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'obtenir les informations nécessaires pour élaborer cette étude.

NSte cal

Lex

- **Objet de l'étude** : Démontrer la bonne gestion des risques dans le projet à travers une stratégie d'aménagement, analyser les caractéristiques du projet, évaluer son impact sur le milieu récepteur et définir les mesures compensatoires pour le préserver.
  Les résultats doivent prouver que le projet n'induit pas d'incidence majeure sur les écoulements en amont et en aval du site et ne se substituent en aucun cas aux autres études qui pourraient être nécessaires dans le cadre du projet.

  Dans un principe de compatibilité, l'aménagement de ces secteurs au sein de l'OAP pourra être adapté et/ou modifié en fonction de ces résultats.

- **Concernant l'OAP sectorielle zone économique Terminus Val'tram, l'étude de résilience hydraulique* doit prendre en compte le risque ruissellement et débordement du fait de sa proximité avec le cours d'eau du Merlançon.**

Article 6.2 – Risque incendie de forêts

Les communes d'Auriol et de Roquevaire sont soumises au Plan de Prévention des Risques Incendie – Feu de Forêt, annexé au présent PLUi, et ne sont donc pas soumises à l'article 6.2.

La commune de Belcodène dispose d'une approche spécifique déclinée à la fin de l'article 6.2, en attente de l'approbation de son PPRIF en cours d'élaboration.

La planche graphique est numérotée N2 « risque incendie ».

Concernant les zones à urbaniser (AU), celles-ci apparaissent en violet sur les planches graphiques incendie. Au niveau règlementaire, se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP - Pièce 4 / Tome I) qui viendront préciser les orientations en matière de lutte contre l'incendie.

Les dispositions suivantes s'appliquent sur les 9 communes suivantes : Aubagne, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint-Savournin, Saint-Zacharie.
Sur ces 9 communes *s*ont interdits toutes constructions, tous aménagements, travaux et occupations du sol à l'exception de ceux précisés dans le tableau suivant :

	INCENDIE DE FORËTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions**
CONSTRUCTIONS NOUVELLES		
Etablissement Recevant du Public (ERP) CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdit	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).

	INCENDIE DE FORËTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions**
		- 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).
Habitation CONSTRUCTION NOUVELLE	Interdite	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 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**
Exploitation agricole ou forestière (hors logements) CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels (sylvo-pastoralisme, sylviculture…) ; - et qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1).	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - 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'il 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 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**
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.		
Changement de destination	Les changements de destination doivent répondre aux mêmes exigences que les constructions nouvelles. Si un changement de destination ne peut pas répondre à ces conditions, il est toutefois admis à condition de ne pas aggraver la *vulnérabilité d'usage**.	

	INCENDIE DE FORËTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions**
Habitation : extension et annexes	Pour les *constructions principales** : admise à condition : - que la totalité des *extensions** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher existante 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. Pour les *constructions annexes** : admise à condition : - que la totalité des *extensions** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher et/ ou emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que la surface de plancher totale et/ou l'emprise au sol (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².	
Etablissement Recevant du Public (ERP) : extension	Interdit sauf pour permettre une extension limitée permettant la réalisation de locaux de confinement à concurrence de 1m² par personne à abriter	Pour les ERP de catégories 1, 2 ou 3 et/ou ceux intégrant des *locaux à sommeil** de type J, U et R, l'extension est 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 présent PLUi ; - et que cette extension n'entraine pas une augmentation de 20 % ou plus de l'effectif ; - et que les travaux soient accompagnés de mesures visant à une amélioration de la défendabilité du terrain. Pour les autres ERP, les extensions sont autorisées sans condition.
Démolition-reconstruction	Admise à condition que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions.	
Autre construction dont exploitation agricole (hors logement) : extension et annexes	Interdit sauf pour permettre une extension de 20m² maximum, en une fois à partir de la date d'approbation du PLUi	Admis à condition : - qu'il soit nécessaire à l'exploitation et à la valorisation des ressources naturelles ; et/ou à la gestion de l'environnement (carrières, décharges…) ; et qu'il réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - ou dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ne peuvent être remplies.
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)	Autorisés	
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES		

	INCENDIE DE FORËTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions**
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 aménagement 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		
Aire de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…		
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.	
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

- sauf pour les bâtiments d'activités agricoles, 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** accessibles aux véhicules de secours (avec un portail aux normes pompiers) ; cette distance est portée à 80 mètres pour les constructions de la destination « *Equipements d'intérêt collectif et services publics** et ceux de la sous-destination « *industrie* et entrepôt** » à condition que la façade la plus proche de la voie soit à moins de 20 m de celle-ci et *qu'un espace de desserte** ou une piste périmètrale permettent l'accès des engins de secours à l'arrière de la construction.
  - chaque construction doit être située à une distance réelle (par les *voies** et *espace de desserte** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres d'unun poteau incendie, ou, excepté en zone U, 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, fenêtres 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).

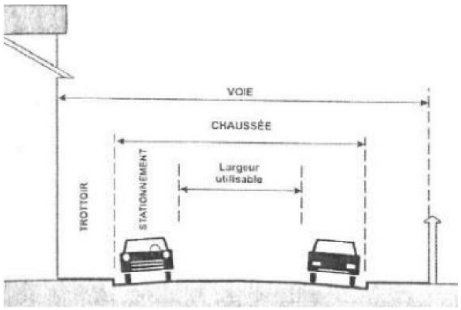
VOIE ET ACCÈS

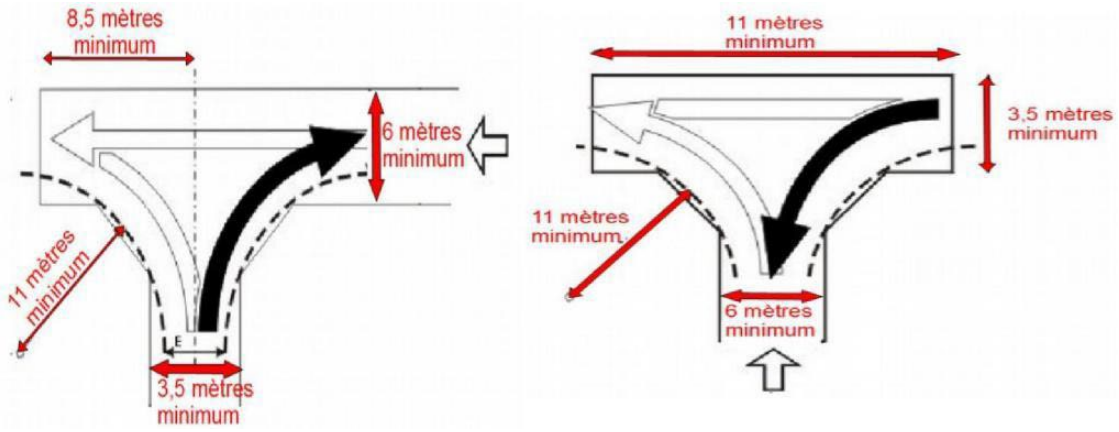
Pour chaque *opération d'ensemble** :

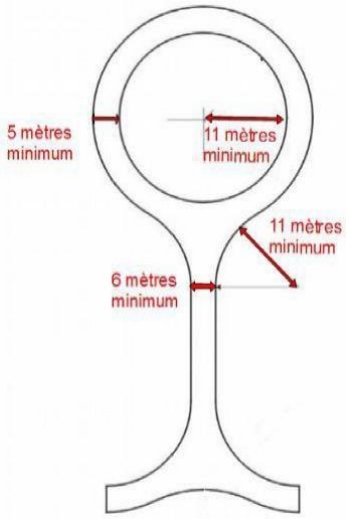
- la desserte doit être assurée par une voie à double sens présentant une chaussée d'au moins :
  - dans le cas d'un sens unique, 3 mètres ;
  - dans le cas d'un double sens,
    - 6 mètres de large ;
    - ou 3 mètres s'il existe des aires de croisement correspondant à une sur-largeur de la chaussée portée à 6 mètres sur au moins 45 mètres de long de la voie par portion de 200 mètres, sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités. Cette sur-largeur peut être aménagée sur *le terrain** d'assiette du projet.
  - et une pente inférieure à 15 % ;

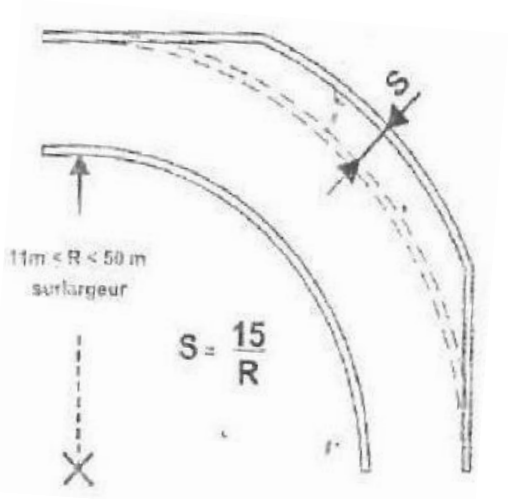
- les *voies** créées à l'intérieur de l'opération :
  - ne doivent pas être en impasse. En cas d'impossibilité technique, leur réalisation ou leur extension en impasse est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison, qui présente les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
  - 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 % ;
- 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 %.

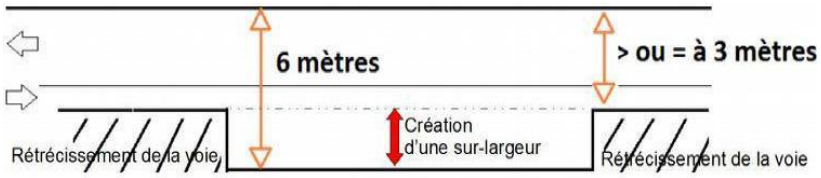
ILLUSTRATIONS











Pour Belcodène :

Rappel :

La commune est située dans une zone très sensible aux feux de forêt. La zone urbanisée est bordée de massifs boisés.

Suite à une étude de l'aléa à l'échelle départementale, la commune de Belcodène a reçu un porter-à-connaissance (PAC) daté du 23 mai 2014 relatif à la prise en compte du risque incendie de forêt dans les instructions d'urbanisme et l'élaboration des documents d'urbanisme.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

Ce PAC est assortie d'une carte d'aléa subi et induit à l'échelle communale ainsi que de quatre annexes. Les cartes d'aléa sont consultables et téléchargeables à l'adresse suivante : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/358/massifs _v3.map

Des PAC complémentaires ont été portés à la connaissance de la Commune les 19 avril 2016 et 4 janvier 2017.

L'intégration du risque feux de forêt a été réalisée dans les différentes pièces du PLU : dans le rapport de présentation, par un chapitre rappelant le risque, dans le PADD et surtout dans règlement graphique (cf. pièce n°4e : Règlement graphique avec report des zones de risque) avec la définition de zones rouges et bleues.

Les annexes du Porter à Connaissance du 04/01/2017 sont annexées au PLU.

<u>En zone rouge :</u>

Dans les zones rouges, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelle s et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque, notamment :

- Les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- Les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil.

Pour les bâtiments existants (ou autorisés avant l'approbation du PLU) à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Les extensions et annexes limitées sont possibles conformément aux prescriptions du présent règlement écrit.

De même, des bâtiments techniques à usage agricole ou forestier sont possibles.

Afin d'améliorer la défendabilité des constructions existantes, il est opportun de réserver des emplacements réservés pour élargir la voirie, créer une nouvelle voie de desserte ou une aire de retournement et poser des points d'eau incendie le cas échéant. Les conditions relatives aux équipements publics sont exposées en annexe A du PAC du 04/01/2017 relatif au risque incendie de forêt (cf. annexe du PLU).

<u>En zone orange :</u>

Le projet concerne une urbanisation existante ou un projet d'intérêt général acté (échangeur autoroutier notamment) et le périmètre bâti-forêt à défendre en cas d'incendie de forêt est limité. La décision d'aménager ces sites soumis à un aléa moyen est justifiée notamment par le fait qu'il ne pouvait pas se réaliser ailleurs qu'en frange du massif.

L'urbanisation nouvelle devra être dense et de forme non vulnérable, compacte (cf. annexe D du PAC du 04/01/2017 en annexe du PLU). Les projets d'urbanisation nécessiteront d'être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité).

En zone bleue :

La décision de localisation d'un habitat doit être adaptée en fonction du risque et assurée dans des conditions techniques et économiques viables.

La densification des zones d'habitat groupé et le comblement des « dents creuses » dans ces zones sont favorables à la réduction des conséquences du risque incendie de forêt. En effet, ces mesures permettent :

- de réduire le linéaire d'interface bâti-forêt à défendre par les services de secours ;
- en cas d'incendie de forêt, de limiter la propagation du feu au travers des îlots boisés (dents creuses boisées) situés dans les zones bâties en périphérie du massif ;
- de redimensionner le réseau de voirie pour l'accès aux services de secours, compte tenu de l'augmentation des enjeux sur le secteur.

Dans les zones bleues, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

En aléa moyen, la construction des ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptées).

En zone bleue, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut par la personne publique (voir annexe A du PAC du 04/01/2017 en annexe du PLU). Les bâtiments autorisés, doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection. Ces mesures sont détaillées en annexes B et C du PAC du 04/01/2017 (cf. annexe du PLU).

Les constructions en lisière d'espace boisée en zone bleue doivent, de plus, faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt, l'annexe D du PAC du 04/01/2017 (cf. annexe du PLU) illustre les formes urbaines vulnérables au feu de forêt.

Zone en niveau d'aléa faible et très faible :

Les niveaux d'aléa faible et très faible ne peuvent être systématiquement identifiés par un indice dans les documents graphiques et le règlement des documents d'urbanisme.

La construction d'ICPE présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie doit être évitée dans la mesure du possible.

Obligations légales de débroussaillement (OLD)

Il est tout d'abord rappelé que le territoire est concerné par :

- L'Arrêté Préfectoral n°2014316-0054 du 12/11/2014 relatif au débroussaillement et au maintien en état débroussaillé dans les espaces exposés aux risques d'incendie de forêt

DG

- L'Arrêté Préfectoral n°2013354-0004 du 20/12/2013 relatif à l'emploi du feu et brûlage des déchets verts et autres produits végétaux

UA

Conformément à l'article L.134-15 du code forestier, lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles L. 134-5 et L. 134-6 du même code et de l'arrêté préfectoral en vigueur, cette obligation est annexée au plan local d'urbanisme.

UB

Pour ce qui concerne les constructions, chantiers, travaux et installations diverses, le maire peut décider, compte tenu du risque, de porter la distance du débroussaillement ou le maintien en état débroussaillé de 50 à 100 mètres par arrêté municipal (article L.322-3 du code forestier).

UC

En première ligne bâtie face au massif forestier dans les zones rouges et bleues, porter à 100 mètres les OLD autour des constructions, chantiers, travaux et installations diverses et rendre ces surfaces à débroussailler inconstructibles, permet de limiter les départs de feux induits par la présence d'activité humaine localement et réduire les conséquences d'un feu provenant du massif forestier (aléa subi).

UD

Dans le cadre des obligations légales de débroussaillement, il est conseillé de privilégier le maintien des feuillus et d'éliminer de préférence les jeunes pins (espèces à croissance rapide qui participent au risque incendie et sont responsables de la fermeture des milieux).

UT

Dans le cadre d'une gestion raisonnée, on peut obtenir la mise en place progressive de vieux arbres (surtout des feuillus). Ces derniers, souvent porteurs de cavités et de fissures, voire de bois mort, constituent un élément très important de richesse écologique en accueillant de nombreuses espèces porteuses d'enjeux (chauves-souris, oiseaux, insectes, etc.).

UM

Concernant les plantations, il est recommandé de privilégier des espèces locales (cf. annexe 5 du règlement). Les haies doivent être préférentiellement composées d'essences végétales pyro-résistantes (éviter le rôle d'effet mèche).

UE

Article 6.3 – Risque minier

Up

Des PPR Miniers (lignite) / Carrières souterraines (pierre à ciment) ont été approuvés sur les communes suivantes :

UQ

- **Saint- Savournin** : PPR minier (lignite)/carrières souterraines (pierre à ciment) approuvé le 15/04/2022 ;
- **La Bouilladisse** : PPR minier (lignite)/carrières souterraines (pierre à ciment) approuvé le 09/03/2023.
- **Cadolive :** PPR minier/carrières souterraines (pierre à ciment) approuvé le 15/04/2022.
- **Peypin :** PPR minier/carrières souterraines (pierre à ciment) approuvé le 15/04/2022.

UV

UG

UPa

AU

A

La commune d'**Auriol** a fait l'objet d'un PPR multirisque en date du 14/02/2012 qui traite de ce point, il convient donc de se référer au PPR annexé au présent PLUi pour connaître les modalités des constructions.

N

Sur les communes d'**Aubagne, Belcodène et Saint Zacharie**, des Porter à connaissance sur le risque minier sont annexés au présent PLUI.

NSteCal

Lex

Aubagne

La commune d'Aubagne a reçu en date du 14/09/2017, le Porter à Connaissance de l'Etat relatif aux aléas résiduels liés à l'ancienne activité minière des Concessions de GEMENOS et de GARLABAN. Il résulte de l'étude que la zone située en limite de commune avec le territoire de ROQUEVAIRE, potentiellement affectée par des travaux miniers, d'une superficie réduite, est soumise à un aléa effondrement localisé sur galeries, discenderies et travaux de niveau faible.
Les conditions relatives à la constructibilité sont précisées dans le Porter à Connaissance du 14/09/2017 annexé au présent PLUi auquel il convient de se référer.

Belcodène

Par courrier en date du 03/08/2017, M. le Préfet a fait parvenir à la Commune un porter à connaissance de la révision et de la mise à jour des aléas liés à l'ancienne activité minière du bassin de lignite de Provence.
GEODERIS a effectué une révision et une mise à jour des aléas miniers du Bassin de Provence. Cette nouvelle étude a retenu les aléas suivants : effondrement localisé lié aux ouvrages, effondrement localisé débouchant au jour, effondrement localisé lié aux travaux souterrains, affaissement (souple et cassant), tassement lié à des dépôts de surface, glissement lié à des dépôts de surface, échauffement et inondation.

Les conditions relatives à la constructibilité sont précisées dans le Porter à Connaissance du 03/08/2017 annexé au présent PLUi auquel il convient de se référer.

Saint Zacharie

Par courrier en date du 08/01/2020, M. le Préfet a fait parvenir à la Commune un porter à connaissance de l'étude détaillée des aléas miniers mouvement de terrain de l'ancienne concession minière de lignite de Saint Victor.
GEODERIS a effectué une révision et une mise à jour des aléas miniers du Bassin de Provence.
Cette étude a retenu les aléas suivants : effondrement localisé, tassement, glissement et échauffement.

Les conditions relatives à la constructibilité sont précisées dans le Porter à Connaissance du 08/01/2020 annexé au présent PLUi auquel il convient de se référer.

Article 6.4 – Risque sismique

L'ensemble des communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile est située dans une zone de sismicité de zone 2 (faible).

Réglementation parasismique des bâtiments « à risque normal » :

Depuis le 1er mai 2011 pour les bâtiments « à risque normal » sur l'ensemble des territoires communaux :

Les règles de construction applicables sont celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN

DG

1998- 3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant. Les dispositifs constructifs non visés dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agréments techniques européens.

UA

** Pour la définition des classes de bâtiments (I, II, III et IV) « à risque normal » et les exigences de la réglementation parasismique pour ces bâtiments se référer aux décrets et arrêté ci-dessous mentionnés. Pour information complémentaire sur cette réglementation, se référer :*

UB

- Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
- Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

UC

- Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » modifié par les Arrêtés du 19 juillet 2011, 25 octobre 2012 et 15 septembre 2014.

UD

*** Pour plus d'information se reporter à la plaquette « La nouvelle réglementation applicable aux bâtiments » éditée en janvier 2011 par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement téléchargeable sur Internet.*

UT

Réglementation parasismique pour les ouvrages/installations autres que les bâtiments « à risque normal »

UM

Pour information complémentaire sur cette réglementation, se référer :

UE

- Arrêté du 4 octobre 2010 relatif à la prévention des risques accidentels au sein des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation.
- Arrêté du 26 octobre 2011 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux ponts de la classe dite « à risque normal », en vigueur depuis le 1er janvier 2012.

Up

- Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du Code de l'Environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en vigueur depuis le 1er juillet 2014 (à l'exception des dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation entrées en vigueur au lendemain de la publication).

UQ

UV

Le dossier complet concernant le risque sismique en général (phénomène géologique, réglementation, construction, prévention, protection, etc.) est annexé au présent PLUi.

UG

Sur la commune de Saint Zacharie un porter à connaissance a été adressé à la commune de Saint Zacharie par le Préfet du Var le 28 juillet 2011. Il est également annexé au présent PLUi. Il rappelle la nature et les caractéristiques de l'aléa sismique puis fournit une actualisation des mesures à mettre en œuvre et présente la réglementation en vigueur relative à cet aléa.

UPa

AU

Article 6.5 – Risque retrait/gonflement des argiles

A

Sur le territoire, 10 communes disposent d'un PPR, annexé au présent PLUi et 2 communes du territoire disposent d'un PAC, également annexé au présent PLUi. Il s'agit des communes de Cuges les Pins et Saint Zacharie.

N

Sur ces 2 communes afin de limiter au maximum et le développement de désordres (fissuration plus ou moins importante) consécutifs au retrait/gonflement des niveaux argileux, sur les structures des constructions, il est fortement recommandé de mettre en œuvre les dispositions constructives (chaînage, adaptation des fondations…) et environnementales (gestion des eaux pluviales et usées, adaptation de

NSte cal

Lex

la végétation, etc.) qui figurent d'une manière détaillée dans l'Annexe technique du Porter à Connaissance (PAC) spécifique qui a été transmis aux communes par courriers préfectoraux en date du 27 avril 2015 (Bouches-du-Rhône) et en 2008, actualisé en 2011 (Var).

Article 6.6 – Risque technologique

PPRT

La commune de La Penne sur Huveaune est impactée par le PPR Technologique du site Arkéma, implantée sur la commune voisine de Marseille.

Les conditions relatives à la constructibilité sont précisées dans le PPR Technologique du 04/11/2013 annexé au présent PLUi auquel il convient de se référer.

Cas particulier ICPE SEVESO seuil haut

Sur l'ensemble du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, les ICPE classées SEVESO seuil haut (ou AS) sont interdites.

Article 6.7 – 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. Cf EIE

Article 6.8 – Secteurs de protection des masses d'eau souterraines

Dans les Secteurs Prioritaires 1 (P1) de protection des masses d'eau souterraine représentés sur les planches graphiques, les captages/forages à usage domestique sont interdits

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 des **centres villes, des centres villageois, des noyaux villageois ainsi que des hameaux et des faubourgs.** Elles sont constituées par les zones suivantes :

UA1 et UA2	Zone notamment dédiée à la préservation et à la valorisation des **tissus historiques et patrimoniaux des centres et noyaux villageois, à dominante continue :**
└ **UA1**	… avec des tissus à très forte valeur patrimoniale et historique
└ **UA2**	… avec des tissus dont la valeur patrimoniale et historique est moindre que dans la zone UA1.
UA3	Zone dédiée à la préservation et à la valorisation **des tissus anciens des hameaux ou faubourgs, sans centralité.**
UA4	Zone dédiée à la préservation et à la valorisation **des tissus de centre-ville mixant architecture ancienne et récente, à dominante continue.**

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 « Ambition centres anciens »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UA.
- 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 (■).

		UA1 et UA2	UA3	UA4
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**			
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	interdites		
	*Exploitation forestière**			
Destination	**Habitation**			
Sous-destinations	*Logement**	autorisées		
	*Hébergement**			
Destination	**Commerce et activité de service**			
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	autorisées	interdites	autorisées
	*Restauration**			
	*Commerce de gros**	interdites		interdites
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	autorisées		autorisées
	*Hôtel**			
	*Autres hébergements touristiques**	interdites		interdites
	*Cinéma**	autorisées		autorisées
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****			
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	autorisées	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**		autorisées	
	*Autres équipements recevant du public**			

Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**		
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1c)	
	*Entrepôt**		
	*Bureau**	autorisées	interdites
	*Centre de congrès et d'exposition**		
Autres constructions, activités, usages et affectations des sols			
Habitations légères de loisirs et mobil-home		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 et autorisés

c) 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 300 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…) et que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 300 m².

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

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

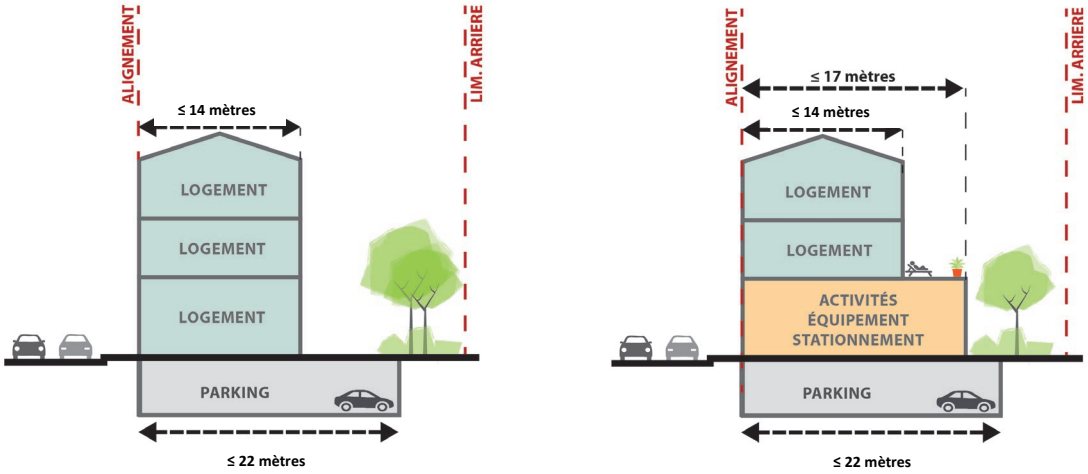
Non réglementé

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 UA1, UA2 et UA4, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la ***profondeur des constructions**** est inférieure ou égale à :
- 22 mètres pour les niveaux enterrés, quelle que soit leur usage ;
- 14 mètres pour les niveaux dédiés à un usage d'« Habitation » si celui-ci représente au moins un tiers de la surface de plancher de ces niveaux ;
- 17 mètres dans les autres cas, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels l'usage d'« Habitation » est absent 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 UA1 et UA2, 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.

Les changements de destination, sans création de surface de plancher ne sont pas soumis à cette disposition.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

~ 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 l'usage d'« Habitation » (sur au moins deux tiers de la surface de ces niveaux) peut dépasser 14 mètres, sans être supérieure à 17 mètres.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

Lorsqu'un terrain est enserré 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, en tout point, est inférieure ou égale à 17 mètres**, la profondeur maximale de la construction définie à l'article 4a peut dépasser 14 mètres afin d'assurer une implantation à l'alignement sur chacune des deux *voies** ou *emprises publiques**.

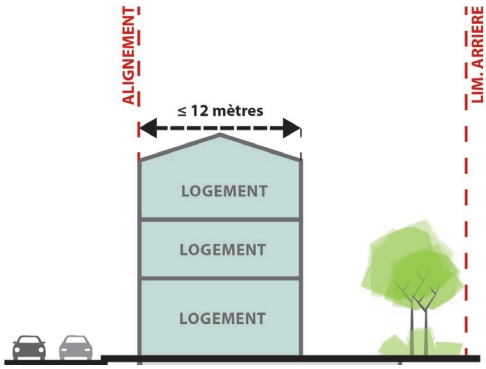
~ 3e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

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 22 mètres pour faciliter l'organisation du stationnement.

~ 4e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

Pour les terrains qui s'insèrent dans un tissu existant et constitué plus profond que 14m, la profondeur maximale des niveaux à usage d'habitation définie à l'article 4a peut dépasser 14 mètres, sans être supérieure à 17 mètres.

b) En UA3, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la ***profondeur des constructions**** est inférieure ou égale à 12 mètres ;



c) Dans l'ensemble des zones UA, la ***profondeur totale des constructions**** peut dépasser 1,50 mètres au plus la *profondeur des constructions** réalisées.

d) Les *locaux techniques** et *constructions annexes** ne sont pas soumis aux articles précédent 4a), 4b) et 4c).

e) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions annexes** est, à l'échelle du *terrain**, inférieure ou égale à 10 m².

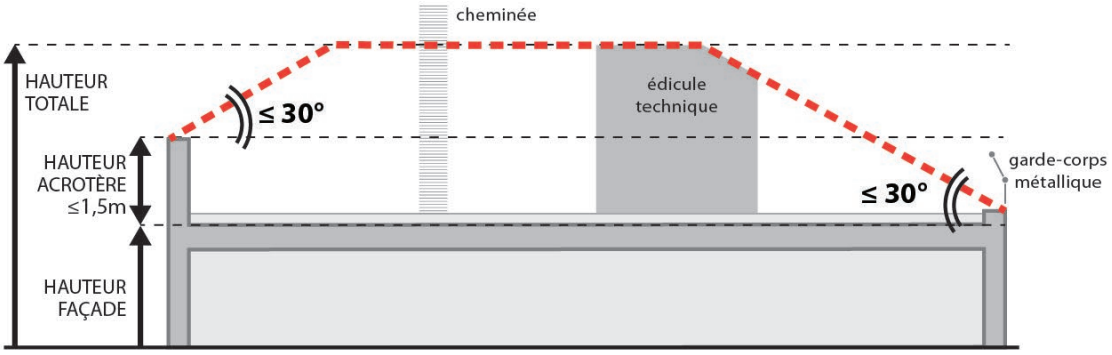
Article 5 – Hauteur des constructions

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**** **projetée** des constructions est fixée en harmonie avec les *hauteurs de façade** observées sur les constructions de la *séquence architecturale**.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** **projetée** des constructions est fixée en harmonie avec les *hauteurs totales** observées sur les constructions de la *séquence architecturale**.

c) Les toitures plates (pente ≤ 10 %) peuvent être surmontées par 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 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

a) **En UA1, UA2 et UA4,** 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 des *emprises publiques** existantes ou futures**.

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a
Le rez-de-chaussée peut être est implanté, pour tout ou partie, à une distance des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, autre que celle précisée ci-avant :

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

b) **En UA3**, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), **l'implantation des constructions par rapport aux *emprises publiques* ou aux voies**, existantes ou futures, doit être déterminée au regard de la *séquence architecturale**.**

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6b

Le rez-de-chaussée peut être est implanté, pour tout ou partie, à une distance des *emprises publiques* ou* des *voies**, existantes ou futures, autre que celle précisée ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques* ou voies*.*

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

a) **Dans l'ensemble des zones UA,** 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**.

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

Les constructions peuvent ne pas être implantées en continuité d'une *limite latérale** à l'autre. 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 :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du Ambition centres anciens bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;

b) **Dans l'ensemble des zones UA**, et en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les ***extensions**** doivent être implantées sur au moins une *limite latérale**.

c) **Dans l'ensemble des zones UA**, nonobstant les dispositions précédentes et en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les ***constructions annexes**** doivent être implantées sur au moins une *limite séparative**. Leur implantation contre une *limite arrière** est donc admise.

d) En outre, **dans l'ensemble des zones UA**, 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 la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres, soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7d

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.

e) **Dans les zones UA1, UA2 et UA4,** les rampes d'accès, destinées aux véhicules motorisés, vers les niveaux souterrains ou semi-enterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative**, aux conditions :

- qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de *hauteur façade**
- et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.

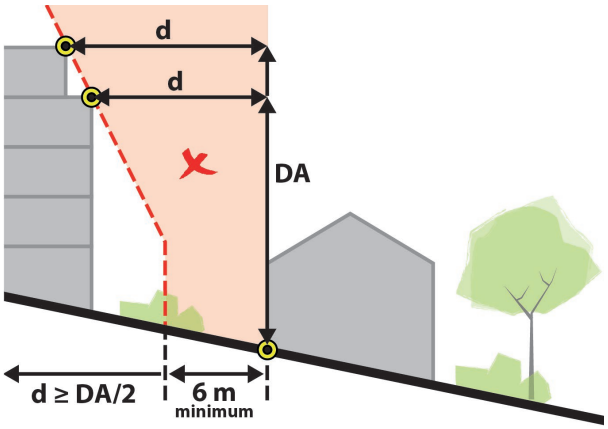
Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

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

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

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

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

b) Toutefois, **lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (*fenestrons** par exemple)**, l'article 8a ne s'impose pas.

Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

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

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

DG

UA

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB

Article 9 – Qualité des constructions

UC

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

UD

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.

UT

UM

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.

UE

c) **Dans les zones UA1, UA2 et UA4**:

Up

9.1 Façades : Composition verticale (ordonnancement de la façade)

UQ

1) Constructions neuves et existantes

Les constructions doivent être en harmonie avec les constructions de la *séquence architecturale** dans laquelle elles s'inscrivent (rythmes verticaux, rythmes horizontaux).

UV

2) Constructions existantes

UG

Les travaux sur les constructions existantes doivent conserver ou reprendre la composition d'origine (ordonnancement, structuration en travées…).

UPa

9.2 Façades : Composition de la façade (structure architecturale et percements)

AU

1) Constructions existantes

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, les nouvelles baies doivent respecter les règles de composition de l'immeuble (notamment le rapport pleins/vides) et ne pas détruire l'ordonnancement de la façade.

A

N

En cas de modification de la hauteur des niveaux existants, les baies d'origine doivent être conservées.

Le creusement des façades, pour permettre par exemple une loggia, est interdit

NSte-cal

Lex

En UA1 seulement, en cas de travaux sur un immeuble à caractère patrimonial, le couronnement (corniche, génoise, passée de toiture, égout de toiture…) doit être conservé, restauré ou restitué.

9.3 Façades : Soubassement

1) Constructions existantes

Les soubassements* doivent être conservés ou restaurés ou restitués selon les caractéristiques d'origine (voir définition dans le lexique). Ils ne doivent pas être peints mais peuvent être recouverts d'un placage de pierre froide ou d'une surépaisseur d'enduit. Cet enduit pourra reprendre les tons de la façade ou être d'une teinte différente tout en restant en harmonie avec le reste de la construction.

Dans le cas d'une restitution, le soubassement doit avoir une hauteur d'au moins 50 cm, et il doit être matérialisé par une surépaisseur d'enduit ou d'un placage de pierre froide (type pierre de Cassis).

9.4 Façades : Rez-de-chaussée

1) Constructions neuves

Les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire sont interdits. Ils doivent notamment comprendre une porte d'entrée piétonne visible depuis la rue.

2) Constructions neuves et existantes

L'accès à un local commercial ou assimilé (local associatif…) doit rester distinct de la porte d'entrée piétonne destinée au reste de l'immeuble.

3) Constructions existantes

Les marquises existantes qui présentent un intérêt patrimonial (c'est-à-dire composées de ferronnerie et de verre) doivent être conservées.

Les éléments rapportés qui nuisent à l'intégrité de la façade (marquise contemporaine en PVC ou aluminium, arquée avec une couverture faite en polycarbonate ; les auvents de porte en verre et inox ; les ferronneries compliquées ou faussement provençales*…) doivent être supprimés.

9.5 Aspect extérieur : Traitement des façades

1) Constructions neuves et existantes

Toutes les façades des constructions doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu à tous les étages.

2) Constructions existantes

En UA1 seulement, sur un immeuble à caractère patrimonial, les reprises de matériaux et des enduits doivent respecter la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillage, modénatures, enduits, aspect et finition, rejointoiement…).

DG

9.6 Aspect extérieur : Matériaux, revêtements/enduits

UA

1) Constructions neuves et existantes

UB

Le choix des matériaux (nature, aspect) et des coloris doit être en harmonie avec l'aspect des constructions de la *séquence architecturale**.

UC

Les enduits doivent être d'un aspect lisse ou badigeonnés et d'une teinte mate et unie.
Une finition talochée gratté fin est obligatoire et les enduits prêts à l'emploi sont interdits.

UD

*L'enduit ribbé** gros, la mise à nu du *tout-venant** et le carrelage sont interdits.

Sont interdits :

UT

- les enduits de type *tyrolien** sauf s'ils correspondent à la typologie et à l'époque de construction du bâti (patrimoine de la maçonnerie en façade) ;
- les plaquettes de parement en pierre naturelle ou reconstituée, en brique, en béton ;

UM

- le parement en *opus incertum** sauf pour une raison historique (patrimoine de la maçonnerie sur un mur de soubassement).

UE

Le carrelage mural de série sur la façade est interdit. Seuls sont autorisés, hormis sur les soubassements, avec parcimonie, les carreaux en céramique émaillés pour orner un bandeau filant, souligner une génoise, créer ou restituer une frise à l'étage d'attique ou constituer le parement décoratif d'un rez-de-chaussée commercial.

Up

Les *fresques murales bas-reliefs** et les *peintures murales** sont autorisées sur les murs pignons et dans les passages voûtés à l'exception d'un immeuble à caractère patrimonial protégé par le PLUi.

UQ

2) Constructions existantes

UV

Dans l'ensemble de la zone UA1 et sur les immeubles protégés par le PLUi dans la zone UA2, **l'isolation thermique par l'extérieur est interdite.**

UG

En UA1 seulement, les enduits, peintures, badigeons et silicates sont interdits sur :

UPa

- les appareils en pierre de taille ou en brique ;
- les soubassements en pierre froide;
- les modénatures et les décors.

AU

En UA1 seulement, sont interdits :

- les placages industriels en fausse pierre apparente
- la mise à nu du *tout-venant** sauf dans le cas du patrimoine agricole (grange, remise, laiterie, annexe).

A

9.7 Aspect extérieur : Couleurs des fonds de façade

N

1) Constructions neuves et existantes

NSte-cal

Les couleurs et teintes vives (enduits, menuiseries, ferronneries…) sont interdites.

Lex

9.8 Aspect extérieur : Ravalement

1) Constructions existantes

Le ravalement doit porter sur la totalité de la façade, du rez-de-chaussée jusqu'à la toiture, attique inclus.

En UA1 seulement, à l'exception des constructions qui présentent un parement en moellons destiné à rester (ou à redevenir) à *pierres vues** pour une raison historique (quartiers hérités du Moyen Âge, remparts…) ou de pouvoir d'évocation (fermes, grange, remise, laiterie, mur de soutènement...), toutes les constructions en pierres non appareillées et qui étaient destinées dès leur origine à recevoir un enduit de protection doivent être enduites.

En UA1 seulement, seul l'enduit au mortier de chaux grasse lissé et peint à frais doit être utilisé. Il est réalisé en plusieurs couches comprenant un corps d'enduit et un enduit de finition, et il doit être réalisé avec des mortiers compatibles avec le type de support.

En UA1 seulement, une finition talochée gratté fin est obligatoire, et les enduits prêts à l'emploi sont interdits.

En UA1 seulement, sur les éléments en pierre, aucune peinture ni badigeon ni silicate ne doivent être appliqués.

9.9 Menuiseries : À l'échelle de l'immeuble

1) Constructions neuves et existantes

Les types de fermetures et leurs coloris doivent être homogènes pour une même façade.

2) Constructions existantes

Sont interdits, la transformation de porte en fenêtre et le rebouchage partiel pour poser une porte manufacturée «de catalogue».

9.10 Menuiseries : Portes et fenêtres

1) Constructions neuves et existantes

En UA1 seulement, en cas de travaux sur un immeuble à caractère patrimonial, les portes doivent conserver les caractéristiques d'origine (proportions, nombre de vantaux, présence d'imposte, compartimentation, sections, moulurations, couleurs…).

En UA1 seulement, en cas de travaux sur un immeuble à caractère patrimonial, les fenêtres doivent conserver les caractéristiques d'origine (proportions, nombre de vantaux, présence d'imposte, compartimentation, sections, moulurations, couleurs…) :

- 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.

DG

Les menuiseries doivent suivre la forme des ouvertures, notamment pour les baies et/ou portes cintrées ou en arc surbaissé.

UA

9.11 Menuiseries : Volets

UB

1) Constructions neuves et existantes

UC

En UA1 seulement, les volets roulants sont interdits, sauf si c'est une disposition d'origine, avec lambrequin, bois, métal repoussé ou tôle ajourée.

UD

En UA1 seulement, les volets avec écharpe sont interdits.

UT

9.12 Devantures commerciales

1) Constructions neuves et existantes

UM

Les devantures commerciales doivent :

- comporter une vitrine ;
- respecter l'ordonnancement de la façade (rythmes verticaux et horizontaux…) ;
- être harmonieuses et équilibrées (cohérence des coloris et des matériaux) et marquer une rupture chromatique avec les étages.

UE

Up

Les fermetures des devantures commerciales (volets repliables, stores à enroulement, grilles extensibles…) doivent s'harmoniser avec l'architecture de l'immeuble. Leur coffre ne doit pas être visible depuis l'espace public.

UQ

Lorsque la fermeture de la devanture commerciale est réalisée sous forme de rideau ou de volet roulant, celui-ci est de type ajouré ou transparent.

UV

9.13 Enseignes

UG

1) Constructions neuves et existantes

UPa

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'entré, grille, rampe, garde-corps de balcon, sculpture…).

AU

Les enseignes doivent être positionnées uniquement au rez-de-chaussée.

A

N

NSte-cal

Lex

9.14 Couleurs des menuiseries : Traitement à l'échelle de l'immeuble

1) Constructions neuves et existantes

Une seule teinte de volets ou de persiennes est employée par façade, ainsi que pour les fenêtres et les portes-fenêtres. Les teintes peuvent être aussi employées pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.

La couleur de l'ensemble des baies (châssis, volets) doit être en harmonie sur toute une façade en respectant le style de celle-ci.

9.15 Couleurs des menuiseries : Portes/Impostes

1) Constructions neuves et existantes

En UA1 seulement, les portes sont d'une couleur plus foncée que celle des volets.

Sont interdites :

- la peinture sur des portes anciennes en bois noble (noyer, chêne…) ;
- les grilles devant une porte pleine ;
- les portes fantaisistes ou dont le décor général est sans rapport avec l'architecture de l'immeuble.
- les éléments vitrés sur les portes, sauf sur les impostes.

2) Constructions existantes

Le cas échéant, les impostes anciennes sont conservées et restaurées, y compris leur système d'ouverture. Les parties vitrées sont maintenues et les vitrages restent transparents.

9.16 Couleurs des menuiseries : Devantures

1) Constructions neuves et existantes

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées qu'avec parcimonie et les matériaux brillants sont interdits.

9.17 Couronnement et toiture : Couronnement, corniche et passée de toiture

1) Constructions existantes

Les génoises doivent être conservées, restaurées et restituées dans les formes et matériaux de l'époque de construction ou créées selon la typologie de l'immeuble.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

9.18 Couronnement et toiture : Forme et volume

1) Constructions neuves et existantes

En UA1 seulement, la forme et le volume de la toiture doivent être en harmonie avec le tissu concerné : ils doivent être simples et sans décrochement inutile.

En UA1 et UA2, les toitures plates sont interdites. La couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

En UA1 seulement, les *terrasses tropéziennes** et les chiens-assis sont interdits.

Les rehaussements de toiture, soit à partir de la corniche, soit à partir du chevron, sont interdits.

2) Constructions existantes

En UA1 seulement, en cas de travaux sur un immeuble à caractère patrimonial :
- la forme de la toiture ne doit pas être modifiée ;
- les ouvertures anciennes (ciel de toit, mitron, verrière…) sont conservées et restaurées.

9.19 Couverture : Matériaux

1) Constructions neuves et existantes

En UA1 seulement, 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.

Sont interdites :
- les tuiles mouchetées, panachées, noires, de teinte ardoisée ou trop claires ;
- et l'ardoise.

9.20 Couverture : Couleurs des tuiles

1) Constructions neuves et existantes

En UA1 et en UA2, seules les tuiles canal ou rondes, de teinte locale, sont admises.

9.21 Couverture : Fenêtre de toit

1) Constructions neuves et existantes

Les fenêtres de toit sont admises à condition :
- qu'elles ne soient pas vues depuis l'espace public ;
- 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'elles soient de nombre et de taille limitée.

Les fenêtres dômes pour toit plat et les fenêtres-coupoles fixes ou coupoles de toit sont interdites.

9.22 Installations techniques en façade : Projecteurs/Éclairage

1) Constructions neuves et existantes

Les projecteurs d'éclairage doivent être bien intégrés de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

9.23 Installations techniques en façade : Installations techniques*

1) Constructions neuves et existantes

Sur les façades qui donnent 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).

Les réseaux sont intégrés harmonieusement à la façade (câbles encastrés...).

9.24 Installations techniques en façade: Descentes d'eau/gouttières/zinguerie

1) Constructions neuves et existantes

Les réseaux d'eaux usées apparents en façade sont interdits.

9.25 Installations techniques en toiture

1) Constructions neuves et existantes

Les installations techniques* prenant place sur une toiture en pente doivent être peu visibles depuis l'espace public et être traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture.

9.26 Locaux techniques

1) Constructions neuves et existantes

Les locaux techniques doivent être intégrés à la structure de la construction de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

DG

d) Dans les zones UA1, UA2, UA3 et UA4

UA

9.27 – Clôtures*

UB

DIMENSION

1) La **hauteur totale des *clôtures**** (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

UC

2) Les ***clôtures** pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètre, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètre (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernés par ces limitations de 0,60/0,20 mètre.

UD

UT

3) *Les clôtures** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

UM

TRAITEMENT

4) Les *clôtures** pleines ne peuvent pas être laissées en parpaings apparents.

UE

5) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

Up

6) Les **parties ajourées des *clôtures**** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

UQ

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

UV

UG

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

UPa

e) Dans les zones UA3

9.28 – Qualités des constructions

AU

1) Toutes les façades des constructions doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu.

A

N

NSte-cal

Lex

2) 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).

3) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente entre 2 et 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

4) 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 et locaux techniques

5) 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.

6) 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.

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

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

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

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

b) **La surface totale des *espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à 50 % de la surface totale des *espaces libres**.

c) Ces *espaces végétalisés** doivent être *en pleine terre** sauf en cas d'impossibilité technique avérée (présence de constructions enterrées).

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 10c

Lorsque la totalité du *terrain** est occupé par un niveau enterré, les 50% d'*espaces végétalisés** exigés au 10b) doivent être répartis comme suit :

- min 10 % de la surface totale des *espaces végétalisés** doit être en pleine terre
- les autres 40% sont de l'espace végétalisé sur dalle.

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

d) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés et/ou déplacés, 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 d'***espaces de pleine terre***. Dans ce dénombrement :

- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

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

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

Article 11 – Stationnement

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

Nombre de places de stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :

- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors de la Zone de Bonne Desserte (ZBD) qui est délimitée sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

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 de la Zone de Bonne Desserte, il doit être intégralement compris dans le périmètre de la ZBD.**

- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche entamée », le calcul s'effectue pour chacune des tranches entamées, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chacune des tranches entamées.**
    - **Exemple** pour un projet nécessitant 15 places voitures lorsqu'il est exigé 1 place 2 roues motorisés par tranche entamée de 6 places voitures exigées, le calcul s'effectue de la manière suivante :
        - 1° tranche entre 0 et 6 places voiture exigées = 1 place 2 roues motorisés sera exigée
        - 2° tranche entre 7 et 12 places voiture exigées = + 1 place 2 roues motorisés sera exigée
        - 3° tranche entre 13 et 18 places voiture exigées = + 1 places 2 roues motorisés sera exigée

Au total pour 15 places voitures exigées, 3 places 2 roues motorisés seront exigées (1 pour la tranche 0-6 places plus 1 pour la tranche 7-12 places et enfin plus 1 pour la tranche 13-18 places).

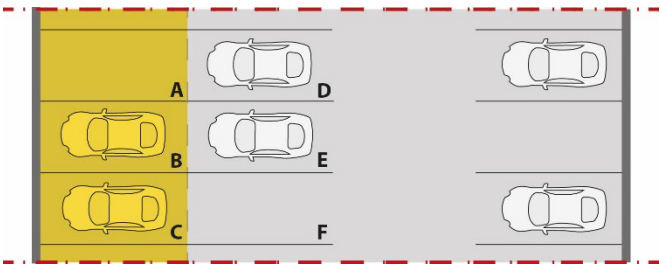
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créés », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche.**
    - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
        - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
            - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
        - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
            - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**

  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

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



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C ne comptent pas pour 1 place alors que les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

Gestion du stationnement

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux ou changement de destination, est inférieure ou égale à 600 m² : aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors de la ZBD	Minimum : 2 places par logement créé puis 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux ou changement de destination, est inférieure ou égale à 600 m² : aucune place n'est exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 300 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors de la ZBD	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de Surface de Plancher créés sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 300 m² alors aucune place n'est exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.

→ *Hôtels et autres hébergements touristiques**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 2 000 m² créés. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 2 000 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante** cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 150 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 150 m² alors aucune place n'est exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

→ ***Artisanat et commerce de détail**** → ***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	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 150 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 150 m² alors aucune place n'est exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée de places voitures sont exigées.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ ***Cinéma**** → ***Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** → ***Salles d'art et de spectacles**** → ***Équipements sportifs**** → ***Autres équipements recevant du public**** → ***Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** et *voies**, 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 exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

→ ***Bureau****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 espace de stationnement vélo d'une surface minimale de 1,5% de la surface plancher. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.
→ ***Industrie**** → ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**** → ***Entrepôt****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

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

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

Gestion du stationnement

Dans l'ensemble des zones UA

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

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

e) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :
- lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol ;
- 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 par exemple (clients de commerces, usagers d'équipements…).

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

g) Les *aires de stationnement** doivent être conçues de manière à infiltrer les petites pluies (ou pluie de faible intensité) inférieure ou égale à 10 mm/24h, c'est-à-dire sans qu'elles ne soient connectées au réseau pluvial enterré. La gestion à ciel-ouvert doit être privilégiée.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UA, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

Voies

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

b) **Règles applicables aux *voies de desserte** nouvelles** :
Elles présentent, à l'exception du cas où elles desservent des terrains supportant au plus deux constructions et quatre logements, une largeur minimale :
- de 5,5 mètres (double sens de circulation) ou 3 mètres (sens unique de circulation).

Cette largeur minimale est augmentée des circulations piétonnes d'une largeur minimale de 1,50 mètres, et cyclistes en tant que de besoin, dès lors que la nature de la voie, l'importance de l'opération et le trafic qu'elles génèrent l'impose.

c) **Règles applicables aux voies principales et structurantes des opérations d'ensemble** :
Pour les opérations présentant une taille importante, l'agrément et la sécurité des déplacements de tous les utilisateurs, ainsi que la continuité du maillage des modes doux lorsque cela s'avère possible, devront être recherchés, au travers de leur conception, caractéristiques, profil, nature et qualité de leurs aménagements minéral et végétal.

En outre, sauf dans le cas où la réalisation d'une voie en impasse est autorisée, ces voies disposent d'au moins deux accès sur une voie existante, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.

d) **Règles applicables aux voies en impasse, hors opération d'ensemble :**
La création ou l'extension de *voies** ou *espaces de desserte interne** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30mètres de leur terminaison. Ces *voies** ou *espaces de desserte interne** ainsi que *l'aire de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

e) **Règles applicables aux voies en impasse dans les opérations d'ensemble :**

Ces voies ne peuvent être admises que dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- pour les opérations réalisées successivement, dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- lorsqu'elles sont représentées comme telles par les documents graphiques du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation ;
- lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions ou 10 logements;
- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

Accès

f) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes.

g) Hors opérations d'ensemble, le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12g

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

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12g

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.

h) Dans le cadre d'opérations d'ensemble :

- les *espaces de desserte** interne doivent disposer d'au moins deux *accès**, sauf impossibilité technique, sur une *voie de desserte** externe, existante ou à créer, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.
- A l'intérieur des opérations d'ensemble, dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés.

i) Les *accès** :

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

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

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

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

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 tous les ruisseaux, rivières, caniveaux et cours d'eau, pérennes et non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle devront faire 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 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 ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

g) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

h) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :
   - de constructions nouvelles ;
   - de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
   - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures
débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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

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

k) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

l) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

m) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche…) devra être réalisé.

n) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

o) 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

p) 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

q) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

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 les extensions des **centres villes caractérisés par une implantation à l'alignement,** qui regroupe toutes les fonctions des centres urbains**.**
Elles sont constituées par les zones suivantes :

UB	Zone :
└ **UB1**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **6,5 mètres**.
└ **UB2**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **9,5 mètres**.
└ **UB3**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **12,5 mètres**.
└ **UB4**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **15,5 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.
- Les **OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** et **« eau »** complètent, 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**	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	interdites
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	
Sous-destinations	*Logement**	autorisées
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	autorisées
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	interdites
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	autorisées
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	interdites
	*Cinéma**	autorisées
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	
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**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	

Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1c)
	*Entrepôt**	interdites
	*Bureau**	autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	
Autres constructions, activités, usages et affectations des sols		
Habitations légères de loisirs et mobil-home		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		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 et autorisés

c) Sont admises les constructions de la **sous-destination** « ***Industrie**** » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 300 m² et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour la destination « ***Habitation**** » voisine.

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…) et que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 300 m².

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

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

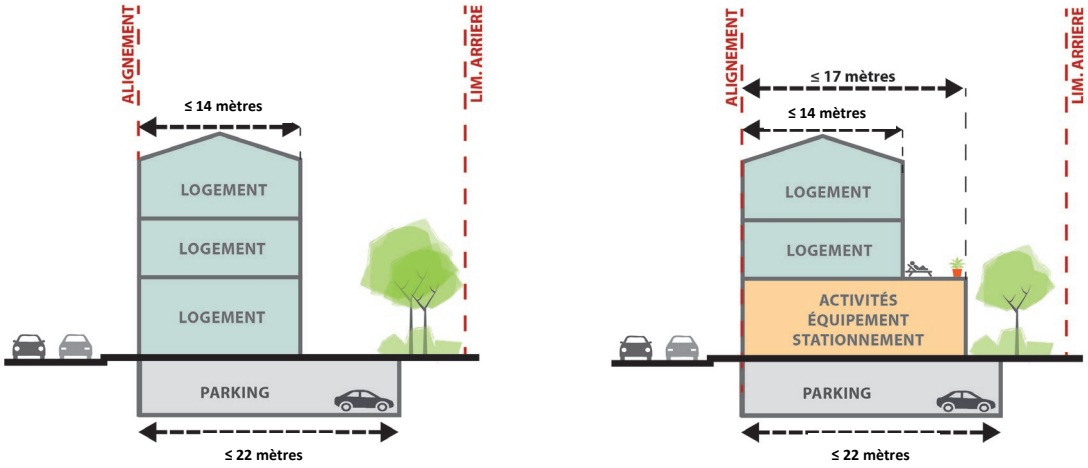
Non réglementé

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) Pour l'ensemble des zones, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la ***profondeur des constructions**** est inférieure ou égale à :
- 22 mètres pour les niveaux enterrés, quelle que soit leur usage ;
- 14 mètres pour les niveaux dédiés à l'usage d'« Habitation » si celui-ci représente au moins un tiers de la surface de plancher de ces niveaux ;
- 17 mètres dans les autres cas, c'est-à-dire pour les niveaux dans lesquels l'usage d'« Habitation » est absent 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.



La *profondeur des constructions est reglementée 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.

Les changements de destination, sans création de surface de plancher ne sont pas soumis à cette disposition.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

~ 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 l'usage d'« Habitation » (sur au moins deux tiers de la surface de ces niveaux) peut dépasser 14 mètres, sans être supérieure à 17 mètres.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a
Lorsqu'un terrain est enserré entre deux *emprises publiques ou *voies**** (cela ne concerne pas les terrains situés à l'angle de deux *emprises publiques** ou *voies**) **et dont la profondeur, en tout point, est inférieure ou égale à 17 mètres**, la profondeur maximale de la construction définie à l'article 4a peut dépasser 14 mètres afin d'assurer une implantation à l'alignement sur chacune des deux *emprises publiques** ou *voies**.

~ 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 22 mètres pour faciliter l'organisation du stationnement.

~ 4e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a
Pour les terrains qui s'insèrent dans un tissu existant et constitué plus profond que 14m, la profondeur maximale des niveaux à destination d'habitation définie à l'article 4a peut dépasser 14 mètres, sans être supérieure à 16 mètres.

b) Dans l'ensemble des zones UB, la ***profondeur totale des constructions**** peut dépasser 1,50 mètres au plus la *profondeur des constructions** réalisées.

c) Les *locaux techniques** et *constructions annexes** ne sont pas soumis aux articles précédent 4a) et 4b).

d) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions annexes** est, à l'échelle du *terrain**, inférieure ou égale à 10 m².

Article 5 – Hauteur des constructions

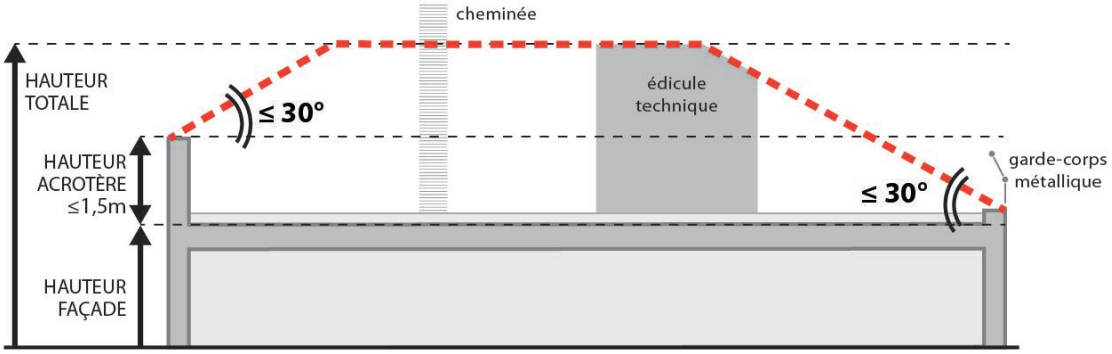
OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 5 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives à la volumétrie du dernier niveau.

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**** projetée des constructions est :
- en UB1, inférieure ou égale à 6,5 mètres ;
- en UB2, inférieure ou égale à 9,5 mètres ;
- en UB3, inférieure ou égale à 12,5 mètres ;
- en UB4, inférieure ou égale à 15,5 mètres.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres, sans dépasser la *hauteur de façade** *maximale* définie à l'article 5a) augmentée de 3 mètres.

c) Les toitures plates (pente ≤ 10 %) peuvent être surmontées par 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 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères et au traitement des retraits.

a) A 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**, ou aux *emprises publiques** existantes ou futures doit être déterminée au regard de la *séquence architecturale**.**

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a
Le rez-de-chaussée peut-être est implanté, pour tout ou partie, à une distance des *emprises publiques* ou* des *voies*,* existantes ou futures, autre que celle précisée ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies**;

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères, au dimensionnement et traitement des césures et au rythme de la trame parcellaire et des façades.

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 :
   - Soit sur **deux *limites latérales** ;**
   - Soit sur **une *limite latérale** et à une distance de l'autre *limite latérale** supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres,** soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a
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 ;

b) **Dans l'ensemble des zones UB**, et en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les ***extensions**** doivent être implantées sur au moins une *limite latérale**.

c) **Dans l'ensemble des zones UB**, nonobstant les dispositions précédentes et en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les ***constructions annexes**** doivent être implantées sur au moins une *limite séparative**. Leur implantation contre une *limite arrière** est donc admise.

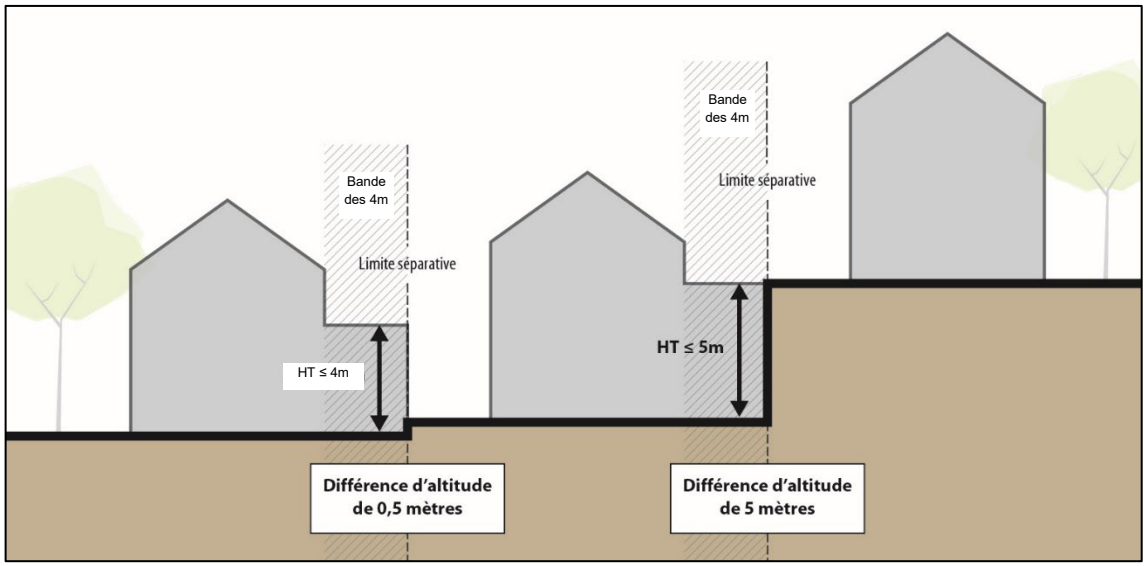
d) En outre, dans l'ensemble des zones UB, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de ces façades et le point le plus

proche de la ***limite arrière**** **est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres,** soit :

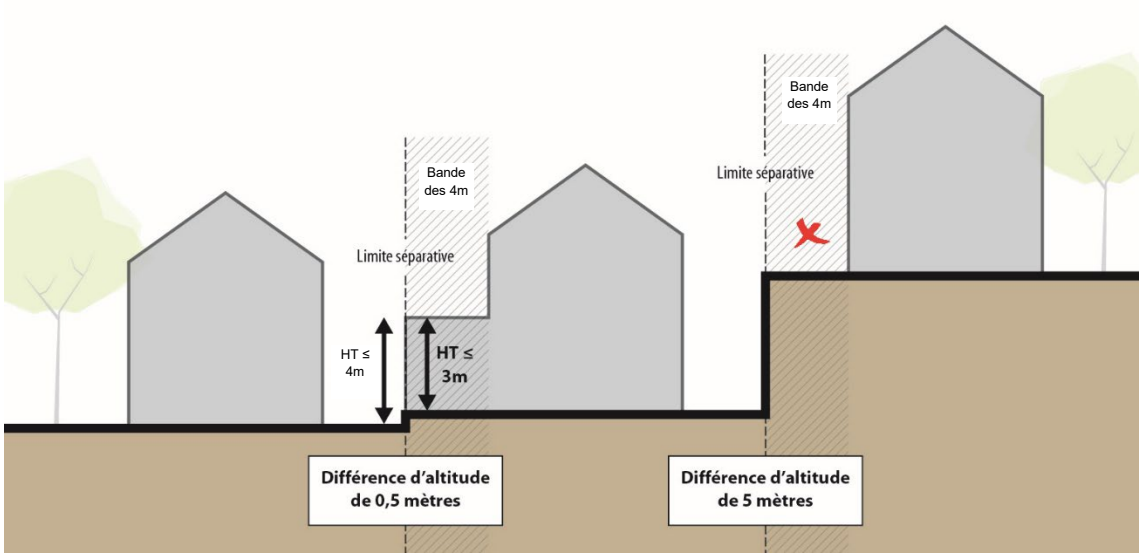
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 4\,mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.
Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas soumis à cette disposition.

e) Enfin, afin de tenir compte :
   - D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 4 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, si la différence d'altitude entre les deux *terrains** est supérieure à 4 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
     - ➔ à 4 mètres dans les autres cas (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- Afin de tenir compte d'un t*errain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 4 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 4 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 4 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction dans la bande des 4 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



f) Les rampes d'accès voiture aux niveaux souterrains ou semi-enterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative**, aux conditions :

- qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de *hauteur façade**
- et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.

Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

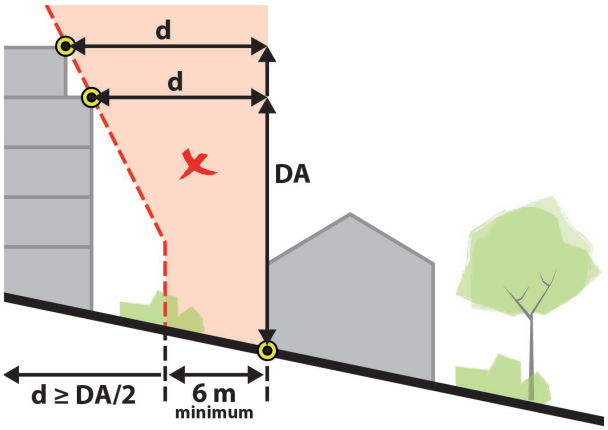
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères et au 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 construction et 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 règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

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

b) Toutefois, **lorsque deux constructions 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 constructions doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

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

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives au rythme de la trame parcellaire et des façades, au traitement du rez-de-chaussée, au traitement des clôtures sur voie ou emprise publique et aux recommandations pour une approche bioclimatique et à l'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.

Article 9.1 – Clôtures*

DIMENSION

a) La **hauteur totale des *clôtures**** (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

b) Les ***clôtures** pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètre, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètre (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernés par ces limitations de 0,60/0,20 mètre.

c) Les ***clôtures** pleines** peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

TRAITEMENT

d) Les *clôtures** pleines ne peuvent pas être laissées en parpaings apparents.

e) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

f) Les **parties ajourées des *clôtures**** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

g) En limite des *emprises publiques** ou des *voies**, *les clôtures** doivent :

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

- 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.

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

Article 9.2 – Qualité des constructions

a) Toutes les constructions implantées sur un même *terrain** doivent être réalisées en cohérence avec le traitement de la construction donnant sur l'*emprise publique** ou la *voie**.

b) Toutes les façades des constructions doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu.

c) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente entre 2 et 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

d) Les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire d'*emprise publique** ou *voie** sont interdits.

e) 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.

f) Le type et le coloris des fermetures doivent être homogènes pour une même façade.

g) En toiture, sont interdites :
- les tuiles mouchetées, panachées, noires, de teinte ardoisée ou trop claires ;
- et l'ardoise.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

h) **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.

i) 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 10 – Qualité des espaces libres

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères, au traitement de retraits, au traitement des clôtures sur voie ou emprise publique et aux recommandations pour une approche bioclimatique.

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

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

b) **La surface totale des *espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à 50 % de la surface totale des *espaces libres**.

c) Ces *espaces végétalisés** doivent être *en pleine terre** sauf en cas d'impossibilité technique avérée (présence de constructions enterrées).

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 10c
Lorsque la totalité du *terrain** est occupé par un niveau enterré, les 50% d'*espaces végétalisés** exigés au 10b) doit être répartie comme suit :
- min 10 % de la surface totale des *espaces végétalisés** doit être en pleine terre
- les autres 40% sont de l'espace végétalisé sur dalle

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

d) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés et/ou déplacés, 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 d'***espaces de pleine terre***. Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

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

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

Article 11 – Stationnement

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives au traitement du stationnement intégré.

Nombre de places de stationnement

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

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 de la Zone de Bonne Desserte, il doit être intégralement compris dans le périmètre de la ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche entamée », le calcul s'effectue pour chacune des tranches entamées, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chacune des tranches entamées.**
  - **Exemple** pour un projet nécessitant 15 places voitures lorsqu'il est exigé 1 place 2 roues motorisés par tranche entamée de 6 places voitures exigées, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - 1° tranche entre 0 et 6 places voiture exigées = 1 place 2 roues motorisés sera exigée
    - 2° tranche entre 7 et 12 places voiture exigées = + 1 place 2 roues motorisés sera exigée
    - 3° tranche entre 13 et 18 places voiture exigées = + 1 places 2 roues motorisés sera exigée

Au total pour 15 places voitures exigées, 3 places 2 roues motorisés seront exigées (1 pour la tranche 0-6 places plus 1 pour la tranche 7-12 places et enfin plus 1 pour la tranche 13-18 places).

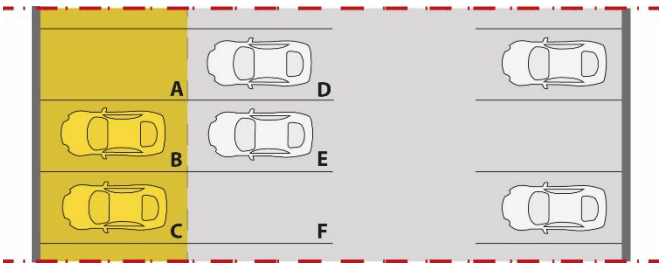
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créés », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche.**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**

  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

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



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C ne comptent pas pour 1 place alors que les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

Gestion du stationnement

Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD	Minimum : 2 places par logement créé puis 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • En cas de création de logement, sans création de surface de plancher, il est exigé au minimum 2 places par logement créé.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créées, sans être inférieure à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 50m² de surface de plancher. • En cas de création de place d'hébergements sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place pour 3 places d'hébergements créées.
Voitures en dehors de la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. • En cas de création de place d'hébergements sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place pour 3 places d'hébergements créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ ***Hôtels et autres hébergements touristiques****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. *(La Penne sur Huveaune avec ce système)* • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

→ ***Restauration****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 150 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

→ ***Artisanat et commerce de détail**** → ***Commerce de gros**** → ***Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**** → ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 150 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. •
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée de places voitures sont exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

→ ***Cinéma**** → ***Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** → ***Salles d'art et de spectacles**** → ***Équipements sportifs**** → ***Autres équipements recevant du public**** → ***Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** ou *voies** 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 exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ ***Bureau****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 espace de stationnement vélo d'une surface minimale de 1,5% de la surface plancher. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.
→ ***Industrie**** → ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**** → ***Entrepôt****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.

Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

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

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

Gestion du stationnement

Dans l'ensemble des zones

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

d) 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…).

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

f) Les *aires de stationnement** doivent être conçues de manière à infiltrer les petites pluies (ou pluie de faible intensité) inférieure ou égale à 10 mm/24h, c'est-à-dire sans qu'elles ne soient connectées au réseau pluvial enterré. La gestion à ciel-ouvert doit être privilégiée.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

Voies

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

b) **Règles applicables aux voies de desserte nouvelles** :
Elles présentent, à l'exception du cas où elles desservent des terrains supportant au plus deux constructions et quatre logements, une largeur minimale :
- de 5,5 mètres (double sens de circulation) ou 3 mètres (sens unique de circulation).

Cette largeur minimale est augmentée des circulations piétonnes d'une largeur minimale de 1,50 mètres, et cyclistes en tant que de besoin, dès lors que la nature de la voie, l'importance de l'opération et le trafic qu'elles génèrent l'impose.

c) **Règles applicables aux voies principales et structurantes des opérations d'ensemble** :
Pour les opérations présentant une taille importante, l'agrément et la sécurité des déplacements de tous les utilisateurs, ainsi que la continuité du maillage des modes doux lorsque cela s'avère possible, devront être recherchés, au travers de leur conception, caractéristiques, profil, nature et qualité de leurs aménagements minéral et végétal.

En outre, sauf dans le cas où la réalisation d'une voie en impasse est autorisée, ces voies disposent d'au moins deux accès sur une voie existante, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.

d) **Règles applicables aux voies en impasse, hors opération d'ensemble :**
La création ou l'extension de *voies** ou *espaces de desserte interne** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *espaces de desserte interne** ainsi que *l'aire de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

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

e) **Règles applicables aux voies en impasse dans les opérations d'ensemble :**

Ces voies ne peuvent être admises que dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- pour les opérations réalisées successivement, dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- lorsqu'elles sont représentées comme telles par les documents graphiques du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation ;
- lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions ou 10 logements ;
- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

Accès

f) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes.

g) Hors opérations d'ensemble, le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12g

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

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12g

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.

h) Dans le cadre d'opérations d'ensemble :

- les *voies de desserte** interne doivent disposer d'au moins deux *accès**, sauf impossibilité technique, sur une *voie de desserte** externe, existante ou à créer, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.
- A l'intérieur des opérations d'ensemble, dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés.

i) Les *accès** :

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

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

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

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

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 tous les ruisseaux, rivières, caniveaux et cours d'eau, pérennes et non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle devront faire 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 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 ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

g) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

h) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :
   - de constructions nouvelles ;
   - de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
   - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures
débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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

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

k) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

l) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

m) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche....) devra être réalisé

n) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

o) 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

p) 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

q) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

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 :

UC1 à UC3 Zones dans lesquelles les **emprises au sol maximales sont limitées à 30 %.**

- **UC1** … avec des hauteurs de façade maximales limitées à **12,5 mètres**.
- **UC2** … avec des hauteurs de façade maximales limitées à **15,5 mètres**.
- **UC3** … avec des hauteurs de façade maximales limitées à **21,5 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.
- Les **OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** et **« eau »** complètent, 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**	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	admises sous condition (cf. article 1c)
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	
Sous-destinations	*Logement**	autorisées
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	admises sous condition (cf. article 1d)
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	interdites
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	autorisées
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	interdites
	*Cinéma**	autorisées
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	
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**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1e)
	*Entrepôt**	interdites
	*Bureau** *Centre de congrès et d'exposition**	autorisées
Autres activités, usages et affectations des sols		
Habitations légères de loisirs et mobil-home		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 et autorisés

c) Sont admises les constructions de la **destination « *Exploitation agricole et forestière** »** 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** », « *Restauration** »,** *à* condition qu'elles se situent dans une *Polarité Commerciale de Secteur** repérée sur le document graphique.

e) Sont admises les constructions des **sous-destinations « *Industrie** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 300 m² et à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

f) Sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition :
- Qu'ils soient implantés sur un terrain déjà bâti ou devant accueillir une activité autorisée dans la zone
- Et qu'ils soient directement liés et nécessaire à ladite activité autorisée précédemment.

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…) et qu'elles se situent dans une *Polarité Commerciale de Secteur** repérée sur le document graphique.

h) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ;

- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
- ou à l'aménagement paysager du terrain, et dans ce cas :
  - si leur hauteur est inférieure à 2m, leur surface n'est pas limitée ;
  - si leur hauteur est supérieure ou égale à 2m, leur surface est limitée à 100m².
- ou à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction existante** créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol (*extension**, changement de destination…) 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) Le seuil maximal défini par l'article 1e peut être dépassé **en cas de démolition-reconstruction**, à l'identique ou non, des *constructions 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 500 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 300 m² défini par l'article 1e, sans dépasser les 500 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 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 « QAFU » relatives à l'emprise au sol et à la 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 (existantes, nouvelles, extensions et annexes comprises) est inférieure ou égale à **30 %** de la surface du *terrain**.

Seuls 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 35 %.

c) 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 **50 %** de la surface du *terrain**.

Article 5 – Hauteur des constructions

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives à la composition volumétrique contextualisée, à la volumétrie du dernier niveau et aux constructions dans la pente.

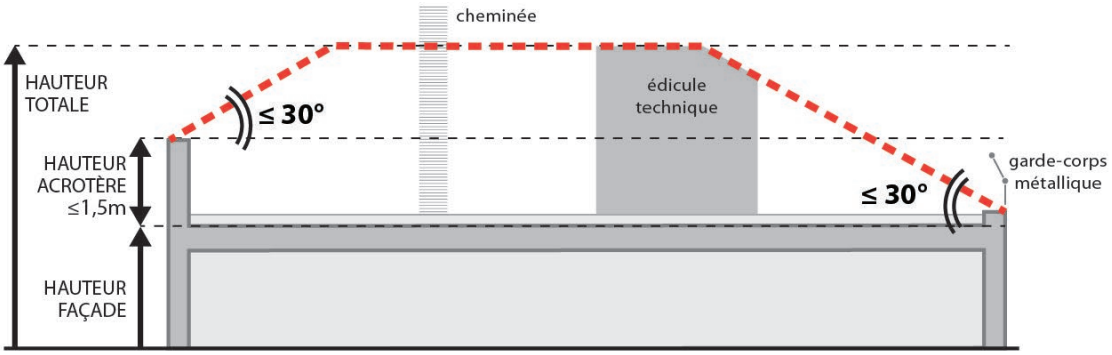
a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à :

	UC1	UC2	UC3
Équipements d'intérêt collectif et services publics*	15,5 m		21,5 m
Autres sous-destinations ou destinations	12,5 m	15,5 m	

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres, sans dépasser la *hauteur de façade** *maximale* définie à l'article 5a) augmentée de 3 mètres.

c) Les toitures plates (pente ≤ 10 %) peuvent être surmontées par 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 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :
- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les saillies de moins de 0,20 mètre (débords de toiture par exemple) ;
- les *clôtures** ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives à la composition volumétrique contextualisée, aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères, à la volumétrie des façades, à la co-visibilité avec le patrimoine bâti et paysager et au 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 par rapport aux *voies*, ou* aux *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 des *emprises publiques** existantes ou futures, plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :
- pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** existantes ou futures ou *aux voies** ,notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UC, une implantation à l'alignement ou avec un retrait spécifique pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
- et/ou, seulement pour les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès aux constructions, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des constructions existantes ;

b) La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport aux *emprises publiques** ou aux *voies*,

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

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 Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

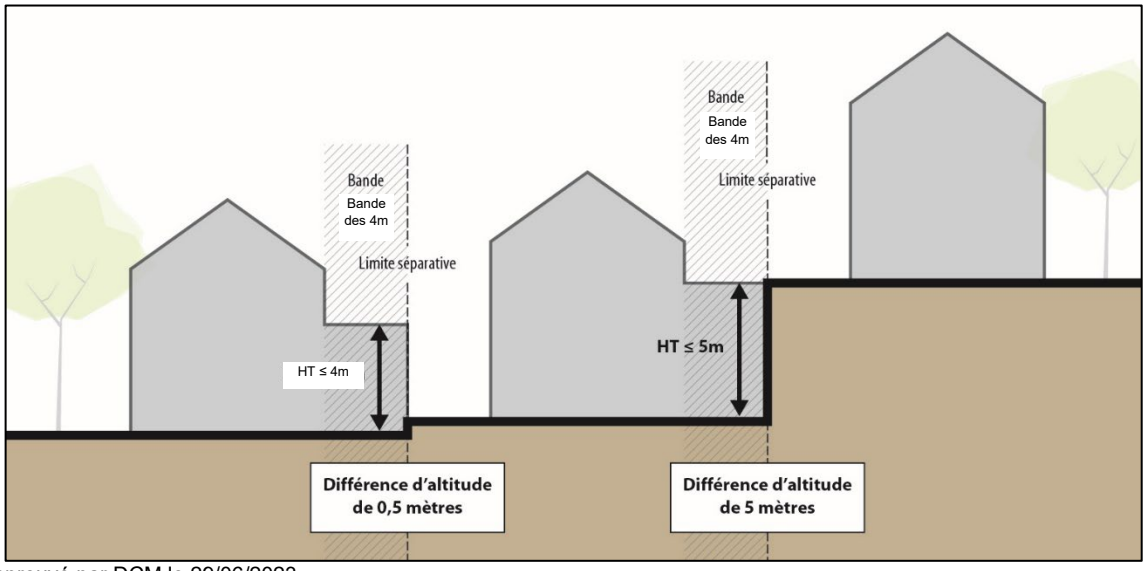
OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives à la composition volumétrique contextualisée, aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères et à la volumétrie des façades.

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 4 mètres soit :

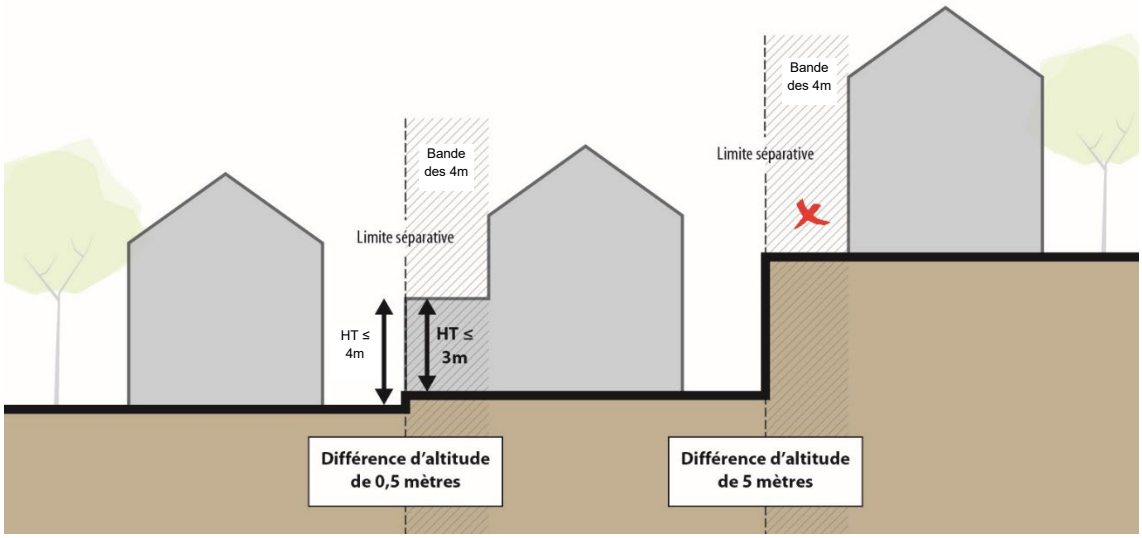
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

b) Enfin, afin de tenir compte :
- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 4 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, si la différence d'altitude entre les deux *terrains** est supérieure à 4 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ à 4 mètres dans les autres cas (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- Afin de tenir compte d'un t*errain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 4 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 4 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 4 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction dans la bande des 4 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



c) Les rampes d'accès voiture aux niveaux souterrains ou semi-enterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative**, aux conditions :

- qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de *hauteur façade**
- et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.

Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

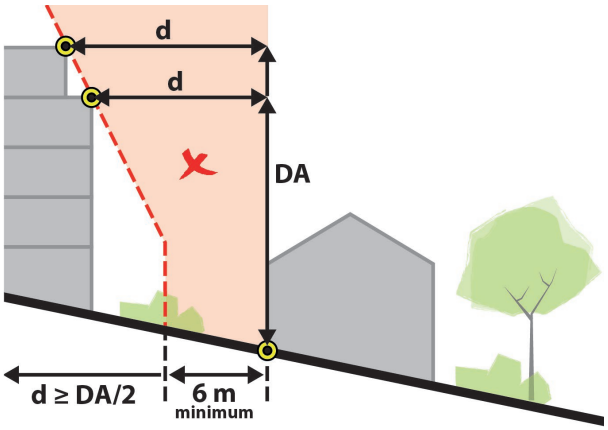
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives à la composition volumétrique contextualisée, aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères, à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain et à la volumétrie des façades.

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

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

b) Toutefois, **lorsque deux constructions 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 constructions doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

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

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives au traitement des clôtures sur voie ou emprise publique, aux recommandations pour une approche bioclimatique, à l'agencement des logements et au traitement de la 5° façade.

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.

Article 9.1 – Clôtures*

DIMENSION

a) La **hauteur totale des *clôtures**** (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

b) Les ***clôtures** pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètre, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètre (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernés par ces limitations de 0,60/0,20 mètre.

c) Les *clôtures** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

TRAITEMENT

d) Les *clôtures** pleines ne peuvent pas être laissées en parpaings apparents.

e) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

f) Les **parties ajourées des *clôtures**** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

g) En limite des *emprises publiques** ou des *voies**, *les clôtures** doivent :

- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

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

Article 9.2 – Qualité des constructions

a) Toutes les constructions implantées sur un même *terrain** doivent être réalisées en cohérence avec le traitement de la construction donnant sur l'*emprise publique** ou la *voie**.

b) Toutes les façades des constructions doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu.

c) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente entre 2 et 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

d) Les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire d'*emprise publique** ou *voie** sont interdits.

e) 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.

f) Le type et le coloris des fermetures doivent être homogènes pour une même façade.

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 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 10 – Qualité des espaces libres

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères, au co-visibilité avec le patrimoine bâti et paysager, au traitement des retraits, au traitement des clôtures sur voie ou emprise publique, aux recommandations pour une approche bioclimatique, au traitement de la 5° façade et à l'imperméabilisation des sols.

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

Surface des espaces végétalisés et de pleine terre

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

c) **Toutefois, la surface totale des *espaces végétalisés** peut être plus faible** que 60 % sans être inférieure à 40 % de la surface du *terrain** :
- lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations permises à l'article1 suivantes **:**
  - « Commerce et activité de service »
  - « *Industrie** » ;
- ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** ».

d) **Dans le cadre de l'application des articles 10b) et 10c) précédent, la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés.

Traitement des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

e) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés et/ou déplacés, 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 un arbre par tranche entamée de 100 m² d'***espaces de pleine terre****. Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

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

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

Article 11 – Stationnement

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

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 de la Zone de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

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), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche entamée », le calcul s'effectue pour chacune des tranches entamées, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chacune des tranches entamées.**
  - **Exemple** pour un projet nécessitant 15 places voitures lorsqu'il est exigé 1 place 2 roues motorisés par tranche entamée de 6 places voitures exigées, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - 1° tranche entre 0 et 6 places voiture exigées = 1 place 2 roues motorisés sera exigée
    - 2° tranche entre 7 et 12 places voiture exigées = + 1 place 2 roues motorisés sera exigée
    - 3° tranche entre 13 et 18 places voiture exigées = + 1 places 2 roues motorisés sera exigée

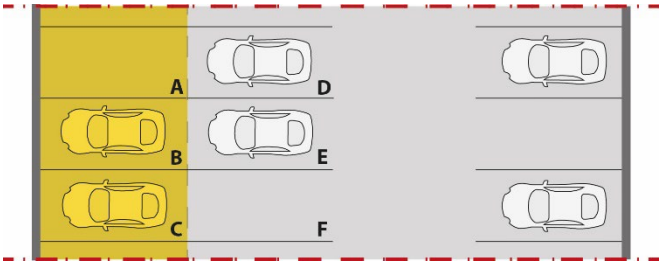
Au total pour 15 places voitures exigées, 3 places 2 roues motorisés seront exigées (1 pour la tranche 0-6 places plus 1 pour la tranche 7-12 places et enfin plus 1 pour la tranche 13-18 places).

- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher entamée », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche.**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²

- 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

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



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C ne comptent pas pour 1 place alors que les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**

  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD	<u>Pour les résidents</u> : Minimum : 2 places par logement créé puis 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux ou changement de destination, est inférieure ou égale à 60 m² alors aucune place n'est exigée. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de Surface de Plancher créés sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher ou au moins 3 places d'hébergements. • En cas de création de place d'hébergements sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place pour 3 places d'hébergements créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ *Hôtels et autres hébergements touristiques**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 150 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 150 m² alors aucune place n'est exigée
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Artisanat et commerce de détail **→ *Commerce de gros** **→ *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle** **→ *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée de places voitures sont exigées.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Cinéma **→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** **→ *Salles d'art et de spectacles** **→ *Équipements sportifs** **→ *Autres équipements recevant du public** **→ *Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** et *voies**, 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 exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors aucune place n'est exigée
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 espace de stationnement vélo d'une surface minimale de 1,5% de la surface plancher. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.
→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante*,* la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

→ *Entrepôt**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

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

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

Gestion du stationnement

c) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

d) **Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces végétalisés** à raison de 9 m² par place de voiture.

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

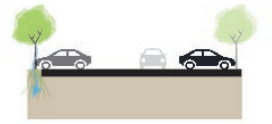
Aire de stationnement « classique » de 16 places

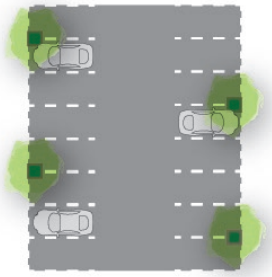
☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus





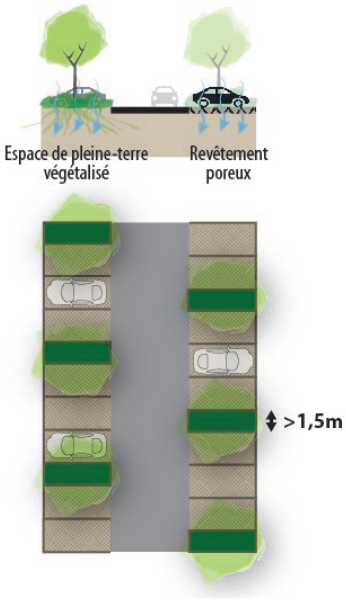
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

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

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

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



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

e) **Pour les constructions nouvelles de plus de 50 logements** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), la rampe d'accès au stationnement doit être comprise dans le volume de la construction.

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

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…).

g) Les *aires de stationnement** doivent être conçues de manière à infiltrer les petites pluies (ou pluie de faible intensité) inférieure ou égale à 10 mm/24h, c'est-à-dire sans qu'elles ne soient connectées au réseau pluvial enterré. La gestion à ciel-ouvert doit être privilégiée.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives à l'organisation d'un maillage interne et au traitement des voiries internes aux opérations.

Voies

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

b) **Règles applicables aux voies de desserte nouvelles** :
Elles présentent, à l'exception du cas où elles desservent des terrains supportant au plus deux constructions et quatre logements, une largeur minimale :
- de 5,5 mètres (double sens de circulation) ou 3 mètres (sens unique de circulation).

Cette largeur minimale est augmentée des circulations piétonnes d'une largeur minimale de 1,50 mètres, et cyclistes en tant que de besoin, dès lors que la nature de la voie, l'importance de l'opération et le trafic qu'elles génèrent l'impose.

c) **Règles applicables aux voies principales et structurantes des opérations d'ensemble** :
Pour les opérations présentant une taille importante, l'agrément et la sécurité des déplacements de tous les utilisateurs, ainsi que la continuité du maillage des modes doux lorsque cela s'avère possible, devront être recherchés, au travers de leur conception, caractéristiques, profil, nature et qualité de leurs aménagements minéral et végétal.

En outre, sauf dans le cas où la réalisation d'une voie en impasse est autorisée, ces voies disposent d'au moins deux accès sur une voie existante, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.

d) **Règles applicables aux voies en impasse, hors opération d'ensemble :**
La création ou l'extension de *voies** ou *espaces de desserte interne** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *espaces de desserte interne** ainsi que *l'aire de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

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

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

e) **Règles applicables aux voies en impasse dans les opérations d'ensemble :**

Ces voies ne peuvent être admises que dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- pour les opérations réalisées successivement, dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- lorsqu'elles sont représentées comme telles par les documents graphiques du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation ;
- lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions ou 10 logements;
- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

Accès

f) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes.

g) Hors opérations d'ensemble, le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12g

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

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12g

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.

h) Dans le cadre d'opérations d'ensemble :

- les *espaces de desserte** interne doivent disposer d'au moins deux *accès**, sauf impossibilité technique, sur une *voie de desserte** externe, existante ou à créer, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.
- A l'intérieur des opérations d'ensemble, dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés.

i) Les *accès** :

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

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

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

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives au traitement de la 5° façade et à l'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.

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

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle devront faire 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 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 ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

g) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

h) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures
débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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

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

k) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

l) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

m) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche....) devra être réalisé

n) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

o) 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

p) 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

q) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

Zones UD

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 UD permettent notamment le développement de l'**habitat individuel** sous toutes ses formes (pavillonnaires, habitat individuel groupé…). Elles sont constituées par les zones suivantes :

UD1	Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 10 %.**
UD2	Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 20 %.**
UD3	Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 30 %.**

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 UD concernées.
- Les **OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** et **« cycle de l'eau »** complètent, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UD.
- 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 (■).

		UD1	UD2 et UD3
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**		
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	admises sous condition (cf. article 1c)	
	*Exploitation forestière**		
Destination	**Habitation**		
Sous-destinations	*Logement**	autorisées	
	*Hébergement**		
Destination	**Commerce et activité de service**		
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	admises sous condition (cf. article 1d)	
	*Restauration**		
	*Commerce de gros**	interdites	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	admises sous condition (cf. article 1d)	
	*Hôtel**	interdites	
	*Autres hébergements touristiques**		
	*Cinéma**		
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****		
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	Autorisées
	*Salles d'art et de spectacles**	interdites	
	*Équipements sportifs**	autorisées	
	*Autres équipements recevant du public**		

		UD1	UD2 et UD3
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**		
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1e)	
	*Entrepôt**		
	*Bureau**	interdites	autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**		interdites
Autres activités, usages et affectations des sols			
Habitations légères de loisirs et mobil-home		interdits	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol			
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…			
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admis sous condition (cf. article 1f)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		interdites	admises sous condition (cf. article 1g)
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1h)	

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

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

Dans l'ensemble des zones UD :

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 des **sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** », « *Restauration** » et « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** »**, à condition qu'elles se situent dans une *Polarité Commerciale de Secteur** repérée sur le document graphique.

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 300 m² et à la condition qu'une construction de la sous-destination « *Logement** » soit existantes sur le *terrain** d'assiette du projet.

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…) et qu'elles se situent dans une *Polarité Commerciale de Secteur** repérée sur le document graphique.

h) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
- et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain 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 ;
  - ou à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

En Outre, dans la zone UD1a,

i) Sont admises les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** à condition qu'elles ne dépassent pas 250m² de surface de plancher totale.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction existante** (*extension**, changement de destination…) 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) Le seuil maximal définis par l'article 1e peut être dépassé en cas de **démolition-reconstruction**, à l'identique ou non, des *constructions 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 500 m² liée à la sous-destination « *Entrepôt** », la surface de plancher de la nouvelle construction de la même sous-destination peut dépasser le seuil maximal des 300 m² défini par l'article 1e, sans dépasser les 500 m².

En Outre, dans la zone UD1a,

c) Sont admises les extensions des constructions de la sous-destination « *Logement** » à condition que la surface de plancher totale ne dépassent pas 250m² (constructions existantes et extensions comprises)

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

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 UD1 et UD1a, 10 % de la surface du *terrain** ;**
- **en UD2, 20 % de la surface du *terrain** ;**
- **en UD3, 30 % de la surface du *terrain**.**

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 15% en UD1 et UD1a, 25% en UD2 et 35% en UD3.

c) Nonobstant l'article 4a et excepté en UD1, 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 30 % en UD2 et 40 % en UD3.

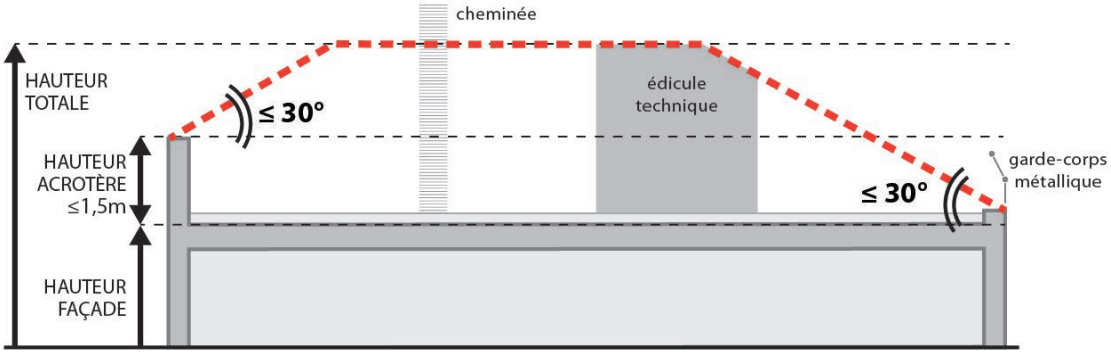
Article 5 – Hauteur des constructions

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 façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à :
- pour la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** », 9,5 mètres ;
- pour les autres destinations, 6,5 mètres.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres, sans dépasser la *hauteur de façade** *maximale* définie à l'article 5a) augmentée de 3 mètres.

c) 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 mètres.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives à l'implantation en harmonie avec le contexte, aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères et aux constructions dans la pente.

a) A 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'au moins une façade de la *construction principale** et les *voies*, *ou* les *emprises publiques** existantes ou futures doit être comprise entre 3 et 10m.**

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

- pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *voies**, ou *emprises publiques** existantes ou futures, 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 UD, 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 plateformes utilisées pour l'accès au stationnement, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions existantes** à la date d'approbation du PLUi ;

b) Pour les ***constructions annexes**** **utilisées pour du stationnement :**
- la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche des limites par rapport aux *emprises publiques* ou* aux *voies*,* existantes ou futures, est **supérieure ou égale à 5 mètres** ;

c) Les *constructions**, *extensions* ou constructions annexes** **ne peuvent en aucun cas être implantées dans une bande de 0 à 3m des *emprises publiques** ou *des voies*,* existantes ou futures**.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives à l'implantation en harmonie avec le contexte et aux 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 à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 4\,mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLES ALTERNATIVES à l'article 7a)

Les *constructions principales** peuvent être implantées contre une seule *limite séparative** à condition que, dans la bande des 4 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** choisie :

- Elles soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 4 mètres ;
- et qu'elles ne s'étendent pas, au total, sur plus de 8 mètres le long de ladite *limite séparative*.*

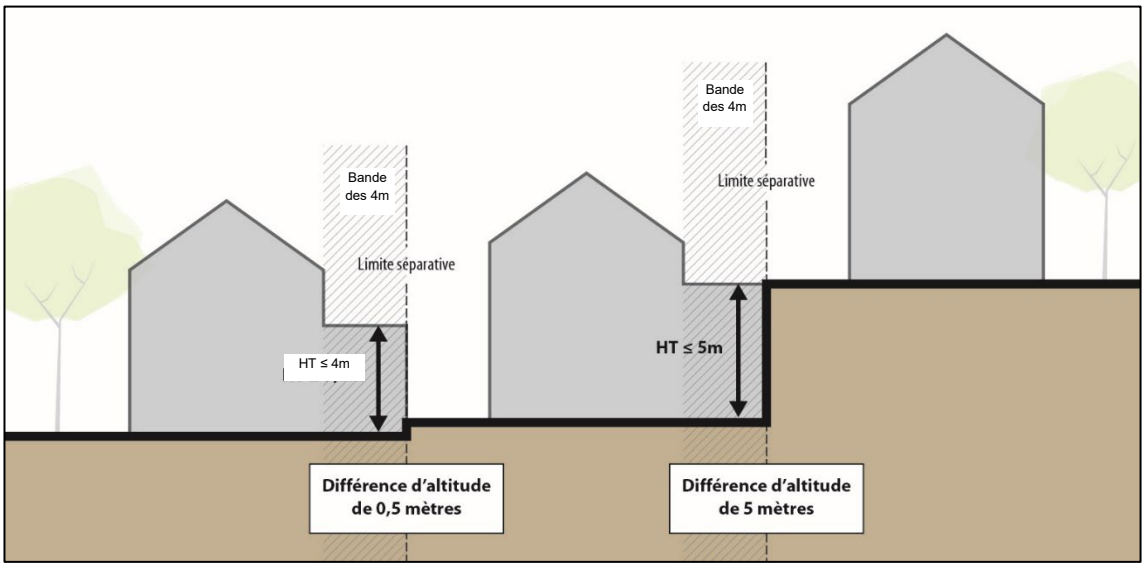
Les *constructions annexes** peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 4 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- Elles soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 4 mètres ;
- et qu'elles ne s'étendent pas, au total, sur plus de 8 mètres le long de la *limite séparative** concernée *et par limite séparative*.*

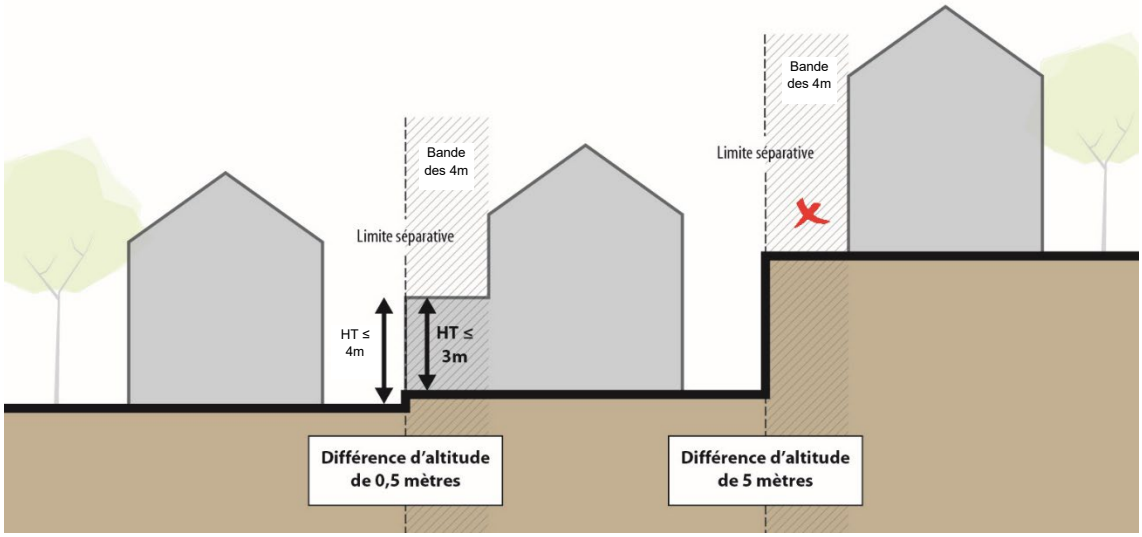
b) Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 4 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, si la différence d'altitude entre les deux *terrains** est supérieure à 4 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;

➔ à 4 mètres dans les autres cas (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- Afin de tenir compte d'un t*errain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 4 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 4 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 4 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction dans la bande des 4 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



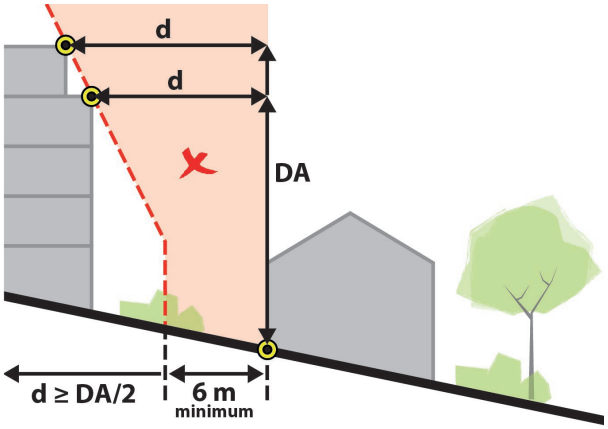
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux implantations bâties et 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 *construction** et l'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 règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même *construction** et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

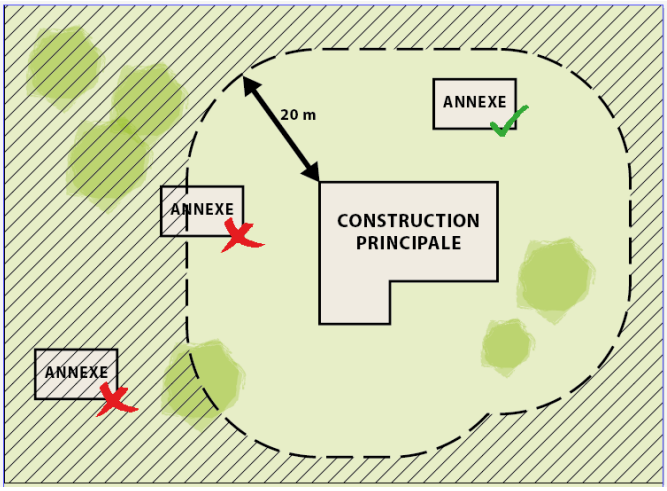
Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

b) Toutefois, **lorsque deux *constructions** 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 *constructions** doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

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

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

c) Les *constructions annexes** doivent être implantées, dans leur intégralité, à moins de 20 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 8c.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux constructions dans la pente, au traitement des clôtures sur voie ou emprise publique et aux recommandations pour une approche bioclimatique.

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.

Article 9.1 – Clôtures*

DIMENSION

a) La **hauteur totale des *clôtures**** (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

b) Les ***clôtures** pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètre, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètre (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernées par ces limitations de 0,60/0,20 mètre.

c) Les *clôtures** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

TRAITEMENT

d) Les *clôtures** pleines ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

e) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

f) Les **parties ajourées des *clôtures**** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

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

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

Article 9.2 – Qualités des constructions

a) Toutes les façades des constructions doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu.

b) 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).

c) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente entre 2 et 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

d) 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 et locaux 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.

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

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères, aux constructions dans la pente, au traitement des clôtures sur voie ou emprise publique, aux recommandations pour une approche bioclimatique et à l'imperméabilisation des sols.

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

Surface des espaces végétalisés et de pleine terre

b) **La surface totale des *espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à :
- en UD1, 70 % de la surface du *terrain** ;
- en UD2, 60 % de la surface du *terrain** ;
- en UD3, 50 % de la surface du *terrain**.

c) **Dans le cadre de l'application de l'article 10b), la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés.

Traitement des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

d) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés et/ou déplacés, 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 un arbre par tranche entamée de 100 m² d'***espaces de pleine terre***. 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, pour tout ou partie, et traiter de façon à valoriser les espaces publics.

DG

Article 11 – Stationnement

UA

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

UB

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux constructions dans la pente et à la mutualisation du stationnement.

UC

UD

Nombre de places de stationnement

UT

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 de la Zone de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

UM

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.

UE

Up

MODALITÉS D'APPLICATION :

UQ

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques de la Zone de Bonne Desserte (ZBD), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**

UV

- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche entamée », le calcul s'effectue pour chacune des tranches entamées, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chacune des tranches entamées.**
  - **Exemple** pour un projet nécessitant 15 places voitures lorsqu'il est exigé 1 place 2 roues motorisés par tranche entamée de 6 places voitures exigées, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - 1° tranche entre 0 et 6 places voiture exigées = 1 place 2 roues motorisés sera exigée
    - 2° tranche entre 7 et 12 places voiture exigées = + 1 place 2 roues motorisés sera exigée
    - 3° tranche entre 13 et 18 places voiture exigées = + 1 places 2 roues motorisés sera exigée

UG

UPa

Au total pour 15 places voitures exigées, 3 places 2 roues motorisés seront exigées (1 pour la tranche 0-6 places plus 1 pour la tranche 7-12 places et enfin plus 1 pour la tranche 13-18 places).

AU

- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher entamée », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche.**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

A

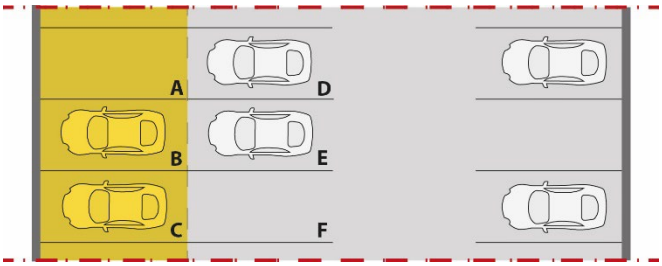
Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

N

NSte-cal

Lex

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



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C ne comptent pas pour 1 place alors que les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**

  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 2 places par logement créé puis 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux ou changement de destination, est inférieure ou égale à 60 m² alors aucune place n'est exigée. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de Surface de Plancher créés sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher ou au moins 3 places d'hébergements. • En cas de création de place d'hébergements sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place pour 3 places d'hébergements créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ *Hôtels et autres hébergements touristiques**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 150 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 150 m² alors aucune place n'est exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Artisanat et commerce de détail **→ *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	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée de places voitures sont exigées.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale **→ *Équipements sportifs** **→ *Autres équipements recevant du public****	
Voitures dans la ZBD **Voitures** en dehors des ZBD	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** et *voies**, 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.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 espace de stationnement vélo d'une surface minimale de 1,5% de la surface plancher. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.
→ *Industrie **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Entrepôt**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.

Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

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

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

Gestion du stationnement

c) **Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces végétalisés** à raison de 9 m² par place de voiture.

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

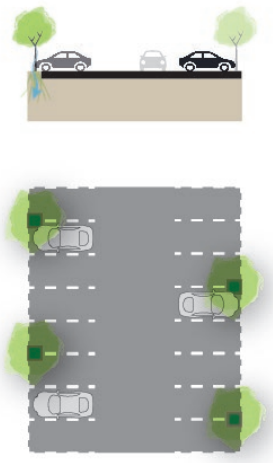
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



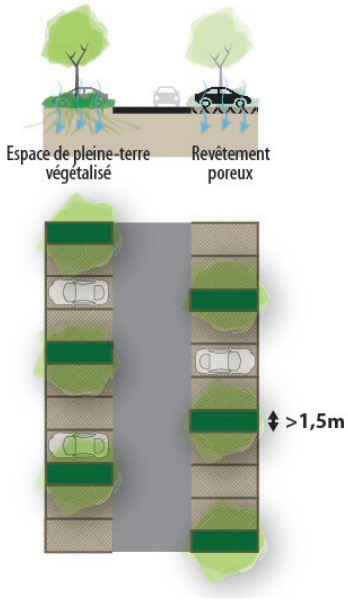
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

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

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

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



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

d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

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

f) Les *aires de stationnement** doivent être conçues de manière à infiltrer les petites pluies (ou pluie de faible intensité) inférieure ou égale à 10 mm/24h, c'est-à-dire sans qu'elles ne soient connectées au réseau pluvial enterré. La gestion à ciel-ouvert doit être privilégiée.

De plus pour les seules zones UD3,

g) **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…

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives à l'organisation d'un maillage interne et au traitement des voiries internes aux opérations.

Voies

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

b) **Règles applicables aux voies de desserte nouvelles** :
Elles présentent, à l'exception du cas où elles desservent des terrains supportant au plus deux constructions et quatre logements, une largeur minimale :
- de 5,5 mètres (double sens de circulation)
- ou 3 mètres (sens unique de circulation).

Cette largeur minimale est augmentée des circulations piétonnes d'une largeur minimale de 1,50 mètres, et cyclistes en tant que de besoin, dès lors que la nature de la voie, l'importance de l'opération et le trafic qu'elles génèrent l'impose.

c) **Règles applicables aux voies principales et structurantes des opérations d'ensemble** :
Pour les opérations présentant une taille importante, l'agrément et la sécurité des déplacements de tous les utilisateurs, ainsi que la continuité du maillage des modes doux lorsque cela s'avère possible, devront être recherchés, au travers de leur conception, caractéristiques, profil, nature et qualité de leurs aménagements minéral et végétal.

En outre, sauf dans le cas où la réalisation d'une voie en impasse est autorisée, ces voies disposent d'au moins deux accès sur une voie existante, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.

d) **Règles applicables aux voies en impasse, hors opération d'ensemble :**
La création ou l'extension de *voies** ou *espaces de desserte interne** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *espaces de desserte interne** ainsi que *l'aire de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

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

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

e) **Règles applicables aux voies en impasse dans les opérations d'ensemble :**

Ces voies ne peuvent être admises que dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- pour les opérations réalisées successivement, dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- lorsqu'elles sont représentées comme telles par les documents graphiques du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation ;
- lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions ou 10 logements;
- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

Accès

f) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes.

g) Hors opérations d'ensemble, le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12g

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

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12g

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.

h) Dans le cadre d'opérations d'ensemble :

- les *espaces de desserte** interne doivent disposer d'au moins deux *accès**, sauf impossibilité technique, sur une *voie de desserte** externe, existante ou à créer, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.
- A l'intérieur des opérations d'ensemble, dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés.

i) Les *accès** :

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

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

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 Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UD, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives au traitement de la 5° façade et à l'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, **hormis dans la zone UD1a.**

c) **Dans la zone UD1a**, les constructions ou installations alimentées en eau doivent être :
- raccordées au réseau public d'assainissement collectif
- ou en l'absence dudit réseau raccordée à une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, 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.

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

e) 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.

f) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

g) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

h) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

i) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures
débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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

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

l) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

m) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

n) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche....) devra être réalisé.

o) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera

en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

p) 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

q) 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

r) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

Zones UT

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 UT sont des zones de transition avec des formes compactes ou composites. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UT1 : cette zone regroupe les secteurs à dominante résidentielle et d'habitat individuel, compacts, où l'ordonnancement du bâti sur rue est variable mais organisé majoritairement en ordre continu. A l'arrière ou sur le devant de ce bâti sur rue, se développent des jardins où la présence végétale est forte.

UT2 : cette zone regroupe des formes composites telles que l'habitat intermédiaire, des maisons superposées, des petits collectifs…

UT1	Zones dans lesquelles **les hauteurs sont limitées à 6,5m HF**
UT2	Zones dans lesquelles **les hauteurs sont limitées à 9,5m HF**

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 UT.
- Les **OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** et **« eau »** complètent, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UT.
- 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 (■).

		UT1	UT2
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**		
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	admises sous condition (cf. article 1c)	
	*Exploitation forestière**		
Destination	**Habitation**		
Sous-destinations	*Logement**	autorisées	
	*Hébergement**		
Destination	**Commerce et activité de service**		
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	admises sous condition (cf. article 1d)	
	*Restauration**		
	*Commerce de gros**	interdites	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	interdites	admises sous condition (cf. article 1d)
	*Hôtel**	interdites	
	*Autres hébergements touristiques**	interdites	
	*Cinéma**		
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****		
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	autorisées
	*Salles d'art et de spectacles**	interdites	
	*Équipements sportifs**	autorisées	
	*Autres équipements recevant du public**		

		UT1	UT2
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**		
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1e)	
	*Entrepôt**		
	*Bureau**	interdites	autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**		interdites
Autres activités, usages et affectations des sols			
Habitations légères de loisirs et mobil-home		interdits	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol			
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…			
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admis sous condition (cf. article 1f)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		interdites	admises sous condition (cf. article 1g)
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1h et 1i)	

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 et autorisés

Dans l'ensemble des zones UT :

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 des **sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** », « *Restauration** », « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » et « *Hôtel** »** à condition qu'elles se situent dans une *Polarité Commerciale de Secteur** repérée sur le document graphique.

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 300 m² et à la condition qu'une construction de la sous-destination « *Logement** » soit existantes sur le *terrain** d'assiette du projet.

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…) et qu'elles se situent dans une *Polarité Commerciale de Secteur** repérée sur le document graphique.

h) En UT1, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
- et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain 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
  - ou à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

i) En UT2, 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 l'aménagement ou restauration de restanques
  - ou à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une construction existante (*extension**, changement de destination…) 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) Le seuil maximal définis par l'article 1e peut être dépassé en cas de **démolition-reconstruction**, à l'identique ou non, des *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 500 m² liée à la sous-destination « *Entrepôt** », la surface de plancher de la nouvelle construction de la même sous-destination peut dépasser le seuil maximal des 300 m² défini par l'article 1e, sans dépasser les 500 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 Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UT1, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux gabarit et à la volumétrie des continuités bâties.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UT2, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives à l'emprise au sol et à la longueur des 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 30 % de la surface du *terrain** ;

b) 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* peut augmenter de 10 points, pour atteindre 40% de la surface du *terrain** ;**

c) **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 35 %.

Article 5 – Hauteur des constructions

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UT1, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux gabarit et à la volumétrie des continuités bâties, aux constructions dans la pente.

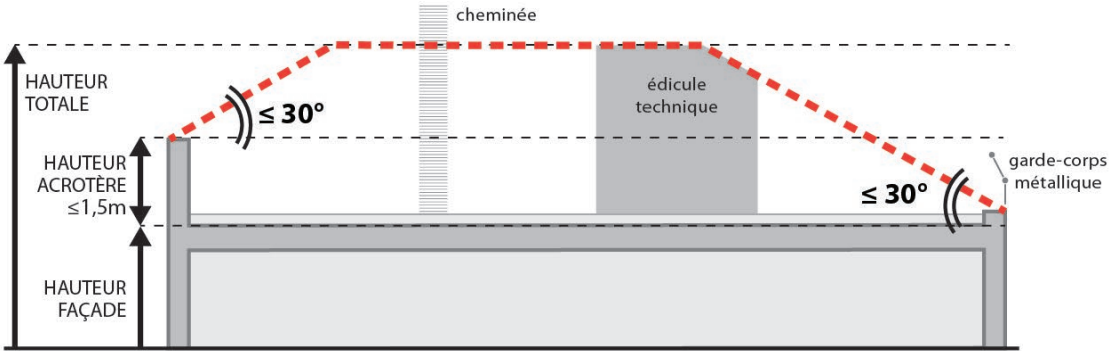
a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à :
   - pour la sous-destination « *Équipements sportifs** » : 12,5 mètres ;
   - pour les autres sous-destinations de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** », en UT1 : 9,5 mètres et en UT2 : 12,5 mètres ;
   - pour les autres destinations, en UT1 : 6,5 mètres et en UT2 : 9,5 mètres..

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est égale à la *hauteur de*

*façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres, sans dépasser la *hauteur de façade** *maximale* définie à l'article 5a) 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 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UT, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UT1, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères, aux gabarit et à la volumétrie des continuités bâties, aux constructions dans la pente et au traitement des retraits.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UT2, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères, aux constructions dans la pente et au traitement des retraits.

a) **Dans la zone UT1,**

- **lorsque la *construction principale** est implantée sur une limite séparative.** 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'au moins une façade de la *construction principale** et les *voies*, ou* les *emprises publiques** existantes ou futures doit être comprise entre 3 et 10m,**

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas concernés par cette disposition.

- **lorsque la *construction principale** est implantée sur deux limites séparatives.** 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'au moins une façade de la *construction principale** et les *voies*, ou* les *emprises publiques** existantes ou futures doit être comprise entre 5 et 10m,**

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas concernés par cette disposition.

b) **Dans la zone UT1, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'au moins une façade de la *construction annexe** et les *voies*, ou* les *emprises publiques** existantes ou futures doit être supérieure ou égale à 3 mètres.**

c) **Dans la zone UT2,**

- 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 par rapport aux *voies*, ou* aux *emprises publiques** existantes ou futures est **supérieure ou égale à** 4 mètres.

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

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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 6a) et 6b)

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

- pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *voies**, ou *emprises publiques** existantes ou futures, 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 UD, une implantation à l'alignement ou avec un retrait spécifique pour assurer, comme dans le « pavillonnaire orienté », la bonne prise en compte des conditions bio-climatiques (ensoleillement, protection contre le vent...) ;
- et/ou, seulement pour les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès au stationnement, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** ;

d) **Dans les zones UT1 et UT2,** pour les ***constructions annexes** utilisées pour du stationnement :**

- la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche des limites par rapport aux *voies*, ou* aux *emprises publiques** existantes ou futures est **supérieure ou égale à 5 mètres** ;

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UT, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UT1 et UT2, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères.

a) **Dans la zone UT1,** 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 :
   - Soit sur les **deux *limites latérales** ;**
   - Soit sur **une *limite latérale** et à une distance de l'autre *limite latérale** supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres,** soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

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

b) **Dans la zone UT1,** et en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les ***extensions**** doivent être implantées sur au moins une *limite latérale**.

c) **Dans la zone UT1 et** nonobstant les dispositions précédentes et en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les ***constructions annexes**** doivent être implantées sur au moins une *limite séparative**. Leur implantation contre une *limite arrière** est donc admise.

d) **Dans la zone UT1**, 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 de ces façades et le point le plus proche de la ***limite arrière** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres,** soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

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

e) **Dans la zone UT2,** 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

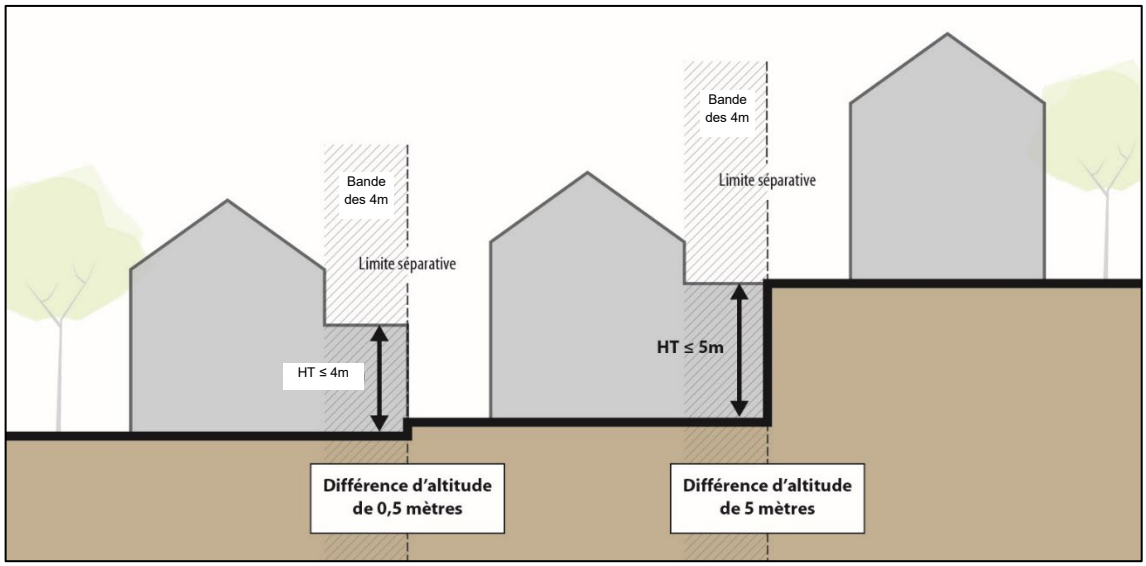
d'une limite séparative* est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 4\,mètres$$

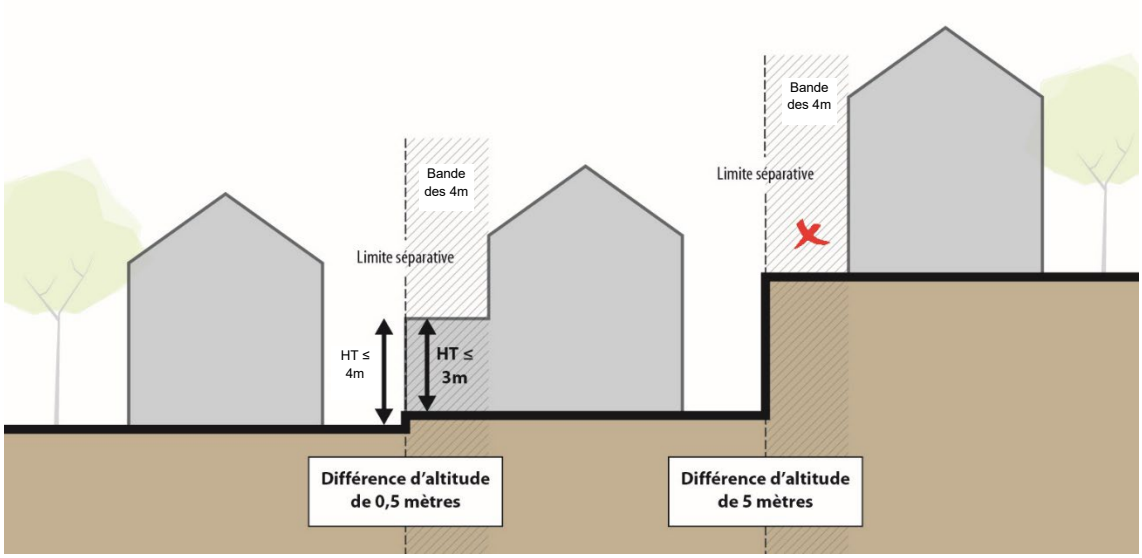
L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

f) Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 4 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, si la différence d'altitude entre les deux *terrains** est supérieure à 4 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ à 4 mètres dans les autres cas (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- Afin de tenir compte d'un t*errain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 4 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 4 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 4 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction dans la bande des 4 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



g) **Dans la zone UT2,** les rampes d'accès voiture aux niveaux souterrains ou semi-enterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative*,* à la condition qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de *hauteur façade*.* Au-delà, la règle 7a) précédente s'applique.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

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

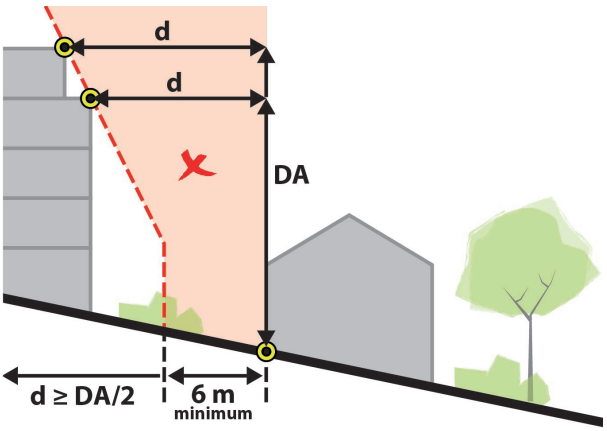
OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UT, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UT1, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères et aux gabarit et à la volumétrie des continuités bâties.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UT2, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères et à l'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 construction et 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 règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

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

b) Toutefois, **lorsque deux constructions 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 constructions doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

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

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UT, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UT1, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux constructions dans la pente, au traitement des clôtures sur voie ou emprise publique et aux recommandations pour une approche bioclimatique.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UT2, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux constructions dans la pente, au traitement des clôtures sur voie ou emprise publique, aux recommandations pour une approche bioclimatique, à l'agencement des logements et au traitement de la 5° façade.

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.

Article 9.1 – Clôtures*

DIMENSION

a) La **hauteur totale des *clôtures**** (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

b) Les ***clôtures**** **pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètre, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètre (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernées par ces limitations de 0,60/0,20 mètre.

c) Les *clôtures** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

TRAITEMENT

d) Les *clôtures** pleines ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

e) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

f) Les **parties ajourées des *clôtures**** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

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

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

Article 9.2 – Qualité des constructions

a) Toutes les constructions implantées sur un même *terrain** doivent être réalisées en cohérence avec le traitement de la construction donnant sur l'*emprise publique** ou la *voie**.

b) Toutes les façades des constructions doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu.

c) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente entre 2 et 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

d) Les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire d'*emprise publique** ou *voie** sont interdits.

e) 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.

f) Le type et le coloris des fermetures doivent être homogènes pour une même façade.

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 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 10 – Qualité des espaces libres

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UT, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UT1, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères, aux constructions dans la pente, au traitement des retraits, au traitement des clôtures sur voie ou emprise publique, aux recommandations pour une approche bioclimatique et à l'imperméabilisation des sols.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UT2, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux implantations bâties et préservation des composantes paysagères, aux constructions dans la pente, au traitement des retraits, au traitement des clôtures sur voie ou emprise publique, aux recommandations pour une approche bioclimatique, aux espaces extérieurs privatifs et accès individualisés, au traitement de la 5° façade et à l'imperméabilisation des sols.

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

Surface des espaces végétalisés et de pleine terre

b) **La surface totale des *espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à :
- en UT1, 50 % de la surface du *terrain** ;
- en UT2, 60 % de la surface du *terrain**.

c) **Dans le cadre de l'application de l'article 10b), la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés.

Traitement des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

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

c) **Les *espaces de pleine terre**** **sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 100 m² d'***espaces de pleine terre****. 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.

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

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

Article 11 – Stationnement

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UT, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UT1 et UT2, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux constructions dans la pente et à la mutualisation du 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 de la Zone de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

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 :

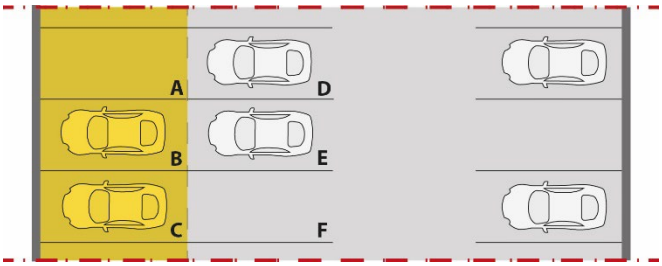
- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques de la Zone de Bonne Desserte (ZBD), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche entamée », le calcul s'effectue pour chacune des tranches entamées, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chacune des tranches entamées.**
  - **Exemple** pour un projet nécessitant 15 places voitures lorsqu'il est exigé 1 place 2 roues motorisés par tranche entamée de 6 places voitures exigées, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - 1° tranche entre 0 et 6 places voiture exigées = 1 place 2 roues motorisés sera exigée
    - 2° tranche entre 7 et 12 places voiture exigées = + 1 place 2 roues motorisés sera exigée
    - 3° tranche entre 13 et 18 places voiture exigées = + 1 places 2 roues motorisés sera exigée

Au total pour 15 places voitures exigées, 3 places 2 roues motorisés seront exigées (1 pour la tranche 0-6 places plus 1 pour la tranche 7-12 places et enfin plus 1 pour la tranche 13-18 places).

- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher entamée », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche.**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

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



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C ne comptent pas pour 1 place alors que les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**

  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 2 places par logement créé puis 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux ou changement de destination, est inférieure ou égale à 60 m² alors aucune place n'est exigée. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de Surface de Plancher créés sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher ou au moins 3 places d'hébergements. • En cas de création de place d'hébergements sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place pour 3 places d'hébergements créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ *Hôtels et autres hébergements touristiques**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 150 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 150 m² alors aucune place n'est exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Artisanat et commerce de détail **→ *Commerce de gros** **→ *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle** **→ *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée de places voitures sont exigées.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Cinéma **→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** **→ *Salles d'art et de spectacles** **→ *Équipements sportifs** **→ *Autres équipements recevant du public** **→ *Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** et *voies**, 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 exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 espace de stationnement vélo d'une surface minimale de 1,5% de la surface plancher. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.
→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

→ *Entrepôt**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

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

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

Gestion du stationnement

c) **Pour les constructions nouvelles de 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.

d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

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

f) Les *aires de stationnement** doivent être conçues de manière à infiltrer les petites pluies (ou pluie de faible intensité) inférieure ou égale à 10 mm/24h, c'est-à-dire sans qu'elles ne soient connectées au réseau pluvial enterré. La gestion à ciel-ouvert doit être privilégiée.

g) **Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces végétalisés** à raison de 9 m² par place de voiture.

Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :

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

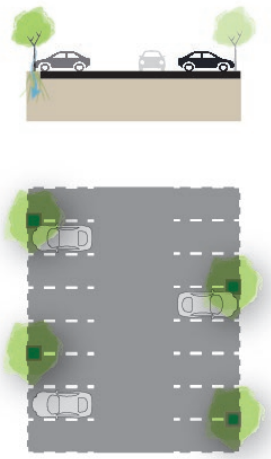
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



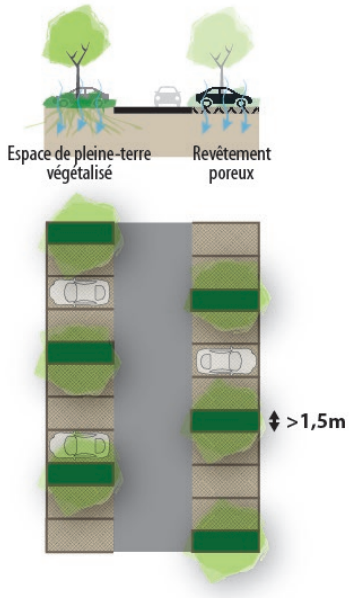
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

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

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

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



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

De plus pour les zones UT1,

h) **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…

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UT, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UT1, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives à l'organisation d'un maillage interne et au traitement des voiries internes aux opérations.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UT2, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux espaces extérieurs privatifs et accès individualisés, à l'organisation d'un maillage interne et au traitement des voiries internes aux opérations.

Voies

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

b) **Règles applicables aux voies de desserte nouvelles** :
Elles présentent, à l'exception du cas où elles desservent des terrains supportant au plus deux constructions et quatre logements, une largeur minimale :
- de 5,5 mètres (double sens de circulation) ou 3 mètres (sens unique de circulation).

Cette largeur minimale est augmentée des circulations piétonnes d'une largeur minimale de 1,50 mètres, et cyclistes en tant que de besoin, dès lors que la nature de la voie, l'importance de l'opération et le trafic qu'elles génèrent l'impose.

c) **Règles applicables aux voies principales et structurantes des opérations d'ensemble** :
Pour les opérations présentant une taille importante, l'agrément et la sécurité des déplacements de tous les utilisateurs, ainsi que la continuité du maillage des modes doux lorsque cela s'avère possible, devront être recherchés, au travers de leur conception, caractéristiques, profil, nature et qualité de leurs aménagements minéral et végétal.

En outre, sauf dans le cas où la réalisation d'une voie en impasse est autorisée, ces voies disposent d'au moins deux accès sur une voie existante, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.

d) **Règles applicables aux voies en impasse, hors opération d'ensemble :**
La création ou l'extension de *voies** ou *espaces de desserte interne** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *espaces de desserte*

*interne** ainsi que *l'aire de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

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

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

e) **Règles applicables aux voies en impasse dans les opérations d'ensemble :**

Ces voies ne peuvent être admises que dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- pour les opérations réalisées successivement, dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- lorsqu'elles sont représentées comme telles par les documents graphiques du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation ;
- lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions ou 10 logements;
- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

Accès

f) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes.

g) Hors opérations d'ensemble, le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12g

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

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12g

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.

h) Dans le cadre d'opérations d'ensemble :

- les *espaces de desserte** interne doivent disposer d'au moins deux *accès**, sauf impossibilité technique, sur une *voie de desserte** externe, existante ou à créer, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.
- A l'intérieur des opérations d'ensemble, dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés.

i) Les *accès** :

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

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

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

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UT, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UT1, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives à l'imperméabilisation des sols.

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UT2, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives au traitement de la 5° façade et à l'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.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans tous les ruisseaux, rivières, caniveaux et cours d'eau, pérennes et 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 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 ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

g) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

h) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures
débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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

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

k) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

l) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

m) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche....) devra être réalisé

n) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

o) 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

p) 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

q) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

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 :

UM	Zones dans lesquelles **les constructions nouvelles d'habitation ne sont pas autorisées** mais dans lesquelles les extensions limitées sont admises.

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.
- Les **OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** et **« eau »** complètent, 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.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

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 (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	Interdites
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	
Sous-destinations	*Logement**	Interdites
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	interdites
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	
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 1c)
	*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**	
Sous-destinations	*Industrie**	interdites
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	
	*Centre de congrès et d'exposition**	
Autres activités, usages et affectations des sols		
Habitations légères de loisirs et mobil-home		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 1d)

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 et autorisés

c) 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.

d) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
- et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain 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
  - ou à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction existante** (*extension**, changement de destination…) 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.

c) 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 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 (hors piscine), à l'échelle du *terrain**, soient inférieures ou égales à 200m² ;
- et que la surface de plancher totale des *constructions annexes** (hors piscine) à l'échelle du *terrain**, soient inférieures ou égales à 50m² ;
- et qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.

d) Nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les opérations de **démolition-reconstruction** des *constructions 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.

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 200 m² (construction existante, *extensions** et *constructions annexes**, hors piscine, incluses).

b) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions annexes** (existantes et à venir), hors piscine, est inférieure ou égale à 50m².

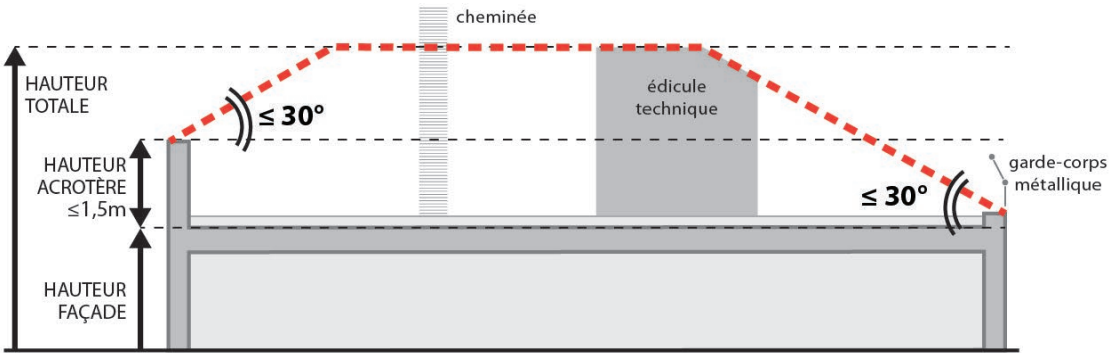
Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à :
- Pour la sous-destination *« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* :* **9,5 mètres ;**
- pour les autres destinations et sous-destinations : **6,5 mètres.**

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres, sans dépasser la *hauteur de façade** maximale définie à l'article 5a) 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 :



DG

UA

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 mètres.

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives aux constructions dans la pente.

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies*,* existantes ou futures, est supérieure ou égale à **5 mètres**.

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

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

- pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies**, existantes ou futures, ou de respect de spécificités vernaculaires, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et 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 plateformes utilisées pour l'accès au stationnement, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions existantes** à la date d'approbation du PLUi ;

b) Pour les ***annexes**** **utilisées pour du stationnement :**
- la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche des limites par rapport aux *emprises publiques* ou* aux *voies*,* existantes ou futures, est **supérieure ou égale à 5 mètres** ;

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

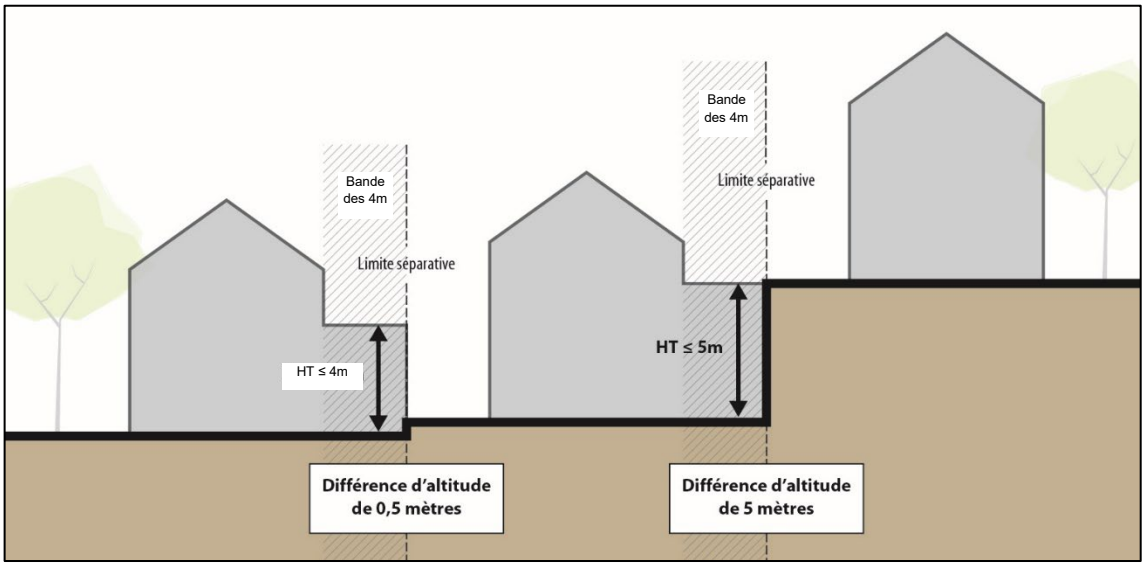
a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être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

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

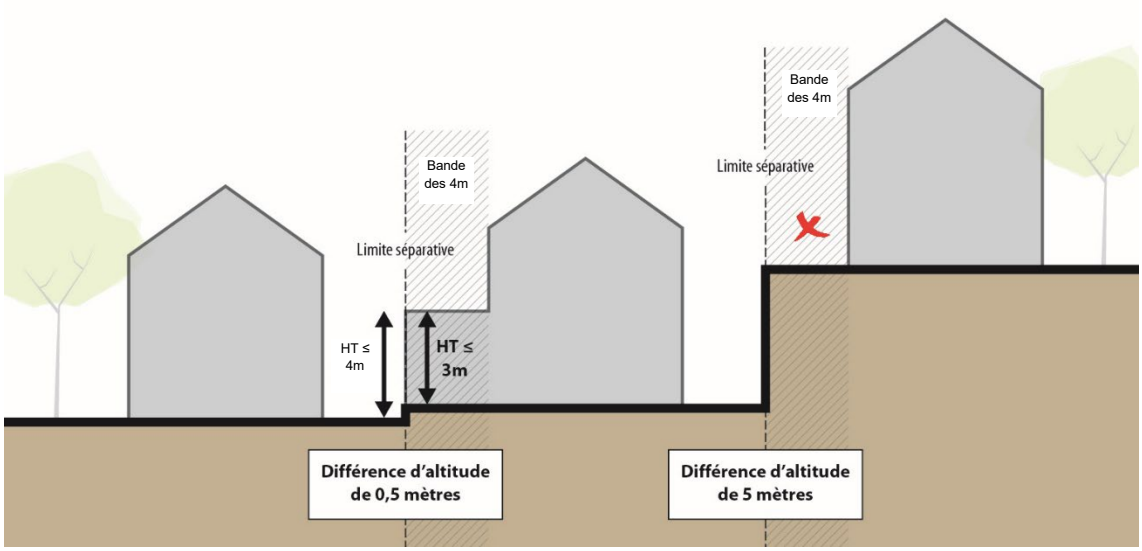
L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

b) Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 4 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, si la différence d'altitude entre les deux *terrains** est supérieure à 4 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ à 4 mètres dans les autres cas (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- Afin de tenir compte d'un t*errain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 4 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 4 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 4 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction dans la bande des 4 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).

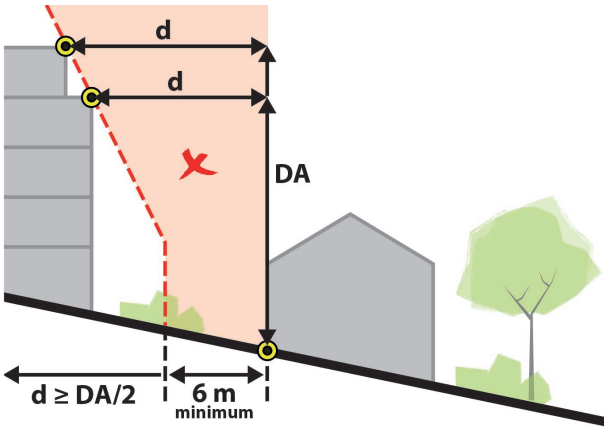


Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

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 construction et 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 règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun. Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

b) Toutefois, lorsque **deux constructions 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 constructions doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

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

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives aux constructions dans la pente, au traitement des clôtures sur voie ou emprise publique et aux recommandations pour une approche bioclimatique.

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.

Article 9.1 – Clôtures*

DIMENSION

a) La **hauteur totale des *clôtures**** (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

b) Les ***clôtures** pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètre, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètre (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernés par ces limitations de 0,60/0,20 mètre.

c) Les *clôtures** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

TRAITEMENT

d) Les *clôtures** pleines ne peuvent pas être laissées en parpaings apparents.

e) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

f) Les **parties ajourées des *clôtures**** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

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

DG

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

UA

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

UB

Article 9.2 – Qualités des constructions

UC

a) Toutes les façades des constructions doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu.

UD

b) 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).

UT

c) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente entre 2 et 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

UM

d) 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.

UE

Installations et locaux techniques

Up

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.

UQ

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.

UV

f) Les *installations techniques** prenant place sur une toiture en pente doivent être peu visibles depuis l'espace public et :

UG

- 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.

UPa

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

AU

A

N

NSte-cal

Lex

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives aux constructions dans la pente, au traitement des clôtures sur voie ou emprise publique et aux recommandations pour une approche bioclimatique.

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

Surface des espaces végétalisés et de pleine terre

b) **La surface totale des *espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à 50% de la surface du terrain*.

c) **Dans le cadre de l'application de l'article 10b), la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés.

Traitement des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

d) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés et/ou déplacés, 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 un arbre par tranche entamée de 100 m² d'***espaces de pleine terre****. 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, pour tout ou partie, et traiter de façon à valoriser les espaces publics.

Article 11 – Stationnement

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

OAP Qualité d'Aménagement et 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 « QAFU » relatives aux constructions dans la pente.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

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 de la Zone de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

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 :

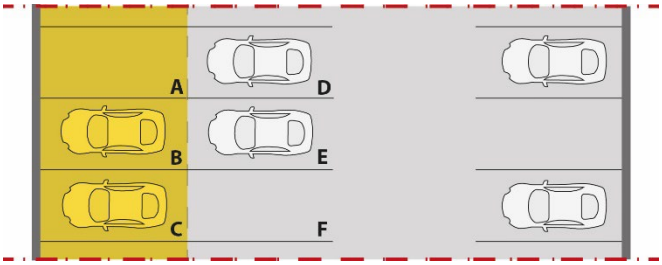
- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques de la Zone de Bonne Desserte (ZBD), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche entamée », le calcul s'effectue pour chacune des tranches entamées, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chacune des tranches entamées.**
    - **Exemple** pour un projet nécessitant 15 places voitures lorsqu'il est exigé 1 place 2 roues motorisés par tranche entamée de 6 places voitures exigées, le calcul s'effectue de la manière suivante :
        - 1° tranche entre 0 et 6 places voiture exigées = 1 place 2 roues motorisés sera exigée
        - 2° tranche entre 7 et 12 places voiture exigées = + 1 place 2 roues motorisés sera exigée
        - 3° tranche entre 13 et 18 places voiture exigées = + 1 places 2 roues motorisés sera exigée

Au total pour 15 places voitures exigées, 3 places 2 roues motorisés seront exigées (1 pour la tranche 0-6 places plus 1 pour la tranche 7-12 places et enfin plus 1 pour la tranche 13-18 places).

- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher entamée », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche.**
    - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
        - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
            - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
        - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
            - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

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



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C ne comptent pas pour 1 place alors que les places D, E et F comptent chacune pour 1 place

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**

  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

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

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

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

DG

Gestion du stationnement

UA

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.

UB

d) 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.

UC

UD

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…).

UT

UM

e) Les *aires de stationnement** doivent être conçues de manière à infiltrer les petites pluies (ou pluie de faible intensité) inférieure ou égale à 10 mm/24h, c'est-à-dire sans qu'elles ne soient connectées au réseau pluvial enterré. La gestion à ciel-ouvert doit être privilégiée.

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

Voies

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

b) **Règles applicables aux voies de desserte nouvelles** :
Elles présentent, à l'exception du cas où elles desservent des terrains supportant au plus deux constructions et quatre logements, une largeur minimale :
- de 5,5 mètres (double sens de circulation) ou 3 mètres (sens unique de circulation).

Cette largeur minimale est augmentée des circulations piétonnes d'une largeur minimale de 1,50 mètres, et cyclistes en tant que de besoin, dès lors que la nature de la voie, l'importance de l'opération et le trafic qu'elles génèrent l'impose.

c) **Règles applicables aux voies en impasse, hors opération d'ensemble :**
La création ou l'extension de *voies** ou *espaces de desserte** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *espaces de desserte** ainsi que *l'aire de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

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

Accès

d) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes.

e) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

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

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12g
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.

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

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations, nouvelles, 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 ou à défaut, à un système autonome suffisant.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans tous les ruisseaux, rivières, caniveaux et cours d'eau, pérennes et 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 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 ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

g) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

h) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures
débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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

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

k) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

l) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

m) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche....) devra être réalisé

n) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

o) 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

p) 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

q) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

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 une emprise au sol limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
└ **UEa1p**	… avec une emprise au sol limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 22 mètres.
└ **UEa2**	… avec une emprise au sol limitée à 60% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
UEb	Zones principalement dédiées au développement d'**activités industrielles (sauf en UEb1a) et logistiques** ainsi que de **bureaux**.
└ **UEb1**	… avec une emprise au sol limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
└ **UEb1a**	… avec une emprise au sol limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres et 12 mètres.
└ **UEb2**	… avec une emprise au sol limitée à 60% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
└ **UEbc**	Zone de Camp de Sarlier principalement dédiées au développement d'**activités industrielles et logistiques** ainsi que de **bureaux**… avec une emprise au sol réglementé par une OAP et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 15 mètres.
UEc	Zones ouvertes à **toutes les activités économiques, y compris commerciales**.
└ **UEc1**	… avec une emprise au sol limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
└ **UEc1m**	… avec une emprise au sol limitée à 50% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 15 mètres et dont la sous-destination « *industrie** » est interdite
└ **UEc2**	… avec une emprise au sol limitée à 60% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.

└ **UEc2a**	… avec une emprise au sol limitée à 60% et avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres mais dont la sous-destination « *industrie** » est interdite
UEt	Zones principalement dédiées au développement des **activités secondaires ou tertiaires**

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.
- L'**OAP « eau »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, 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 (■).

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>UEa</th><th>UEb</th><th>UEbc</th><th>UEb1a</th><th>UEc</th><th>UEt</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td colspan="7">Exploitation agricole ou forestière</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole*</td><td colspan="6" rowspan="4">interdites</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière*</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Habitation</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Logement*</td></tr>
<tr><td>Hébergement*</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td colspan="7">Commerce et activité de service</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail*</td><td rowspan="5">admises sous condition
(cf. article 1e)</td><td rowspan="7">interdites</td><td>interdites</td><td rowspan="5">autorisées</td><td rowspan="5">admises sous condition
(cf. article 1e)</td></tr>
<tr><td>Restauration*</td><td>autorisées</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>autorisées</td></tr>
<tr><td>Hôtel*</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques*</td><td rowspan="2">interdites</td><td rowspan="2">interdites</td><td colspan="2">interdites</td></tr>
<tr><td>Cinéma*</td><td>autorisées</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td colspan="7">Équipements d'intérêt collectif et services publics*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</td><td rowspan="2">autorisées</td><td colspan="2" rowspan="2">autorisées</td><td rowspan="2">autorisées</td><td rowspan="2">autorisées</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des</td></tr>
</table>

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

<table>
<tr><td rowspan="6"></td><td>administrations publiques et assimilés*</td><td></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</td><td rowspan="5">interdites</td><td rowspan="4">interdites</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 colspan="2">Destination</td><td colspan="5">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Sous-destinations</td><td>Industrie*</td><td rowspan="2">autorisées</td><td rowspan="4">autorisées</td><td>autorisées</td><td rowspan="2">interdites</td><td rowspan="4">autorisées</td></tr>
<tr><td>Entrepôt*</td><td>admises sous condition (cf. article 1d)</td></tr>
<tr><td>Bureau*</td><td>admises sous condition (cf. article 1f)</td><td>autorisées</td><td>autorisées</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition*</td><td>autorisées</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="7">Autres activités, usages et affectations des sols</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</td><td>interdits</td><td colspan="4" rowspan="2">interdits</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="5">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/climatisation, contrôle des accès, dépôts d'hydrocarbure...)</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 et autorisés

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, dans la zone UEbc :

d) Sont admis les **entrepôts** à condition d'être nécessaires à l'activité principale autorisée ;

En outre, dans l'ensemble des zones UEa, UEb (hormis UEb1 et UEbc) et UEt :

e) 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.

En outre, dans l'ensemble de la zone UEa :

f) 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.

En outre, dans la zone UEc2a « La Foux » sur la commune de Saint-Zacharie :

g) Sont interdites les ICPE visées par la directive 2010/75/UE (« *directive IED** »).

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une construction existante (*extension**, changement de destination…) 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) **Dans l'ensemble des zones UEa, UEb et UEt,** 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

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 UEa1, UEa1p, UEb1, UEb1a, UEc1 et UEc1m : 50% de la surface du *terrain** ;**
   - **en UEa2, UEb2, UEc2, UEc2a et UEt : 60 % de la surface du *terrain** ;**
   - **en UEbc : non réglementé**

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à :
   - **7,5 mètres en UEt ;**
   - **10 mètres en UEa1, UEa2, UEb1, UEb1a (sauf les sous-destinations « *bureaux** » et « *hôtel** »), UEb2, UEc1, UEc2 et UEc2a ;**
   - **12 mètres pour les sous-destinations « *bureaux** » et « *hôtel** » dans la zone UEb1a**
   - **15 mètres en UEc1m et UEbc;**
   - **22 mètres en UEa1p.**

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres, sans dépasser la *hauteur de façade* maximale* définie à l'article 5a) 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 *saillies** de moins de 0,20 mètre (débords de toiture par exemple) ;
- les *clôtures** ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UE, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces économiques et aux espaces et bâtiments publics.

a) **A l'exception des zones UEbc et UEt,** 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.

b) **Dans la zone UEbc**, en l'absence d'indication graphique portée au schéma de l'OAP et / ou au règlement graphique (document de zonage), les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 3 mètres minimum de l'alignement existant ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public et des emprises publiques. Des adaptations peuvent être admises pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la sécurité et au gardiennage des entreprises (poste de contrôle, bureau de gardien …).

c) **Dans les zones UEt**, 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 des *emprises publiques** existantes ou futures.
- ou déterminée au regard de la *séquence architecturale*.*

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 6a) et 6c)

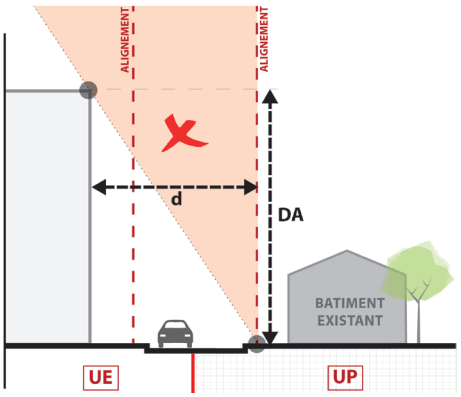
Le rez-de-chaussée peut-être est implanté, pour tout ou partie, à une distance des *voies*, ou* des *emprises publiques** existantes ou futures, autre que celle précisée ci-avant :

- pour tenir compte de la configuration du *terrain** lorsque ce dernier est bordé par plusieurs *voies**, ou *emprises publiques** existantes ou futures. Dans ce cas, l'implantation à l'alignement n'est donc pas obligatoire sur toutes les *voies**, ou *emprises publiques** existantes ou futures ;
- 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** existantes ou futures ;

d) **Hors zone UEt**, Lorsque le terrain est bordé d'une *voie**, ou d'une *emprise publique** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UA, UB, UC, UD, UT, UM, 1AUH ou 2AUH, 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.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UE, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces économiques et aux espaces et bâtiments publics.

a) **Hors zone UEb1a, UEbc et UEt,** en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, les constructions sont implantées :
- Soit **en continuité d'une *limite latérale**** **à l'autre ;**
- Soit la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de ces façades et le point le plus proche de la ***limite latérale**** **est supérieure ou égale** à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

b) Dans **la zone UEb1a**, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit supérieure ou égale à 5 mètres.

c) Dans **la zone UEbc**, les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
- soit en retrait des séparatives de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit supérieure ou égale à 3 mètres.

d) **Dans les zones UEt,** en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, les constructions sont implantées :
- Soit **en continuité d'une *limite latérale**** **à l'autre ;**
- Soit **sur une limite latérale et à une distance** (d) mesurée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de l'autre ***limite latérale*,*** **supérieure ou égale** à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

e) **Dans l'ensemble des zones UE sauf UEb1a et UEbc**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **lorsqu'une *limite séparative**** **correspond à une limite d'une zone UA, UB, UC, UD, UT, UM, 1AUH ou 2AUH**, 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 4 mètres soit :

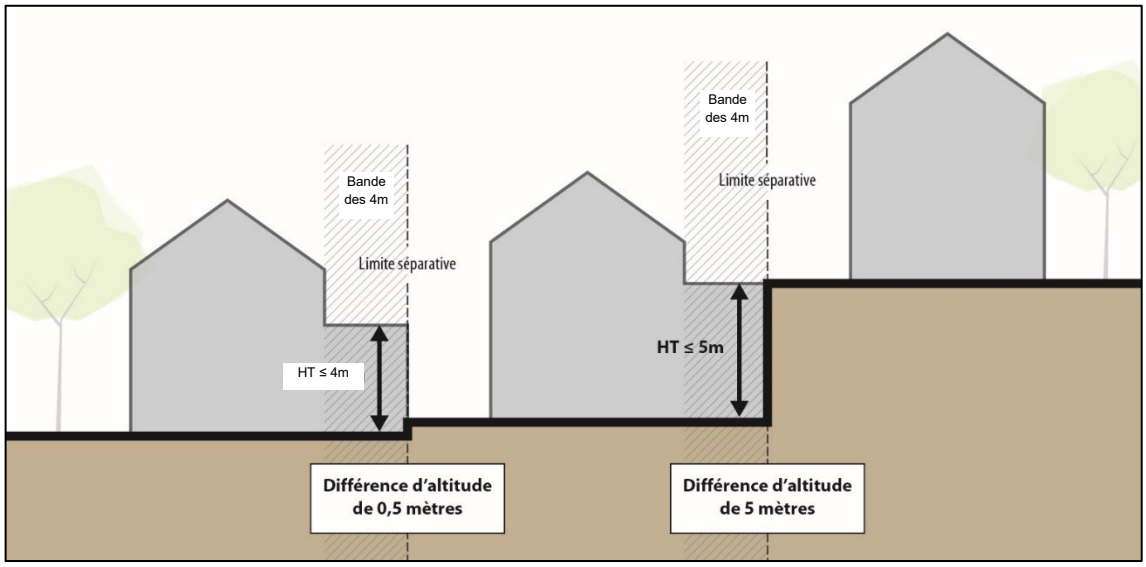
$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

f) **Dans les zones UEb1a et UEbc**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UA, UB, UC, UD, UT, UM, 1AUH ou 2AUH**, 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 10 mètres.

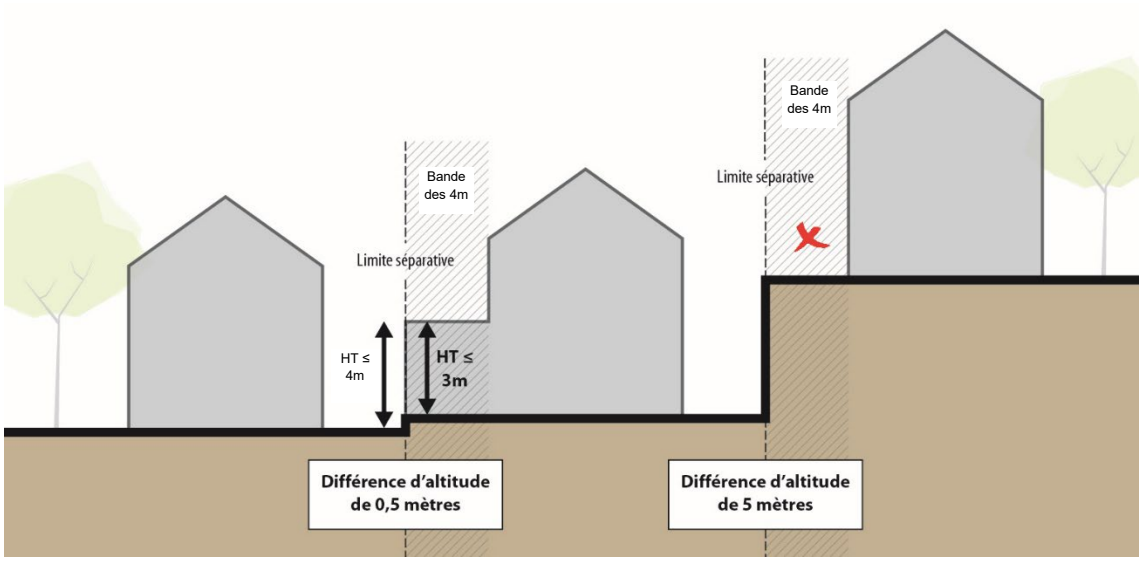
L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

g) Enfin, afin de tenir compte :
- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 4 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, si la différence d'altitude entre les deux *terrains** est supérieure à 4 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ à 4 mètres dans les autres cas (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- Afin de tenir compte d'un t*errain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** con-

cernée à condition que, dans la bande des 4 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 4 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 4 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction dans la bande des 4 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



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

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UE, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces économiques et aux espaces et bâtiments publics.

a) **Pour l'ensemble des zones UE, sauf UEb1a et UEbc**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et une autre construction est supérieure ou égale à :

- 3 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10 mètres ;
- 5 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10 mètres.

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

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

b) **Pour les zones UEb1a et UEbc**, non réglementé

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UE, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces économiques et aux espaces et bâtiments publics.

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.

1. Intégration des constructions dans le paysage

a) 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.

b) 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).

c) Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades de la construction.

d) Les bardages métalliques ne doivent pas couvrir l'intégralité des façades d'une construction, sauf s'ils offrent des textures et/ou coloris variés.

e) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.

f) Dans la zone UEbc, les toitures végétalisées sont encouragées. Elles doivent par ailleurs participer à la rétention des eaux pluviales pour une pluie décennale.

g) Les *installations techniques** doivent être intégrées dans la composition architecturale sauf impossibilité technique.

h) Les espaces de stockage à l'air libre sont intégrés au projet par un traitement paysager et traités pour limiter l'impact visuel depuis les emprises publiques* ou voie*.

i) Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

DG

En outre, dans la zone UEbc,

UA

j) les façades donnant sur les RD2 et RD43A doivent être composées de matériaux nobles : verre, pierre, béton, bois...

UB

k) le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction est limité, en vue de maintenir une cohérence et une simplicité de l'écriture architecturale.

UC

2. Clôtures*

UD

Dans l'ensemble des zones UE, sauf UEb1a et UEbc :

DIMENSION

UT

a) La **hauteur totale des *clôtures**** (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

UM

b) Les ***clôtures** pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètre, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètre (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernés par ces limitations de 0,60/0,20 mètre.

UE

Up

c) Les *clôtures** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

UQ

d) Les *clôtures** **en limite des voies* ou emprises publiques***, doivent être doublée d'une haie végétale

UV

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 9.2.a à 9.2.d
Une composition et des dimensionnements différents des clôtures* peuvent être admis pour des raisons de sécurité de l'activité.

UG

TRAITEMENT

UPa

e) Les *clôtures** pleines ne peuvent pas être laissées en parpaings apparents.

AU

f) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'un espace végétalisé.

A

g) Les **parties ajourées des *clôtures**** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

N

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.

NSte-cal

Lex

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

Dans la zone UEb1a :

j) les *clôtures** sur voies ou espaces publics sont constituées :

- soit d'un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'éléments ajourés ;
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

k) Leur hauteur totale ne peut excéder 2 mètres.

l) Pour les *clôtures** adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les *clôtures** sont constituées d'éléments ajourés (grillage de large maille 150 x 150) ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes, arbustives locales et non allergisantes.

m) Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

n) Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Dans la zone UEbc :

o) les murs pleins sont proscrits;

p) les *clôtures** sont constituées d'éléments ajourés, conformes à la transparence hydraulique (grillage de large maille 150 x 150) ;

q) elles seront végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes, arbustives locales et non allergisantes. Les haies seront non monospécifiques.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UE, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces économiques et aux espaces et bâtiments publics.

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

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

b) **La surface totale des *espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à :
- Lorsque l'emprise au sol maximum de la zone est 60% : 15 % de la surface du *terrain** ;
- Lorsque l'emprise au sol maximum de la zone est 50% : 20 % de la surface du *terrain** ;
- Dans la zone UEbc : non réglementée.

c) **Dans le cadre de l'application de l'article 10a), la surface totale des *espaces de pleine terre**** est égale à 100% de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés.

Traitement des espaces libres 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 arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés et/ou déplacés, 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 300 m² d'***espaces de pleine terre***. 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 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.

En outre dans la zone UEbc :

h) les espaces libres, y compris les aires de stationnement extérieures des véhicules légers et les cheminements piétons, seront dans la mesure du possible traités en revêtements perméables.

i) la marge de recul figurant au schéma de l'OAP en façade de la RD43A et de la RD2 (partiel) devra faire l'objet d'un traitement paysager.
De même, la marge de recul sur l'A52, figurant au document de zonage, devra faire l'objet d'un traitement paysager, avec notamment le doublement des *clôtures** longeant l'autoroute par des plantations de type haies non monospécifiques, arbres, arbustes, destinées à limiter les perceptions visuelles des nouveaux bâtiments depuis l'A52

Article 11 – Stationnement

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UE, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces économiques et aux espaces et bâtiments publics.

Nombre de places de stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors de la Zone de Bonne Desserte (ZBD) qui est délimitée sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

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 de la Zone de Bonne Desserte (ZBD), il doit être intégralement compris dans le périmètre de la ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche entamée », le calcul s'effectue pour chacune des tranches entamées, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chacune des tranches entamées.**
    - **Exemple** pour un projet nécessitant 15 places voitures lorsqu'il est exigé 1 place 2 roues motorisés par tranche entamée de 6 places voitures exigées, le calcul s'effectue de la manière suivante :
        - 1° tranche entre 0 et 6 places voiture exigées = 1 place 2 roues motorisés sera exigée
        - 2° tranche entre 7 et 12 places voiture exigées = + 1 place 2 roues motorisés sera exigée
        - 3° tranche entre 13 et 18 places voiture exigées = + 1 places 2 roues motorisés sera exigée

Au total pour 15 places voitures exigées, 3 places 2 roues motorisés seront exigées (1 pour la tranche 0-6 places plus 1 pour la tranche 7-12 places et enfin plus 1 pour la tranche 13-18 places).

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

- **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
  - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
    - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
  - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
    - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**

  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ *Hôtels et autres hébergements touristiques**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 40 m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

→ ***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	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : pour les constructions de moins de 200m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. - pour les constructions entre 200m² de sdp et 1500m² de sdp : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées. - Pour les constructions supérieure à 1500m² de sdp : 1place par tranche de 20m² de surface de plancher créées • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 20, 40 ou 50 m² de surface de plancher selon la zone.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ ***Cinéma**** → ***Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** → ***Salles d'art et de spectacles**** → ***Équipements sportifs**** → ***Autres équipements recevant du public**** → ***Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD **Voitures** en dehors des ZBD	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.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

→ ***Bureau****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 40 ou 50 m² de surface de plancher suivant la zone.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.

→ ***Industrie**** → ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² ou 150m² de surface de plancher selon la zone.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ ***Entrepôt****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : • 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés; • 1 place par tranche de 1 250 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. Maximum : • 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés; • 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : • 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés ; • 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. Dans les zones UEb1a et UEbc, 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créées • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 150 ou 200 m² de surface de plancher selon la zone.

Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

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

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

Gestion du stationnement

c) **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 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.

f) **Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces végétalisés** à raison de 9 m² par place de voiture.

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

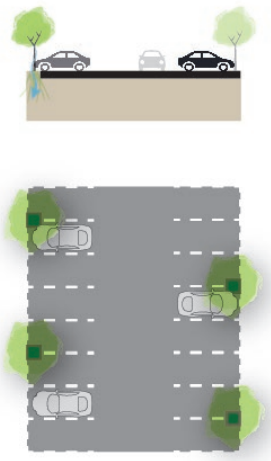
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



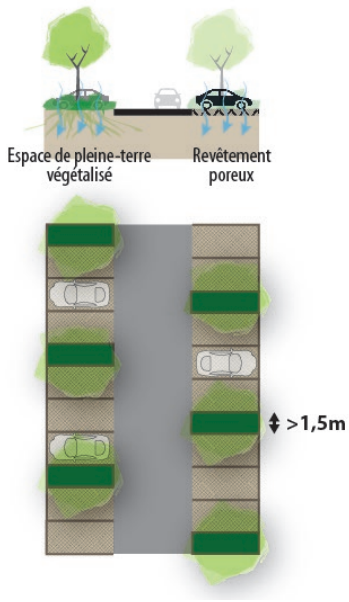
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

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

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

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



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

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UE, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces économiques et aux espaces et bâtiments publics.

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.

Dans l'ensemble des zones UE sauf UEbc :

b) **Règles applicables aux voies de desserte nouvelles** :
Elles présentent une largeur minimale :
- dans les zones urbaines à vocation économique (zones UEa, UEb, UEc et UEt), de 6,50 mètres (double sens de circulation) ou 3,5 mètres (sens unique de circulation), pour les voies principales et structurantes ;

Cette largeur minimale est augmentée des circulations piétonnes d'une largeur minimale de 1,50 mètres, et cyclistes en tant que de besoin, dès lors que la nature de la voie, l'importance de l'opération et le trafic qu'elles génèrent l'impose.

c) **La création ou l'extension de *voies** ou *espaces de desserte interne** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *espaces de desserte interne** ainsi que les *aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères
Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Dans la zone UEbc :

d) **Les entrées** de chaque unité foncière doivent être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et garantir la sécurité des entrées/sorties de véhicules.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

e) Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

f) **Règles applicables aux voies de desserte nouvelles**:
Leurs profils devront assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles, ainsi que les noues paysagères. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

Accès

g) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes.

h) 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.

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

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UE, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces économiques et aux espaces et bâtiments publics.

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 tous les ruisseaux, rivières, caniveaux et cours d'eau, pérennes et 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

Dans toutes les zones UE sauf UEbc :

e) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

f) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

g) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 90 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures

débit de fuite	maximum 20 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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.

j) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

k) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

l) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche…) devra être réalisé

m) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Dans la zone UEbc :

n) Les modalités de gestion des eaux pluviales sur cette zone reposent sur la mise en œuvre du Schéma de Gestion des Eaux de Pluie, décliné à la parcelle (unité foncière) par sous Bassin-Versant et qui précise les règles de collecte sur l'emprise foncière.

o) La gestion des eaux pluviales sera réalisée obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière, par rétention et restitution à débit régulé, à raison de 20 l/s/ha, pour la décennale, et jusqu'à la pluie de période de retour 30 ans. Pour les espaces extérieurs de l'unité foncière support du projet de construction, les dispositifs de stockage et de cheminement des eaux seront faiblement décaissés afin qu'ils puissent être raccordés, au débit de fuite indiqué, vers l'exutoire prévu sur l'espace public.

L'exutoire public sera un système de noues faiblement décaissées (de l'ordre de 40 cm) : aussi le stockage dans la parcelle (unité foncière) devra posséder les caractéristiques compatibles, d'autant qu'il sera interdit de mettre en place un système de stockage-restitution enterré et équipé d'un pompage. Il n'y aura aucun réseau d'eau pluviale public sous voirie, les seules possibilités de « raccordement » s'effectuent dans les noues à une altimétrie proche du terrain naturel (TN), soit entre 0 et 40 cm de profondeur.

Pour les bâtiments, la rétention devra stocker temporairement l'eau en toiture, avec rejet à débit régulé dans le milieu naturel, afin de limiter l'imperméabilisation et de permettre l'infiltration des

eaux de pluie en préservant les espaces naturels. A cet effet, il sera privilégié pour les bâtiments, un principe de la toiture végétalisée à fort substrat (20 cm minimum) ou une toiture-terrasse-réservoir stockant.

Les ouvrages de rétention traditionnels sont proscrits, ainsi que les ouvrages couverts et les systèmes de relevage. Toutefois, en cas d'impossibilité technique avérée, de manière ponctuelle et exceptionnelle, au regard de la configuration du terrain, un aménagement de type ouvrage de rétention cadre enterré pourra être admis, ou des ouvrages pour traversées de voies, ou accès aux unités foncières.

Les rejets pour les pluies d'occurrence supérieures à la décennale seront dirigés vers les systèmes de collecte publics, via des aménagements à ciel ouvert.

Les parkings devront favoriser l'infiltration.

Réseaux d'énergie

p) 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

q) 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

r) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

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 couvrent des **secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue sur lesquelles des OAP sectorielles sont présentes**.

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 concernées. Elles précisent notamment les conditions d'aménagement et d'équipements de toutes ou parties de ces zones, conformément aux dispositions de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	interdits
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	
Sous-destinations	*Logement**	autorisées
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	autorisées
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	interdits
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	autorisées
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	interdits
	*Cinéma**	autorisées
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	
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**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1c)
	*Entrepôt**	interdits
	*Bureau**	autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	
Autres activités, usages et affectations des sols		
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 et autorisés

c) Sont admises les constructions de la **sous-destination** « ***Industrie**** » à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 300 m² et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour la destination « ***Habitation**** » voisine.

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…) et que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 300 m².

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

Article 2 – Évolution des constructions existantes

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

b) Le seuil maximal défini par l'article 1d peut être dépassé **en cas de démolition-reconstruction**, que celle-ci soit à l'identique ou non, des *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

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 non réglementée.

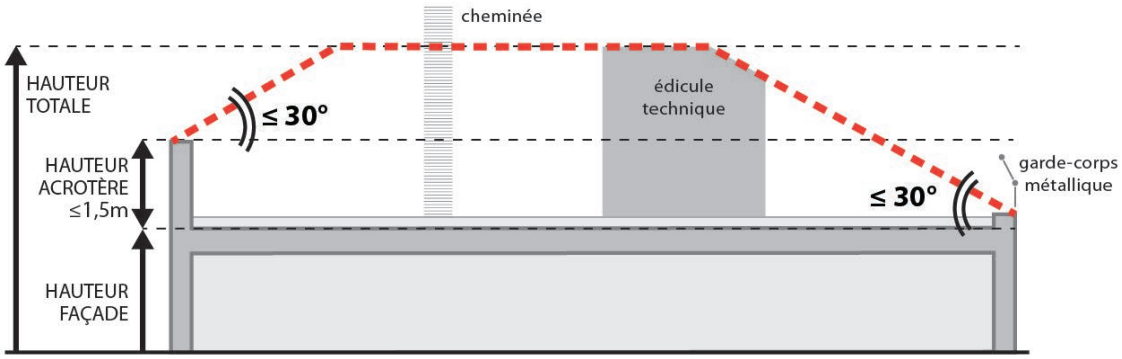
Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est non réglementée.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est non réglementée.

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

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



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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

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), l'implantation est libre.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

a) En l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), l'implantation est libre.

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

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

a) En l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (polygone d'implantation, polygone constructible), l'implantation est libre.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

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 entre 2 et 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.

9.1 Installations techniques

a) **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.

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

DG

UA

9.2 Clôtures*

UB

DIMENSION

a) La **hauteur totale des *clôtures**** (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

UC

b) Les ***clôtures** pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètres, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètres (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernés par ces limitations de 0,60/0,20 mètres.

UD

UT

c) Les *clôtures** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

UM

TRAITEMENT

d) Les *clôtures** pleines ne peuvent pas être laissées en parpaings apparents.

UE

e) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

Up

f) Les **parties ajourées des *clôtures**** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

UQ

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

UV

UG

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

UPa

Article 10 – Qualité des espaces libres

AU

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

A

Non réglementé

N

NSte-cal

Lex

Article 11 – Stationnement

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

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 de la Zone de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

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 :

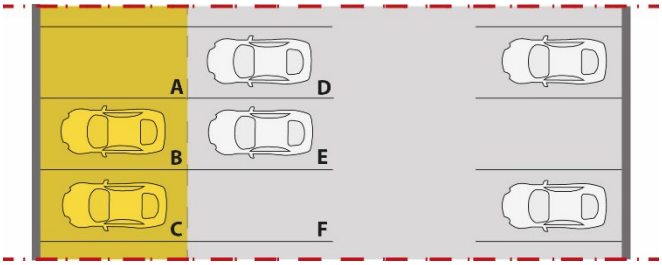
- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques de la Zone de Bonne Desserte (ZBD), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche entamée », le calcul s'effectue pour chacune des tranches entamées, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chacune des tranches entamées.**
  - **Exemple** pour un projet nécessitant 15 places voitures lorsqu'il est exigé 1 place 2 roues motorisés par tranche entamée de 6 places voitures exigées, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - 1° tranche entre 0 et 6 places voiture exigées = 1 place 2 roues motorisés sera exigée
    - 2° tranche entre 7 et 12 places voiture exigées = + 1 place 2 roues motorisés sera exigée
    - 3° tranche entre 13 et 18 places voiture exigées = + 1 places 2 roues motorisés sera exigée

Au total pour 15 places voitures exigées, 3 places 2 roues motorisés seront exigées (1 pour la tranche 0-6 places plus 1 pour la tranche 7-12 places et enfin plus 1 pour la tranche 13-18 places).

- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher entamée », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche.**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

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



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C ne comptent pas pour 1 place alors que les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**

  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 2 places par logement créé puis 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux ou changement de destination, est inférieure ou égale à 60 m² alors aucune place n'est exigée. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de Surface de Plancher créés sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher ou au moins 3 places d'hébergements.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ *Hôtels **	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 150 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 150 m² alors aucune place n'est exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Artisanat et commerce de détail **→ *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	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée de places voitures sont exigées.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Cinéma **→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** **→ *Salles d'art et de spectacles** **→ *Équipements sportifs** **→ *Autres équipements recevant du public** **→ *Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** et *voies**, 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 exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 espace de stationnement vélo d'une surface minimale de 1,5% de la surface plancher. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.
→ *Industrie → *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

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

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

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

Gestion du stationnement

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) **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.

e) **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.

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

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

g) Les *aires de stationnement** doivent être conçues de manière à infiltrer les petites pluies (ou pluie de faible intensité) inférieure ou égale à 10 mm/24h, c'est-à-dire sans qu'elles ne soient connectées au réseau pluvial enterré. La gestion à ciel-ouvert doit être privilégiée.

h) **Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces végétalisés** à raison de 9 m² par place de voiture.

Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :
- qui comporte un nombre de places : ≥ 3 places ;
- et qui intègrent des *espaces de pleine terre** végétalisés à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement ;
- et qui comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des *espaces de pleine terre** d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses) ;

- et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires…

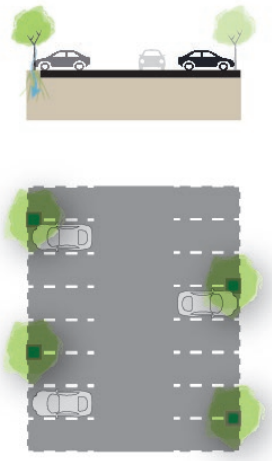
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



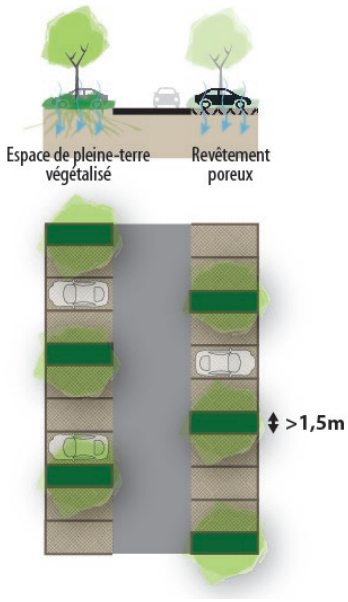
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

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

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

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



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

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP Cycle de l'eau
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 « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

Voies

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

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

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

c) **Règles applicables aux voies en impasse dans les opérations d'ensemble :**
Ces voies ne peuvent être admises que dans l'un ou plusieurs des cas suivants :
- pour les opérations réalisées successivement, dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- lorsqu'elles sont représentées comme telles par les documents graphiques du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation ;
- lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions ou 10 logements;
- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

Accès

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

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

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones Up, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

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 tous les ruisseaux, rivières, caniveaux et cours d'eau, pérennes et non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle devront faire 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 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 ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

g) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

h) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :

- de constructions nouvelles ;

- de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

Rejet par infiltration	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures
débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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

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

k) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

l) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

m) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche....) devra être réalisé

n) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

o) 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

p) 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

q) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

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**.

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

		UQi	UQp
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**		
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	interdites	interdites
	*Exploitation forestière**		
Destination	**Habitation**		
Sous-destinations	*Logement**	admises sous condition (cf. art. 1h)	admises sous condition (cf. art. 1f)
	*Hébergement**		interdites
Destination	**Commerce et activité de service**		
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	admises sous condition (cf. art. 1g)	interdites
	*Restauration**		
	*Commerce de gros**	interdites	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	admises sous condition (cf. art. 1g)	
	*Hôtel**	interdites	
	*Autres hébergements touristiques**		
	*Cinéma**		

		UQi	UQp
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****		
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	admises sous condition (cf. art. 1g)	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**		
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**		
Sous-destinations	*Industrie**	interdites	interdites
	*Entrepôt**	admises sous condition (cf. art. 1h)	
	*Bureau**	admises sous condition (cf. art. 1g)	
	*Centre de congrès et d'exposition**	interdites	autorisées

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

	UQi	UQp
Autres activités, usages et affectations des sols		
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdites	
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 1c)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	admises sous condition (cf. article 1d)	
Affouillements et exhaussements du sol	admises sous condition (cf. article 1e)	
Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès...)	autorisées	

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

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

En UQi et UQp :

c) 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) 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…) et /ou au fonctionnement des infrastructures existantes (centrales d'enrobés…).

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

En outre, en UQp :

f) 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 100 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 100 m², sauf à démontrer qu'une règlementation nationale (Code de l'éducation par exemple) exige plus pour le fonctionnement de l'équipement.

En outre, en UQi :

g) 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****» ;
- « ***Bureau**** »

à condition qu'elles soient nécessaires ou liées au fonctionnement des infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires ou nécessaires aux transports collectifs.

h) Sont admises les constructions de la destination **« *Habitation** »** et de la sous-destination **« *Entrepôt** »** à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de 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 légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

b) **En UQP** 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 existante 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 200 m².

c) **En UQP** 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

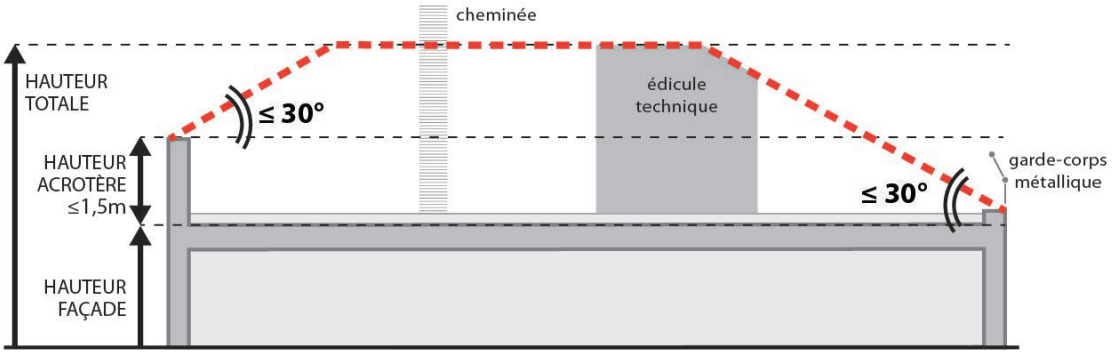
a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

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**** projetée des constructions est inférieure ou égale à :
- pour les constructions des sous-destinations « *Logement** », 6,5 mètres ;
- pour les constructions des autres destinations ou sous-destinations :
  - en UQi, 10 mètres, sauf impératif technique ;
  - en UQp, 20 mètres ;

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres, sans dépasser la *hauteur de façade** *maximale* définie à l'article 5a) augmentée de 3 mètres.

c) Les toitures plates (pente ≤ 10 %) peuvent être surmontées par 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 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

a) **En UQi**, non réglementé

b) **En UQp**, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), les constructions sont implantées :

- à la limite des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures ;
- ou à une distance, mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est supérieure ou égale à 4 mètres.

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

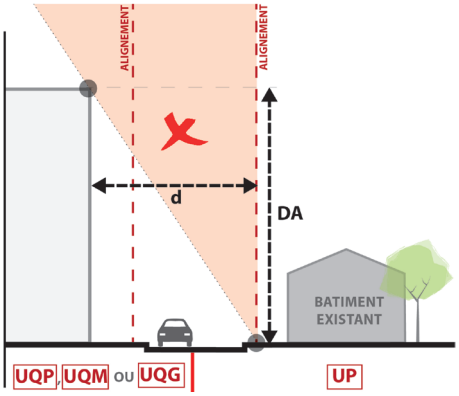
*Les constructions** sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** plus faibles (conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *des voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies**.

c) **En UQp, lorsque le terrain est bordé d'une *emprise publique** ou d'une *voie** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UC, UD, UT, UM, 1AUH ou 2AUH**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *emprise publique** ou *voie**, existante ou future, est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \quad soit \quad d \geq \frac{DA}{1{,}5}$$

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 UQi,** non réglementé

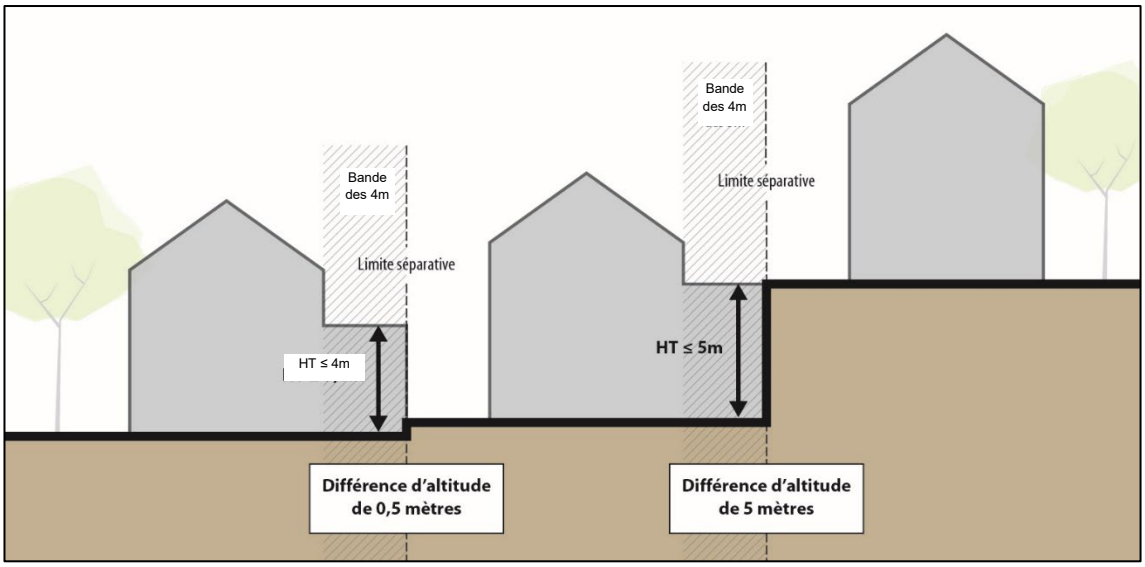
b) **En UQp**, En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points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

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

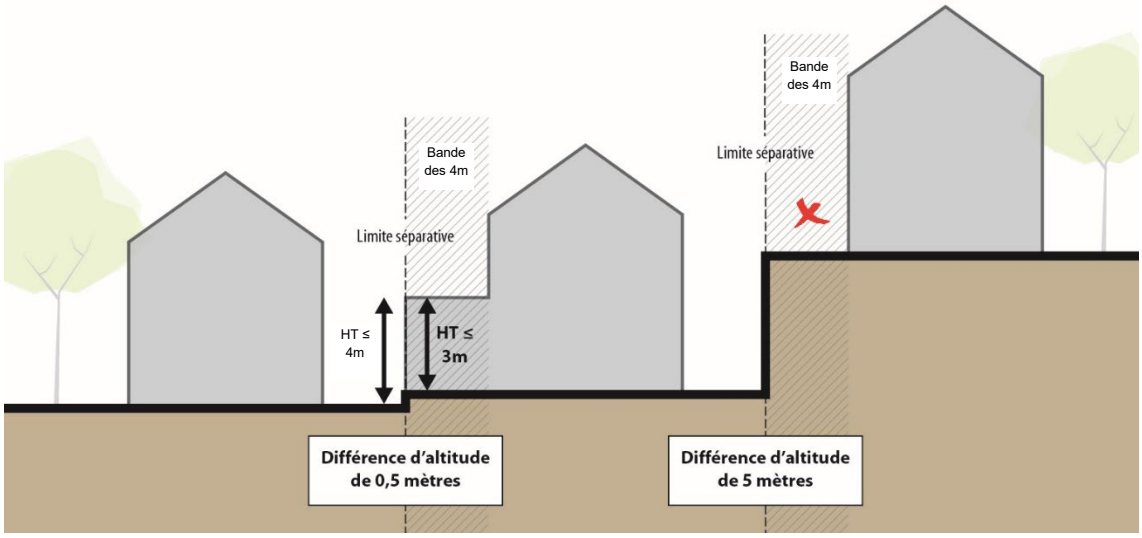
L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

c) **En UQp,** enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 4 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, si la différence d'altitude entre les deux *terrains** est supérieure à 4 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ à 4 mètres dans les autres cas (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- Afin de tenir compte d'un t*errain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 4 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la limite séparative* concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 4 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 4 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction dans la bande des 4 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



d) **En UQp**, toutefois, **lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UB, UC, UD, UT, UM, 1AUH ou 2AUH**, 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 4 mètres soit :

$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 4\,mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche 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**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et une autre construction est supérieure ou égale à :
- 3 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10 mètres ;
- 5 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.
Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.

b) **En UQi,** non réglementé

DG

UA

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB

Article 9 – Qualité des constructions

UC

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UQ, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces et bâtiments publics.

UD

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.

UT

UM

Article 9.1 Travaux sur les constructions existantes

UE

a) Les travaux sur *constructions existantes** doivent respecter au mieux les caractéristiques de la construction concernée (matériaux, composition, modénatures …).

Up

Article 9.2 Constructions nouvelles

Murs pignons et retours de façade

UQ

a) Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

UV

Coloris

UG

b) 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.

UPa

Installations techniques

AU

c) **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.

A

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.

N

d) 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 ;

NSte-cal

Lex

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

Clôtures*

DIMENSION

En UQp,

e) La **hauteur totale des *clôtures**** (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

f) Les ***clôtures**** **pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètre, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètre (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernés par ces limitations de 0,60/0,20 mètre.

g) Les *clôtures** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

En UQi,

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

TRAITEMENT

En UQp,

i) Les *clôtures** pleines ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

j) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

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

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

En UQi,

m) Les *clôtures** pleines ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

n) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés**.

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

DG

Article 10 – Qualité des espaces libres

UA

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UQ, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces et bâtiments publics.

UB

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

UC

UD

Surface des espaces libres et des espaces de pleine terre

UT

b) **En UQi**, non réglementé

c) **En UQp**, **la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale à 15 % de la surface du terrain.

UM

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

UE

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

Up

e) **En UQp**, **les *espaces de pleine terre**** **sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 300 m² d'***espaces de pleine terre***.

UQ

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

UV

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

UG

Article 11 – Stationnement

UPa

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UQ, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces et bâtiments publics.

AU

A

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors de la Zone de Bonne Desserte (ZBD) qui est délimitée sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

N

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

NSte-cal

Lex

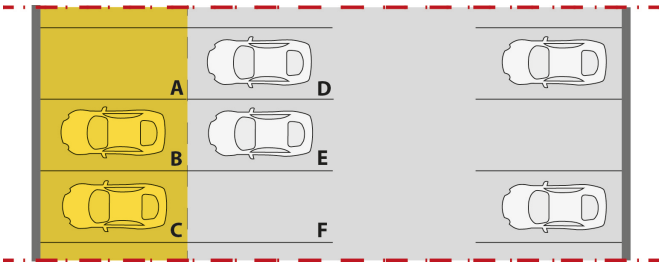
contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

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

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

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



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C ne comptent pas pour 1 place alors que les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

→ *Hôtels et autres hébergements touristiques**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	**En UQP**, Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. **En UQI,** non réglementé

→ ***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	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée de places voitures sont exigées.
Vélos	**En UQP**, Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. **En UQI,** non réglementé
→ ***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 **Voitures** en dehors des ZBD	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.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	**En UQP**, Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. **En UQI,** non réglementé

→ ***Bureau****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	**En UQP**, Minimum : 1 espace de stationnement vélo d'une surface minimale de 1,5% de la surface plancher. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. **En UQI,** non réglementé

→ ***Industrie**** → ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	**En UQP,** Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher. **En UQI,** non réglementé
→ ***Entrepôt****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : ▪ 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés ; ▪ 1 place par tranche de 1 250 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. Maximum : ▪ 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés ; ▪ 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés ; 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. *(Une commune avec ce système)* • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

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

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

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

Gestion du stationnement

c) **En UQp, si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces végétalisés** à raison de 9 m² par place de voiture.

Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :

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

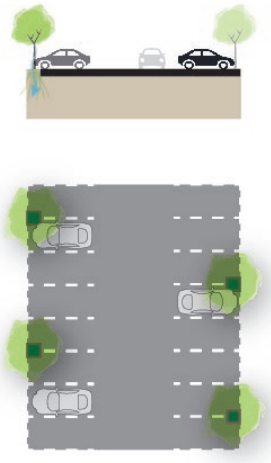
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



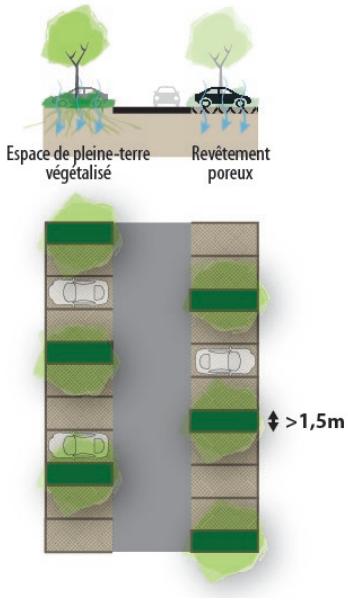
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

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

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

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



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

En UQi et UQp,

d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

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

f) Les *aires de stationnement** doivent être conçues de manière à infiltrer les petites pluies (ou pluie de faible intensité) inférieure ou égale à 10 mm/24h, c'est-à-dire sans qu'elles ne soient connectées au réseau pluvial enterré. La gestion à ciel-ouvert doit être privilégiée.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UQ, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces et bâtiments publics.

Voies

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

b) **Règles applicables aux voies de desserte nouvelles** :
Elles présentent, une largeur minimale de 5,5 mètres (double sens de circulation) ou 3 mètres (sens unique de circulation).

Cette largeur minimale est augmentée des circulations piétonnes d'une largeur minimale de 1,50 mètres, et cyclistes en tant que de besoin, dès lors que la nature de la voie, l'importance de l'opération et le trafic qu'elles génèrent l'impose.

c) **Règles applicables aux voies principales et structurantes des opérations d'ensemble** :
Pour les opérations présentant une taille importante, l'agrément et la sécurité des déplacements de tous les utilisateurs, ainsi que la continuité du maillage des modes doux lorsque cela s'avère possible, devront être recherchés, au travers de leur conception, caractéristiques, profil, nature et qualité de leurs aménagements minéral et végétal.

En outre, sauf dans le cas où la réalisation d'une voie en impasse est autorisée, ces voies disposent d'au moins deux accès sur une voie existante, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.

d) **Règles applicables aux voies en impasse, hors opération d'ensemble :**
La création ou l'extension de *voies** ou *espace de desserte** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *espace de desserte** ainsi que *l'aire de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

e) **Règles applicables aux voies en impasse dans les opérations d'ensemble :**
Ces voies ne peuvent être admises que dans l'un ou plusieurs des cas suivants :
- pour les opérations réalisées successivement, dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;

- lorsqu'elles sont représentées comme telles par les documents graphiques du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation ;
- lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions ou 10 logements ;
- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

Accès

f) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes.

g) Hors opérations d'ensemble, le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**.

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

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12g
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.

h) Dans le cadre d'opérations d'ensemble :
- les *voies de desserte** interne doivent disposer d'au moins deux *accès**, sauf impossibilité technique, sur une *voie de desserte** externe, existante ou à créer, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.
- A l'intérieur des opérations d'ensemble, dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés.

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

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UQ, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces et bâtiments publics.

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 tous les ruisseaux, rivières, caniveaux et cours d'eau, pérennes et 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 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 ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

g) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

h) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures
débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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

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

k) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

l) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

m) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche…) devra être réalisé

n) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

o) 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

p) 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

q) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

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 végétalisés 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 :

UV1	Zones couvrant notamment les **espaces végétalisés urbains à vocation récréative et environnementale**, pouvant être relativement sensibles d'un point de vue écologique, des risques ou des paysages, dans lesquels la constructibilité est très limitée.
UV2	Zones couvrant notamment les **espaces végétalisés 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 végétalisés 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**	
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**	
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**	
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	

Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	
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		
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 et autorisés

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.

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 200 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

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 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.

Article 5 – Hauteur des constructions

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

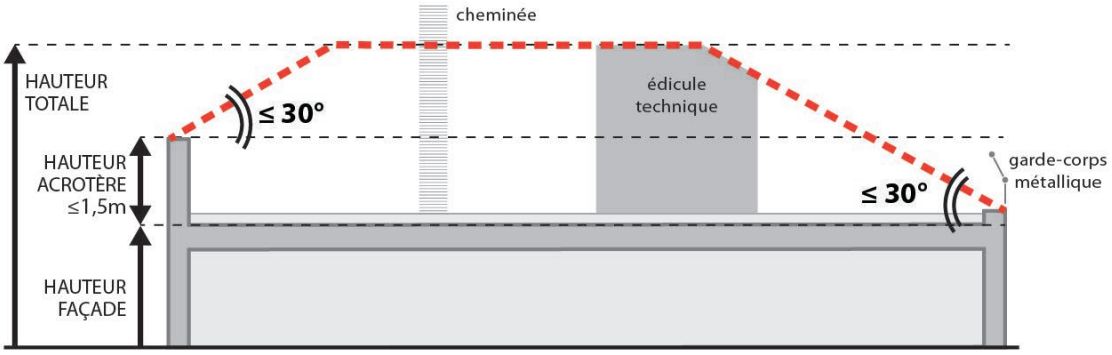
	UV1	**UV2**	**UV3**
Logement*	6,5 mètres		
Autres sous-destinations ou destinations	11 mètres		

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 projetée est inférieure ou égale à :

	UV1	**UV2**	**UV3**
Logement*	la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres		
Autres sous-destinations ou destinations			

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

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



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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

a) La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites opposées des *emprises publiques**, existantes ou futures, ou des *voies** est supérieure ou égale à 4 mètres.

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 4 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche 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 6 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction.

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UV, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces et bâtiments publics.

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 totale des *clôtures**** (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

e) Les ***clôtures**** **pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètre, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètre (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernés par ces limitations de 0,60/0,20 mètre.

f) Les *clôtures** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

TRAITEMENT

g) Les *clôtures** pleines ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

h) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

i) Les **parties ajourées des *clôtures**** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

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

k) Par leur implantation et leurs matériaux, les *clôtures** ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UV, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces et bâtiments publics.

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

b) **En UV1**, les *espaces libres** sont perméables et plantés d'*arbres de haute tige** ou végétalisés.

c) **En UV2**, les *espaces libres** sont perméables et favorisent l'infiltration des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent, pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité, un revêtement spécifique.

d) **En UV3**, les *espaces libres** autres que ceux dédiés à des espaces sportifs et de loisirs sont plantés d'*arbres de haute tige** ou végétalisés.

Article 11 – Stationnement

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UV, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces et bâtiments publics.

a) La création d'aire de stationnement est admise à condition d'être :
- nécessaire au fonctionnement de la zone ;
- être réalisée avec des matériaux perméables ;
- et bien intégrée à l'environnement urbain et paysager.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UV, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces et bâtiments publics.

Voies

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

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

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

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes.

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

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

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

e) Les accès* :
- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

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

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UV, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces et bâtiments publics.

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 tous les ruisseaux, rivières, caniveaux et cours d'eau, pérennes et 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, hors piscine publique, dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire 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 ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

g) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

h) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :

- de constructions nouvelles ;
- de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures
débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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

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

k) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

l) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

m) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche…) devra être réalisé

n) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

o) 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

p) 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

q) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

Zones UG

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.

La zone UG s'étend sur les secteurs à vocation militaire. Elle comprend quatre zones :

UG1	Zone du Camp de Carpiagne.
UG2 et UG2a	Zone de la Caserne de Viénot
UG3	Zone d'extension de la caserne de Viénot et de son musée.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- 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**	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	interdites
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	
Sous-destinations	*Logement**	admises sous condition (cf. article 1c)
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	interdites
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	autorisés
	*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	
Sous-destinations	*Industrie**	interdites
	*Entrepôt**	admises sous condition (cf. article 1d)
	*Bureau**	admises sous condition (cf. article 1e)
	*Centre de congrès et d'exposition**	interdites
Autres activités, usages et affectations des sols		
Affouillements et exhaussements du sol		autorisés
L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol		interdites
Dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, gravats, végétaux, etc.)		
Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admises sous condition (cf. article 1f)

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

c) Sont admises les constructions de la destination « *Habitation** » à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de la zone ;

d) Sont admises les constructions de la sous-destination « *Entrepôt** » à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de la zone.

e) Sont admises les constructions de la sous-destination « *Bureau** » à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de la zone ;

f) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de 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.

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

Non réglementée.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à :
   - 7 mètres en UG1 et UG3 ;
   - 12 mètres en UG2 ;
   - 15 mètres en UG2a.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

a) A 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 les *voies* ou les *emprises publiques**, existantes ou futures, doit être supérieure ou égale à 5 mètres.**

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) 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 de la **construction*** et le point le plus proche de la ***limite séparative**** **est supérieure ou égale à :**
   - 10 mètres en UG1 ;
   - 4 mètres en UG2, UG2a et UG3.

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

Non réglementée.

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.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) Les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier afin de favoriser l'insertion de la construction dans le site, l'amélioration du cadre de vie et la gestion de l'eau.

b) Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction (espaces de circulation …).

c) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article 11 – Stationnement

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions doit être assuré à l'intérieur du domaine militaire, tant pour les besoins directs des logements et des activités (y compris ceux des visiteurs et du personnel) que pour ceux du changement ou du déchargement des véhicules de livraison ou de service.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets. A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbain.

Accès

b) Les *accès** doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte.

c) Les *accès** doivent permettre l'entrecroisement des véhicules. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

d) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

b) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

Eaux pluviales

c) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

d) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

e) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures
débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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

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

h) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

i) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

j) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche....) devra être réalisé

k) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera

en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

l) 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

m) 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

n) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

Zones UPa

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.

La zone UPa couvre le secteur du parc d'attractions « Ok Corral » sur la commune de Cuges-les-Pins.

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 UPa concernées. Elles précisent notamment les conditions d'aménagement et d'équipements de toutes ou parties de ces zones, conformément aux dispositions de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

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

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

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 et autorisés

c) 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, parc animalier…) et que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 350 m².

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

Sont admises les constructions des sous-destinations « ***Artisanat et commerce de détail**** », ***« Restauration* », « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle* », « Hôtels* », « Autres hébergements touristiques* »*** (campings et PRL avec ou sans HLL), « Cinéma* **», « *Salles d'art et de spectacles** » **,« *Equipements sportifs** »,** « *Exploitation agricole** », « *Bureau* »* et les « Dépôts et stockages en plein air » à condition qu'elles soient en lien avec les besoins du parc d'attraction.

Sont admises les constructions, installations, éléments techniques, manèges... nécessaires aux loisirs et aux attractions du parc Ok Corral.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

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

b) Le seuil maximal défini par l'article 1d peut être dépassé **en cas de démolition-reconstruction**, que celle-ci soit à l'identique ou non, des *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.

c) Sont admises les *extensions** et les *constructions annexes** des constructions existantes de la destination « *Habitation** »à la date d'approbation du PLUi à condition que :
- 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** 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 (*extension** incluse) soit inférieure ou égale à 200m²
- et que la surface de plancher, au sens su présent PLUi, de l'ensemble des *constructions annexes*,* hors piscine, soit inférieures ou égales à 50m².

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

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** des destinations « Habitations », des sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail* », « Restauration* », « Hôtel* »,* est limitée à 10%.

b) Les manèges, attractions et leurs installations techniques ne sont pas réglementés.

Article 5 – Hauteur des constructions

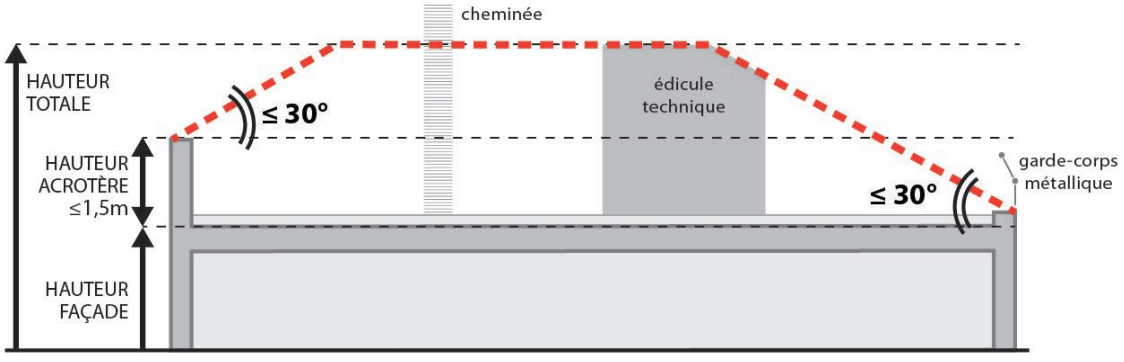
a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions à destination « *habitation** » est inférieure ou égale à 6,5 mètres. Pour les *constructions** des autres destinations, la *hauteur de façade** est inférieure ou égale à 9,5 mètres.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres, sans dépasser la *hauteur de façade* maximale* définie à l'article 5a) augmentée de 3 mètres.

c) Les dispositions précédentes 5a) et b), ne s'appliquent pas aux manèges, attractions… du parc d'attraction, ni aux *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*.*

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 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UPa, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes.

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 de la construction et le point le plus proche des limites par rapport aux *emprises publiques** ou aux *voies**, existantes ou futures, est supérieure ou égale à 5 mètres.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UPa, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes.

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 5 mètres.

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

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UPa, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes.

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 *construction** et l'autre *construction** est supérieure ou égale à 5 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 être cohérents sur tout le bâtiment.

d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente entre 2 et 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 manèges et attractions ne sont pas réglementés.

9.1 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.

9.2 Clôtures*

DIMENSION

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

j) Les ***clôtures** pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètre, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètre (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernés par ces limitations de 0,60/0,20 mètre.

k) Les *clôtures** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

TRAITEMENT

l) Les *clôtures** pleines ne peuvent pas être laissées en parpaings apparents.

m) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

n) Les **parties ajourées des *clôtures**** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

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

Installations techniques

p) **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) Les *installations techniques** prenant place **en toiture** doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans la composition d'ensemble de la construction et d'un traitement approprié à son environnement.

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UPa, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes.

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbre serait indispensable, ils devront être remplacés en nombre et en qualité équivalentes à terme.

Article 11 – Stationnement

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UPa, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes.

a) Le stationnement et les manœuvres des véhicules, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *emprises publiques** ou *voies** sur des emplacements prévus à cet effet.

b) Le nombre de places de stationnement est déterminé selon les besoins des constructions.

c) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour deux 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 ou l'extension de *voies** ou *espaces de desserte interne** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *espaces de desserte interne** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

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

Accès

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

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UPa, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes.

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…) d'une capacité suffisante et conforme à la réglementation en vigueur ; en cas de réalisation du réseau public, les constructions devront alors s'y raccorder.

Eaux usées

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b
Pour les *terrains non 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 tous les ruisseaux, rivières, caniveaux et cours d'eau, pérennes et non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle devront faire 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 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 ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

g) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

h) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures
débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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

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

k) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

l) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

m) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche....) devra être réalisé

n) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

o) 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

p) 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

q) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux 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 :

1AU	**Zones à urbaniser « ouvertes à l'urbanisation »**
└ 1**AUH**	… à vocation principale d'habitat.
└ 1**AUE**	… à vocation principale d'activités économiques.
1**AUM**	… mixtes.
L1AUMg	;;; mixtes concernant le secteur des Gargues
└ 1**AUQ**	… à vocation d'équipements.

2AU	**Zones à urbaniser « strictes »** dont l'ouverture requiert une évolution du présent PLUi
└ 2**AUH**	… à vocation principale d'habitat.
└ 2**AUE**	… à vocation principale d'activités économiques.
└ 2**AUM**	… mixtes.

(1) Les dispositions du règlement qui visent les zones 1AUH concernent aussi les zones 1AUHb, sauf mention contraire.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans l'ensemble des zones 1AU « ouvertes » et dans certaines zone 2AU « strictes », des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, que 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.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **Les zones 2AUH, 2AUE et 2AUM** ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Aucune construction n'est autorisée hormis celle prévue dans l'article 2 suivant.

b) **En 1AUH, 1AUE, 1AUM, 1AUMg et 1AUQ**, 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).

c) 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 (■).

		1AUH	1AUE	1AUM	1AUMg	1AUQ
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**					
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	interdites	interdites	Interdites	interdites	interdites
	*Exploitation forestière**					
Destination	**Habitation**					
Sous-destinations	*Logement**	autorisées	interdites	autorisées	Interdites	interdites
	*Hébergement**				autorisées	

DG

		1AUH	1AUE	1AUM	1AUMg	1AUQ	
Destination	**Commerce et activité de service**						UA
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	autorisées	autorisées	Autorisées	admises Sous conditions (cf art o)	interdites	UB
	*Restauration**						UC
	*Commerce de gros**	interdites			interdites		UD
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	autorisées			autorisées		UT
	*Hôtel**				Admis sous condition (cf art 1o)		UM
	*Autres hébergements touristiques**	interdites	interdites		interdites		UE
	*Cinéma**	Autorisées			interdites		Up
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****						
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	autorisées	autorisées	autorisées	autorisées	autorisées	UQ
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**						UV
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**		interdites				UG
	*Salles d'art et de spectacles**				interdites	interdites	UPa
	*Équipements sportifs**				Interdites	autorisées	AU
	*Autres équipements recevant du public**				autorisées		A
							N

NSte-cal

Lex

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

		1AUH	1AUE	1AUM	1AUMg	1AUQ
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**					
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1f)	autorisées	admises sous condition (cf. article 1l)	autorisées	interdits
	*Entrepôt**	interdits		interdites	interdites	
	*Bureau**	autorisées	admises sous condition (cf. article 1j)	autorisées	admises sous conditions (cf art 1n)	
	*Centre de congrès et d'exposition**		autorisées	autorisées	interdites	
	Autres activités, usages et affectations des sols					
Habitations légères de loisirs et mobil-home		interdites		autorisées	interdites	interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol				interdites		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admis sous condition (cf. article 1g)	admis sous condition (cf. article 1i)	admis sous condition (cf. article 1k)		
Affouillements et exhaussements du sol			admis sous condition (cf. articles 1e)			
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admises sous condition (cf. article 1h)	autorisées	admises sous condition (cf. article 1m)	autorisés	interdits
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…		interdites			interdites	

d) **En outre, en 1AUH, 1AUE, 1AUM, 1AUMg et 1AUQ, 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 et autorisés

e) les **affouillements et exhaussements du sol** sont admis :
- **En 1AUH, 1AUE, 1AUM,1AUMg et 1AUQ**, 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 lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

- **En 1AUH également**, à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement paysager du terrain, et que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface.

- **En 2AUH, 2AUE et 2AUM**, 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 1AUH

f) Sont admises les constructions des **sous-destinations « *Industrie** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 300 m² et à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

g) Sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition :
- Qu'ils soient implantés sur un terrain déjà bâti ou devant accueillir une activité autorisée dans la zone
- Et qu'ils soient directement liés et nécessaire à ladite activité autorisée précédemment.

h) 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…) et qu'elles se situent dans une *Polarité Commerciale de Secteur** repérée sur le document graphique.

En outre, en 1AUE

i) **En 1AUE**, 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.

j) 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.

En outre, en 1AUM

k) **En 1AUM,** 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.

l) Sont admises les constructions des **sous-destinations « *Industrie** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 300 m² et à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

m) **En 1AUM**, 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…).

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

n) En 1AUMg, 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.

o) En 1AUMg, sont admises les constructions de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception des sous-destinations « Commerce de gros », « Autres hébergements touristiques »et « *Cinéma** » 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.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

Dans les zones 1AU « ouvertes »

a) **En 1AUH, 1AUE, 1AUM, 1AUMg et 1AUQ, 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 légales** existantes**, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…
  - et il faut respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) *terrain(s)**.

b) En 1AUE, 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) soient inférieures ou égales à 200m² ;
- et que la surface de plancher, au sens su présent PLUi, de l'ensemble des *constructions annexes*,* soit inférieures ou égales à 50m²
- et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

Dans les zones 2AU « strictes »

c) **En 2AUH, 2AUE et 2AUM,** les **changements de destination** sont interdits sauf, et nonobstant l'article 1, s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

d) **Excepté en 2AUE,** 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 et/ou l'emprise au sol des *extensions** et des *constructions annexes** soient inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale et/ou les emprises (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soient inférieures ou égales à 200 m².

e) **En 2AUH, 2AUE et 2AUM,** 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 et/ou l'emprise au sol des *extensions** soient inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale et/ou les emprises (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soient inférieures ou égales à 200 m².
- et que la *hauteur de façade**, après *extensions**, ne dépasse pas de plus de 3 mètres la *hauteur de façade** de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- et que ces *extensions** ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de la zone concernée ;
- et que les ***constructions légales**** **existantes, à la date d'approbation du PLUi,** concernées et leurs extensions ne soient pas dédiées à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

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

Non règlementé hormis :

a) **En 1AUE, l'emprise** *au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des ***constructions annexes*, hors piscine, de la sous-destination « *Logement** »** est inférieure ou égale à 50 m².

b) En 1AUE, sont également admises les ***extensions** 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 l'emprise au sol des *extensions** soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la *construction existante** à la date d'approbation du PLUi ;
     et que *l'emprise au sol** totale (*constructions existantes** et *extensions** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².

Article 5 – Hauteur des constructions

a) **En 1AUH, 1AUM, 1AUE et 1AUQ,** 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 est non réglementée.

b) En outre,et nonnobstant l'article 5a) en 1AUE, **dans le cadre d'une extension de logement** existant, la hauteur de façade*projetée est inférieure ou égale à 6,5 mètres (hors constructions annexes) et la hauteur totale* projetée est inférieure ou égale à la hauteur de façade*constatée ou projetée augmentée de 3 mètres.(Hors constructions annexes*).
En ce qui concerne les *constructions annexes** des logements*, la hauteur de façade** projetée est inférieure ou égale à 3.5 mètres *et la hauteur totale**projetée est inférieure ou égale à 5 mètres.

c) **En 1AUMg** :
Lorsque ni *la hauteur totale**ni *la hauteur de façade**ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible)*, la hauteur de façade** projetée des constructions est :
   - Inférieure ou égale à 18 mètres.

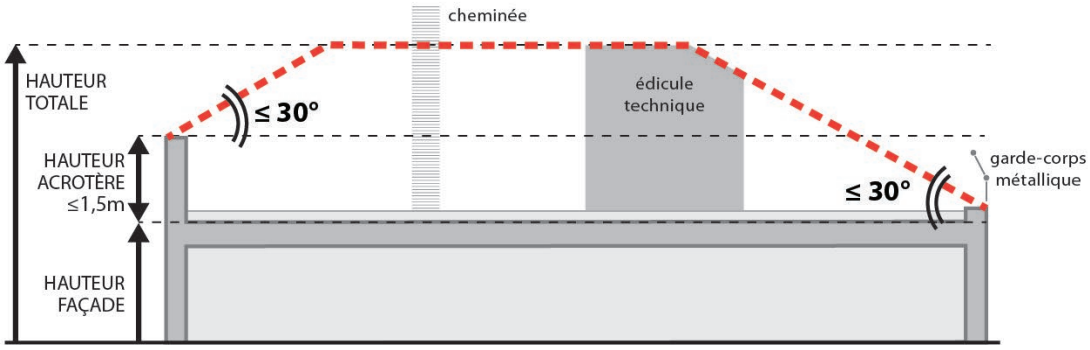
d) **Pour les constructions faisant l'objet d'une *extension** en 2AUH, 2AUE ou 2AUM,** si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), **la *hauteur de façade**** des constructions projetée est inférieure ou égale à :
   - pour les constructions de la sous-destination « Logement* », 6,5 mètres ;

- pour les constructions des autres sous-destinations, la hauteur de façade* de la construction légale* existante.

e) **Pour les constructions faisant l'objet d'une *extension** en 2AUH, 2AUE ou 2AUM,** si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres, sans dépasser la *hauteur de façade* maximale* définie à l'article 5a) augmentée de 3 mètres.

f) **En 1AUH, 1AUM, 1 AUMg, 1AUE, 1AUQ et 2AUH, 2AUM, 2AUE** 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 mètres.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones AU, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

Non réglementée.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones AU, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

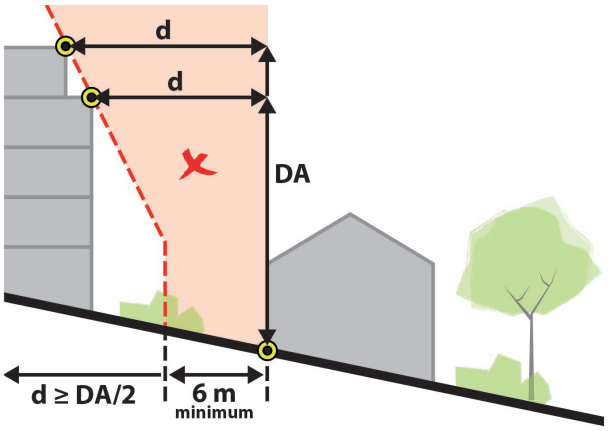
Non réglementée.

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

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones AU, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

a) **En 1AUH** et **1AUM,** 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 règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

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

b) **Toutefois, en 1AUH et 1AUM, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (fenestrons* par exemple**), l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

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

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

DG

UA

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB

Article 9 – Qualité des constructions

UC

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones AU, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

UD

a) **Sont applicables :**
- **en 1AUH**, les dispositions de l'article 9 de la zone UC ;
- **en 1AUE**, les dispositions de l'article 9 de la zone UE ;
- **en 1AUM**,et 1AUMgles 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 1AUQ,** les dispositions de l'article 9 de la zone UQP.

UT

UM

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.

UE

Up

Article 10 – Qualité des espaces libres

UQ

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones AU, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

UV

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

UG

UPa

1AUH, 1AUM ~~et~~ 1AUQ

AU

b) **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.

A

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

N

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

NSte-cal

Lex

1AUMg

e) Non règlementé

1AUE

f) **En 1AUE, 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.

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

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

Article 11 – Stationnement

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones AU, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

a) **En 1AUH, 1AUE, 1AUM~~,~~1AUMg, 1AUQ,** le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors de la Zone de Bonne Desserte (ZBD) qui est délimitée sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires).

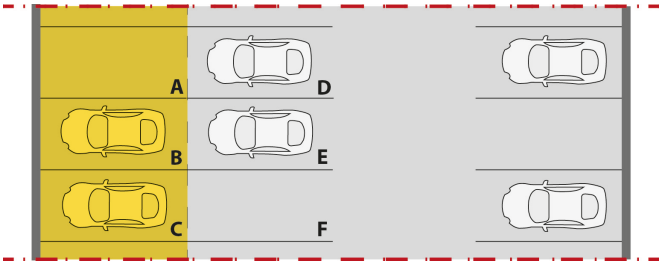
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il 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), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :

- Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
  - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
- Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
  - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

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



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C ne comptent pas pour 1 place alors que les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

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

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD	<u>Pour les résidents</u> : Minimum : 2 places par logement créé puis 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux ou changement de destination, est inférieure ou égale à 60 m² alors aucune place n'est donc exigée. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de Surface de Plancher créés sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher ou au moins 3 places d'hébergements. • En cas de création de place d'hébergements sans création de surface de plancher, il est exigé minimum 1 place pour 3 places d'hébergements créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ *Hôtels et autres hébergements touristiques**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 150 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 150 m² alors aucune place n'est exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Artisanat et commerce de détail **→ *Commerce de gros** **→ *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle** **→ *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée de places voitures sont exigées.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Cinéma **→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** **→ *Salles d'art et de spectacles** **→ *Équipements sportifs** **→ *Autres équipements recevant du public** **→ *Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD **Voitures** en dehors des ZBD	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** et *voies**, 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.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors aucune place n'est exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 espace de stationnement vélo d'une surface minimale de 1,5% de la surface plancher. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.
→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Entrepôt**	

Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

b) **En 1AUH, 1AUE ~~et~~ 1AUM,et 1AUMg lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a)**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

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

Gestion du stationnement

c) **Pour les constructions nouvelles de logements individuels** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a) sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés…

d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

e) **Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces végétalisés** à raison de 9 m² par place de voiture.

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

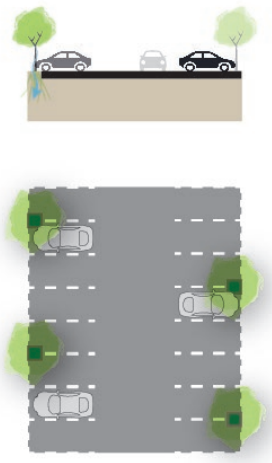
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



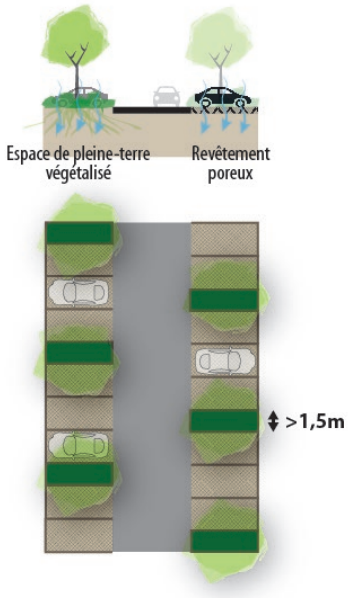
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

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

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

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



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

f) **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.

g) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :

- lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol ;
- lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale, clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture.

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

h) Les *aires de stationnement** doivent être conçues de manière à infiltrer les petites pluies (ou pluie de faible intensité) inférieure ou égale à 10 mm/24h, c'est-à-dire sans qu'elles ne soient connectées au réseau pluvial enterré. La gestion à ciel-ouvert doit être privilégiée.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones AU, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

Voies

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

b) **Règles applicables aux voies de desserte nouvelles** :
Elles présentent, à l'exception du cas où elles desservent des terrains supportant au plus deux constructions et quatre logements, une largeur minimale :
- de 5,5 mètres (double sens de circulation) ou 3 mètres (sens unique de circulation).

Cette largeur minimale est augmentée des circulations piétonnes d'une largeur minimale de 1,50 mètres, et cyclistes en tant que de besoin, dès lors que la nature de la voie, l'importance de l'opération et le trafic qu'elles génèrent l'impose.

c) **Règles applicables aux voies principales et structurantes des opérations d'ensemble** :
Pour les opérations présentant une taille importante, l'agrément et la sécurité des déplacements de tous les utilisateurs, ainsi que la continuité du maillage des modes doux lorsque cela s'avère possible, devront être recherchés, au travers de leur conception, caractéristiques, profil, nature et qualité de leurs aménagements minéral et végétal.

En outre, sauf dans le cas où la réalisation d'une voie en impasse est autorisée, ces voies disposent d'au moins deux accès sur une voie existante, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.

d) **Règles applicables aux voies en impasse, hors opération d'ensemble :**
La création ou l'extension de *voies** ou *espaces de desserte interne** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *espaces de desserte interne** ainsi que *l'aire de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

e) **Règles applicables aux voies en impasse dans les opérations d'ensemble :**
Ces voies ne peuvent être admises que dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

- pour les opérations réalisées successivement, dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- lorsqu'elles sont représentées comme telles par les documents graphiques du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation ;
- lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions ou 10 logements ;
- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

Accès

f) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes.

g) Hors opérations d'ensemble, le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**.

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

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12g
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.

h) Dans le cadre d'opérations d'ensemble :
- les *voies de desserte** interne doivent disposer d'au moins deux *accès**, sauf impossibilité technique, sur une *voie de desserte** externe, existante ou à créer, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.
- A l'intérieur des opérations d'ensemble, dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés.

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

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones AU, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces urbains mixtes et aux espaces et bâtiments publics.

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 tous les ruisseaux, rivières, caniveaux et cours d'eau, pérennes et non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle devront faire 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 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 ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

g) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

h) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures

débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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

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

k) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

l) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

m) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche…) devra être réalisé

n) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

o) 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

p) 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

q) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

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 Secteurs agricoles dont les enjeux écologiques et/ou paysagers, en sus des potentialités agronomiques des sols, requièrent de **limiter fortement leur constructibilité**.

A2 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.

A3 Secteurs de reconquête agricole au sein ou en frange de massifs, dans lesquels les constructions sont **fortement limitées.**

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 (■).

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>A1</th><th>A2</th><th>A3</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td colspan="4">Exploitation agricole ou forestière</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole*</td><td>admises sous condition
(cf. article 1f)</td><td>admises</td><td>admises sous condi-tion
(cf. article 1l)</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière*</td><td>interdites</td><td>interdites</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td colspan="4">Habitation</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Logement*</td><td>interdites</td><td>admises sous condi-tion
(cf. article 1g)</td><td rowspan="2">interdites</td></tr>
<tr><td>Hébergement*</td><td colspan="2">interdites</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td colspan="4">Commerce et activité de service</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail*</td><td rowspan="7">interdites</td><td>admises sous condi-tion
(cf. article 1k)</td><td rowspan="7">interdites</td></tr>
<tr><td>Restauration*</td><td rowspan="6">interdites</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>Hôtel*</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques*</td></tr>
<tr><td>Cinéma*</td></tr>
</table>

		A1	A2	A3
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****			
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 1e)	admises sous condition (cf. article 1h)	admises sous condition (cf. article 1k)
	*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**			
Sous-destinations	*Industrie**	interdites		
	*Entrepôt**			
	*Bureau**			
	*Centre de congrès et d'exposition**			
Autres activités, usages et affectations des sols				
Habitations légères de loisirs et mobil-home		interdites		interdites
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol				
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…				
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		interdites	admises sous condition (cf. article 1i)	
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. articles 1c et 1j)		
Cimetière		autorisés	autorisés	autorisés
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	interdites
Châssis et serres		admis sous condition (cf. article 1f)		

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

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 directement liés à l'activité agricole.

d) **Les installations de production d'énergie renouvelable** au sol sont interdites.

En outre, en A1 :

e) **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.

f) **En A1,** les constructions de la sous-destination **« *exploitation agricole** »**, sont admises à condition :
- que, de par les matériaux et le mode de réalisation, elles soient démontables
- et qu'elles s'intègrent à l'environnement.

En outre, en A2 :

g) **En A2**, sont admises les nouvelles constructions de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- et que cette exploitation soit en fonctionnement depuis au moins trois ans ;
- et que la surface de plancher totale et l'emprise au sol des constructions (*extensions** et *constructions annexes** incluses (hors piscine), à l'échelle du *terrain**, soient inférieures ou égales à 200m² ;
- et que la surface de plancher totale et l'emprise au sol des *constructions annexes** (hors piscine) à l'échelle du *terrain**, soient inférieures ou égales à 50m² ;
- 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.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

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.

j) En A2, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
- et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

k) En A2, sont admisesles constructions de la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail* »* à condition qu'elles soient nécessaires à la transformation et à la commercialisation des produits agricoles.

<u>En outre, en A3 :</u>

l) **En A3**, 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.

m) **En A3,** les constructions de la sous-destination **« *exploitation agricole** »**, sont admises à condition :
- que, de par les matériaux et le mode de réalisation, elles soient démontables
- et qu'elles s'intègrent à l'environnement.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction existante** (*extension**, changement de destination…) 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 existante 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 200 m²
- et que la surface de plancher, au sens su présent PLUi, de l'ensemble des *constructions annexes*,* hors piscine, soit inférieures ou égales à 50m² ;
- et qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.

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 ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de la zone concernée.

d) En outre et nonobstant les articles 1, 2a), 2b) et 2c) 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 l'activité agricole du site ;
- ne compromette pas la qualité paysagère du site.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

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 des **sous-destinations « *Exploitation agricole** » et « *Exploitation forestière** »**, 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 constructions de la sous-destination « *Logement** »**, l'emprise au sol au sens du présent PLUi* de la totalité des constructions (extensions* et constructions annexes* incluses, hors piscine) est, à l'échelle d'un terrain*, inférieure ou égale à 200 m² dont 50 m² maximum de constructions annexes*, hors piscine.

Cette disposition ne concerne pas les serres et châssis.

Article 5 – Hauteur des constructions

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

	A1/A3	A2
Exploitation agricole* et exploitation forestière	3,5 mètres	9,5 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**)		6,5 mètres
Constructions annexes* des *Logements**		3 mètres

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale* projetée*** des constructions est inférieure ou égale à :

	A1/A3	**A2**
Exploitation agricole* et exploitation forestière*	5 mètres	la *hauteur de façade** constatée ou projetée, définie au 5a) 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**		3,5 mètres

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones A, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces agricoles.

En A2,
Lorsque le *terrain n'est pas bâti :**

a) Pour les constructions autres que la sous-destination ***logements**,* 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'au moins une façade de la construction principale et les *emprises publiques** ou *aux voies*, existantes ou futures, doit être comprise entre 5 à 10m.**

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

b) Pour les constructions de la sous-destination ***logements**** 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'au moins une façade de la construction principale et les *emprises publiques** ou *aux voies*, existantes ou futures, doit être comprise entre 5 à 7m.**

Les *locaux techniques** et les *constructions annexes** ne sont pas concernés par cette disposition.

c) Pour **les *annexes**** des constructions de la sous-destination ***logements**** **utilisées pour du stationnement** la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche des limites par rapport aux *emprises publiques** ou aux *voies**, existantes ou futures, **est supérieure ou égale à 5 mètres** ;

En A2,
Lorsque le *terrain est bâti :**

d) Il sera fait application de l'article 8.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones A, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces agricoles.

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UB, UC, UD, UM, UT, 1AU ou 2AU, Nh, Nt…**, 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 10 mètres soit :

$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 10\,mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

b) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone A, N, UE, 1AUE ou 2AUE…**, 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 sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

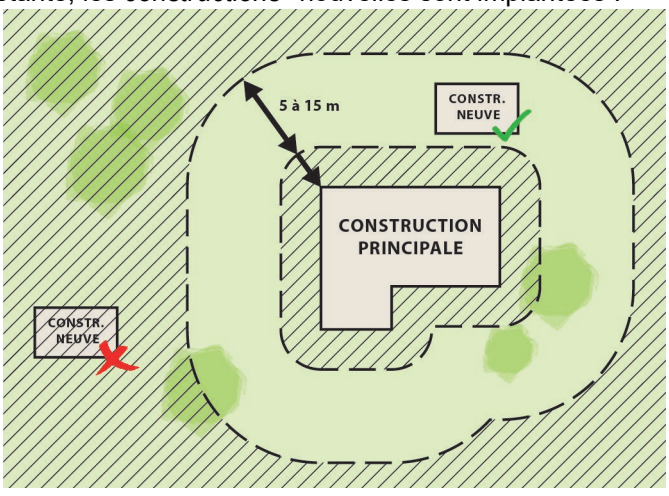
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones A, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces agricoles.

a) En cas de *construction principale** existante, les *constructions** nouvelles sont implantées :

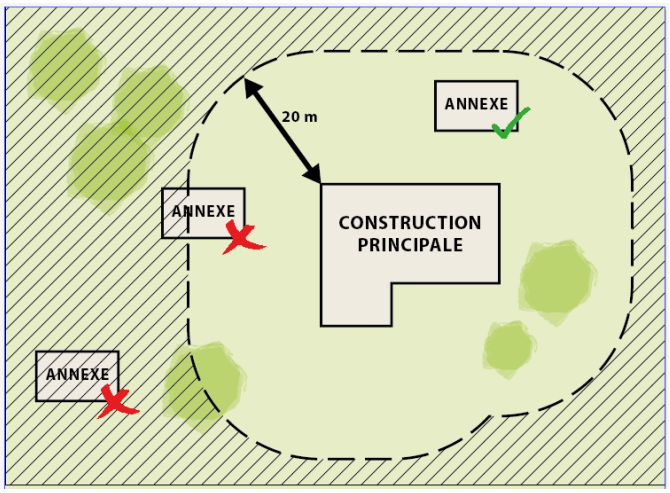
- contre une ***construction existante**** ;
- ou, à une distance mesurée horizontalement comprise entre 5 et 15 mètres d'une autre construction.

Les *constructions annexes** ne sont pas concernées par cette disposition.



b) Les *constructions annexes** doivent être implantées, dans leur intégralité, à moins de 20 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

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones A, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces agricoles.

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.

9.1 – Clôtures*

9.1.1 Pour les *clôtures** liées à la sous-destination *logement** (hors piscine)

DIMENSION

a) La **hauteur totale des *clôtures**** (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

b) Les ***clôtures**** **pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètre, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètre (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernés par ces limitations de 0,60/0,20 mètre.

c) Les *clôtures** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

TRAITEMENT

d) Les *clôtures** pleines ne peuvent pas être laissées en parpaings apparents.

e) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

f) Les **parties ajourées des *clôtures**** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

9.1.2 Pour les *clôtures** liées aux autres sous-destinations

DIMENSION

a) La **hauteur totale des *clôtures**** (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

b) Les ***clôtures**** **pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètre, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètres (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernés par ces limitations de 0,60/0,20 mètres.

c) Les murs en pierre sèche sont limités à 1,20 mètres de hauteur.

d) Les *clôtures** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

e) 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.

TRAITEMENT

f) Les *clôtures** doivent être :
- ajourées (grillage, claustra…) ;
- et/ou en haie vive ;
- et/ou en pierres sèches.

g) Les parties ajourées des *clôtures** ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

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

i) 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.

j) 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 (min 15 centimètres par exemple), les murs bahuts… doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied…

9.2 – Qualités 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) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente entre 2 et 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 bonne intégration dans la composition d'ensemble de la construction et d'un traitement approprié à son environnement.

h) Les constructions dans les espaces agricoles sanctuarisés ne peuvent avoir comme but de n'être qu'un support aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones A, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces agricoles.

a) La destruction des haies est interdite sauf pour :
- la création de espaces de desserte interne nécessaires à l'exploitation du *terrain** ;
- la gestion sanitaire des haies ;
- le remplacement d'une haie mono-espèce par une haie multi-espèce ;
- la réhabilitation de fossés nécessaires au rétablissement de circulations hydrauliques ;
- les travaux déclarés d'utilité publique ;
- les remembrements parcellaires.

Article 11 – Stationnement

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones A, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces agricoles.

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

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

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes.

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

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

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP Cycle de l'eau
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones A, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « cycle de l'eau » relatives aux espaces agricoles.

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, et seulement pour les constructions des sous-destinations *« activités agricoles* »* et *« activités forestières* »* à un réseau privé (captage, forage…) ; en cas de réalisation du réseau public, les constructions devront alors s'y raccorder.

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 non 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 tous les ruisseaux, rivières, caniveaux et cours d'eau, pérennes et 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 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 ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

g) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

h) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures
débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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

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

k) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

l) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

m) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche....) devra être réalisé

n) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

o) 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

p) 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

q) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

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 à la date d'approbation du PLUi**, 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.

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>Ns et Nh</th><th>Ne, NG</th><th>Nt</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td colspan="4">Exploitation agricole ou forestière</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole*</td><td>admises sous condition
(cf. article 1n)</td><td colspan="2" rowspan="2">interdites</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière*</td><td>admises sous condition
(cf. article 1n)</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td colspan="4">Habitation</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Logement*</td><td colspan="3" rowspan="2">interdites</td></tr>
<tr><td>Hébergement*</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td colspan="4">Commerce et activité de service</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail*</td><td colspan="3" rowspan="6">interdites</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>Hôtel*</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques*</td><td colspan="2">interdites</td><td>admises sous condition
(cf. article 1j)</td></tr>
<tr><td>Cinéma*</td><td colspan="3">interdites</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td colspan="4">Équipements d'intérêt collectif et services publics*</td></tr>
</table>

Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	interdites	admises sous condition (cf. article 1h)
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	admises sous condition (cf. article 1c)	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	interdites	interdites
	*Salles d'art et de spectacles**		
	*Équipements sportifs**		admises sous condition (cf. article 1i)
	*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			
Habitations légères de loisirs et mobil-home dans un camping		interdites	autorisés
Parc d'attraction			
Cimetière		autorisés	
Affouillements et exhaussements		admises sous condition (cf. articles 1f et 1k)	interdites

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

Dans l'ensemble des zones N :

c) 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 ;
  - aux transports collectifs …
- et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

d) Nonobstant l'article 1b, sont admis : 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.

e) 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'elles soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

f) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
  - Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
- et qu'ils soient nécessaires :
  - 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.

g) **Les installations de production d'énergie renouvelable** au sol sont interdites sauf en Ne.

<u>En outre, en Nt :</u>

h) **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 et/ou dans le cas de projet évènementiel à condition d'être démontable.

i) **En Nt**, sont admises les **installations de la sous-destination « *Équipements sportifs** » »** à condition :
- Que les revêtements au sol soient perméables ;
- 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'elles soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- et qu'elles ne génèrent pas d'emprise au sol.

j) **En Nt**, sont admises les constructions de la sous-destination « ***Autres hébergements touristiques**** » à condition :

- Qu'elles soient liées à des activités touristiques
- et qu'elles soient démontables et conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

En outre, en Ne :

k) **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 ;
- à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole.

Les affouillements et exhaussements du sol d'un dimensionnement inférieur sont autorisés sans condition.

l) **En Ne**, nonobstant l'article 1b, sont admises les ***installations et constructions**** **nécessaires et liées à la production d'énergie renouvelable** (solaire implanté au sol, éolien, biogaz…).

En outre, en NG :

m) **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.

En outre, en Ns et en Nh

n) **les constructions de la sous-destination « *exploitation agricole**** »**, et de la **sous-destination « *exploitation forestière**** »** sont admises à condition :
- qu'elles soient exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ;
- que, de par les matériaux et le mode de réalisation, elles soient démontables
- et qu'elles s'intègrent à l'environnement.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction existante**** (*extension****, changement de destination…) 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…

- Nonobstant les articles 1 et 2a, 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 à 30%.

b) **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) soient inférieures ou égales à 200m² ;
- et que la surface de plancher, au sens su présent PLUi, de l'ensemble des *constructions annexes*,* hors piscine, soit inférieures ou égales à 50m²
- et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

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 des **sous-destinations « *Restauration** », « *Hôtel** », « *Artisanat et commerce de détail** » et « *Autres hébergements touristiques**** » à condition :
- qu'elles soient nécessaires pour la mise aux normes des constructions ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et *constructions annexes** soient inférieures ou égale à 100 m².

d) 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.

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 Nh et Nt, l'emprise** *au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des ***constructions annexes*, hors piscine, de la sous-destination « *Logement** »** est inférieure ou égale à 50 m².

b) **En Nh et Nt**, sont également admises les ***extensions** 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 l'emprise au sol des *extensions** soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la *construction existante** à la date d'approbation du PLUi ;
- et que *l'emprise au sol** totale (*constructions existantes** et *extensions** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².

c) **Dans les autres zones,** non réglementée.

Article 5 – Hauteur des constructions

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics*	9,5 mètres
Exploitation agricole	3,5 mètres
Logement* (hors *constructions annexes**)	6,5 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**** *projetée* des constructions est inférieure ou égale à :

Équipements d'intérêt collectif et services publics*	la *hauteur de façade** constatée ou projetée définie au 5a) augmentée de 3 mètres
Exploitation agricole	
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 *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les *clôtures** ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones Nh, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux constructions dans la pente.

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une *construction** et le point le plus proche des limites des *emprises publiques**, des *voies** ou des pistes DFCI ou assimilées, existantes ou futures, est **supérieure ou égale à 5 mètres.**

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

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 4 mètres soit :

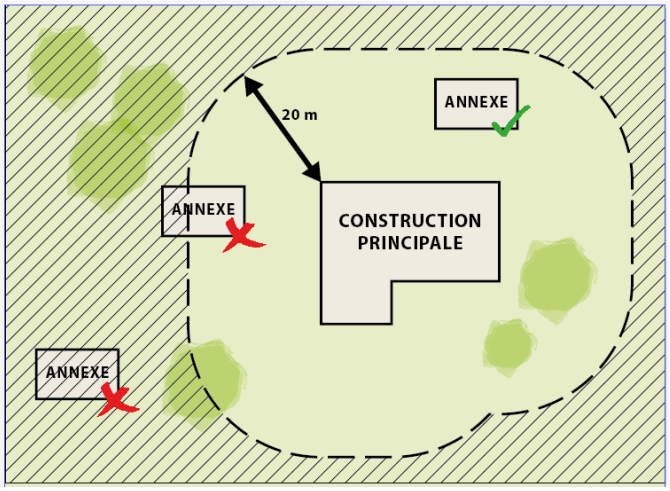
$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 4\,mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

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

a) **Hormis dans les zones NG**, Les *constructions annexes** doivent être implantées, dans leur intégralité, à moins de 20 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.



DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones Nh, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives au traitement des clôtures sur voie ou emprise publique, aux constructions dans la pente et aux recommandations pour une approche bioclimatique.

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.

9.1 – Clôtures*

Hormis dans la zone NG,

DIMENSION

a) La **hauteur totale des *clôtures**** (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

b) Les ***clôtures** pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètre, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètre (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernés par ces limitations de 0,60/0,20 mètre.

c) Les murs en pierre sèche sont limités à 1,20 mètres de hauteur.

d) Les *clôtures** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

e) 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.

TRAITEMENT

f) Les *clôtures** doivent être :
- ajourées (grillage, claustra…) ;
- et/ou en haie vive ;
- et/ou en pierres sèches.

g) Les parties ajourées des *clôtures** ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

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

i) 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.

j) 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 (min 15 centimètres par exemple), les murs bahuts… doivent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied…

9.2 – Qualités 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) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente entre 2 et 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.

f) Pour les bâtiments des sous-destinations « ***exploitation agricole**** **» et « exploitation forestier*** » existants : les panneaux photovoltaïques sont autorisés uniquement en toiture, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

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 bonne intégration dans la composition d'ensemble de la construction et d'un traitement approprié à son environnement.

DG

UA

Article 10 – Qualité des espaces libres

UB

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones Nh, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux constructions dans la pente, au traitement des retraits sur voie ou emprise publique et aux recommandations pour une approche bioclimatique.

UC

Non réglementé

Article 11 – Stationnement

UD

OAP Qualité d'Aménagement et Formes urbaines
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones Nh, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « QAFU » relatives aux constructions dans la pente.

UT

a) Le stationnement et les manœuvres des véhicules, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *emprises publiques** ou *voies** sur des emplacements prévus à cet effet.

UM

UE

b) Le nombre de places de stationnement est déterminé selon les besoins des constructions.

c) **Hormis en zone NG,** les aires de stationnement en plein air sont plantées d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour deux places de stationnement voiture.

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

DG

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB

Voies

UC

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.

UD

UT

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

UM

UE

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.

Up

UQ

Accès

UV

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes.

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

UG

~ 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.

UPa

~ 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.

AU

A

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

N

NSte-cal

Lex

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents tels 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 ou à défaut, à un système autonome suffisant.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans tous les ruisseaux, rivières, caniveaux et cours d'eau, pérennes et 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 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 ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

g) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

h) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique

- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures
débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

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

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

k) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

l) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

m) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche....) devra être réalisé.

n) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

o) 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

p) 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

q) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

Zones NStecal

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 Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) ont été instauré par la loi grenelle II (n°2010-788 du 12 juillet 2010) afin **d'autoriser les constructions en zones naturelles, agricoles ou forestières « à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages** ». Des précisions ont été apportées par la loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014).

Plusieurs Stecal existent sur le territoire :

NStecal 1 : Aubagne – Kallisté
NStecal 2 : Roquevaire pour de l'hébergement social

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 NStecal.
- 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.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NStecal

Lex

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 (■).

		NStecal1	NStecal2
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**		
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	Interdites	
	*Exploitation forestière**		
Destination	**Habitation**		
Sous-destinations	*Logement**	admis sous condition (cf. article 1c)	interdites
	*Hébergement**	interdites	admis sous condition (cf. article 1d)
Destination	**Commerce et activité de service**		
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	interdites	interdites
	*Restauration**		
	*Commerce de gros**		
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**		
	*Hôtel**		
	*Autres hébergements touristiques**	admis sous condition (cf. article 1c)	
	*Cinéma**	interdites	
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****		
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	interdites	admis sous condition (cf. article 1e)
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**		admis sous condition (cf. article 1f)
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**		admis sous condition (cf. article 1e)

		NStecal1	NStecal2
	*Salles d'art et de spectacles**		interdites
	*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			
Habitations légères de loisirs et mobil-home		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 1g)	

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 et autorisés

Dans le seul NStecal 1 :

c) Sont admises les constructions des **sous-destinations « Logement » et « Autres hébergements touristiques »** à condition :
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- qu'elles soient dans un polygone constructible délimité sur les planches graphiques ;
- et qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans le site, en développant une conception respectueuse de l'environnement.

Dans le seul NStecal 2,

d) Sont admises les constructions de la **sous-destination « *hébergement** »** à condition :

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- qu'elles précisent les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

e) Sont admises les constructions des **sous-destinations « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » et *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** »** à condition :
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- qu'elles soient intégrées dans le corps de *la construction principale** ;
- et qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions existantes de la destination « ***Hébergement**** ».

f) 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.

<u>Dans les 2 NStecal,</u>

g) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
  - aux aménagements et activités autorisés ou admis dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
  - ou aux aménagements ou restaurations de restanques nécessaires à l'exploitation agricole et/ou à la mise en valeur des paysages ;
  - ou à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction existante** (*extension**, changement de destination…) 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…

Dans le seul NStecal 1,

b) Sont également admises les opérations de **démolition-reconstruction** des *constructions existantes** à la date d'approbation du PLUi.

c) Les travaux sur une *construction existante** sont permis à l'intérieur du polygone constructible.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

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

Dans le seul NStecal 1 :

a) Dans les polygones constructibles, l'emprise au sol est non réglementée.

Dans le seul NStecal 2 :

b) 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 800 m² (construction existante, *extensions** et *constructions annexes*,* hors piscine, incluses).

Article 5 – Hauteur des constructions

Dans le seul NStecal 1 :

a) Dans les polygones constructibles, la hauteur est réglementée sur la planche graphique.

b) En l'absence de précision au document graphique, la hauteur maximale autorisée est de 10 m à l'égout du toit.

Dans le seul NStecal 2 :

c) En l'absence de précision au document graphique, la hauteur maximale autorisée est de 10 m à l'égout du toit.

DG

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA

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

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

UB

UC

UD

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

UT

Dans le seul NStecal 1 :

a) Les constructions sont implantées dans les polygones constructibles.

UM

Dans le seul NStecal 2 :

UE

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 distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites par rapport aux *voies*, ou* aux *emprises publiques** existantes ou futures est **supérieure ou égale à** 4 mètres.

Up

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

UQ

UV

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UG

Dans le seul NStecal 1 :

a) Les constructions sont implantées dans les polygones constructibles.

UPa

Dans le seul NStecal 2 :

AU

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 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 :

A

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

N

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche et non au niveau du *terrain** du projet.

NSte cal

Lex

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte cal

Lex

~ RÈGLES ALTERNATIVES à l'article 7b)

Les *constructions** peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que dans la bande des 4 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** choisie :

- elles soient d'une *hauteur façade** inférieure ou égale à 3 mètres ;
- et qu'elles soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 4 mètres.

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

Dans le seul NStecal 1 :

a) Les constructions sont implantées dans les polygones constructibles délimités sur les planches graphiques.

Dans le seul NStecal 2 :

b) Non réglementé

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.

Article 9.1 – Clôtures*

DIMENSION

a) La **hauteur totale des *clôtures**** (partie pleine et ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 1,80 mètres.

b) Les ***clôtures** pleines** sont autorisées à condition que leur hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,60 mètre, hormis pour les projets en bord de cours d'eau pour lesquels la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,20 mètre (cf. OAP Cycle de l'Eau). Les portails et leurs piliers ne sont pas concernés par ces limitations de 0,60/0,20 mètre.

c) Les murs en pierre sèche sont limités à 1,20 mètres de hauteur.

d) Les *clôtures** pleines peuvent être surmontées ou non d'une partie ajourée.

e) 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.

TRAITEMENT

f) Les *clôtures** pleines ne peuvent pas être laissées en parpaings apparents.

g) Sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

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

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

DG

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

UA

Article 9.2 – Qualités des constructions

UB

a) Toutes les constructions implantées sur un même *terrain** doivent être réalisées en cohérence avec le traitement de la construction donnant sur l'*emprise publique** ou la *voie**.

UC

b) Toutes les façades des constructions doivent recevoir un traitement de qualité, homogène et continu.

UD

c) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente entre 2 et 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

UT

Installations et locaux techniques

UM

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

UE

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

Up

e) 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.

UQ

UV

Article 10 – Qualité des espaces libres

UG

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

UPa

AU

Surface des espaces végétalisés et de pleine terre

b) **La surface totale des *espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à 50 % de la surface du *terrain** dans le NStecal 1 et 75% de la surface du *terrain** dans le NStecal 2 ;

A

c) **Dans le cadre de l'application de l'article 10b), la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés.

N

NSte cal

Lex

DG

Traitement des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

UA

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).

UB

e) **Les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige*** à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 300 m² *d'espaces de pleine terre** dans le NStecal 1 et 250m² *d'espaces de pleine terre** dans le NStecal 2. Dans ce dénombrement :

UC

- 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.

UD

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

UT

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

UM

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 :

UE

- les destinations et sous-destinations des constructions ;

Up

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.

UQ

MODALITÉS D'APPLICATION :

UV

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques de la Zone de Bonne Desserte (ZBD), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**

UG

- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche entamée », le calcul s'effectue pour chacune des tranches entamées, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chacune des tranches entamées.**
    - **Exemple** pour un projet nécessitant 15 places voitures lorsqu'il est exigé 1 place 2 roues motorisés par tranche entamée de 6 places voitures exigées, le calcul s'effectue de la manière suivante :
        - 1° tranche entre 0 et 6 places voiture exigées = 1 place 2 roues motorisés sera exigée
        - 2° tranche entre 7 et 12 places voiture exigées = + 1 place 2 roues motorisés sera exigée
        - 3° tranche entre 13 et 18 places voiture exigées = + 1 places 2 roues motorisés sera exigée

UPa

Au total pour 15 places voitures exigées, 3 places 2 roues motorisés seront exigées (1 pour la tranche 0-6 places plus 1 pour la tranche 7-12 places et enfin plus 1 pour la tranche 13-18 places).

AU

- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher entamée », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche.**
    - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
        - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²

A

N

NSte cal

Lex

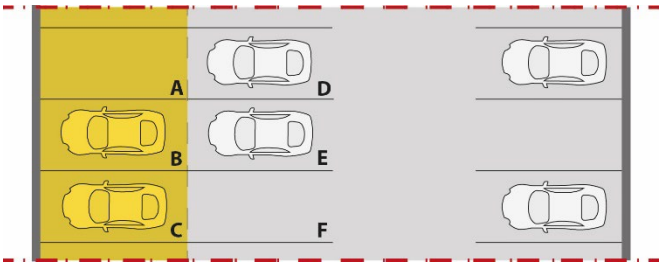
- 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places

• Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²

- 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

▪ **Une place commandée ou superposée n'est pas comptabilisée comme une place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C ne comptent pas pour 1 place alors que les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

▪ **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**

Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 2 places par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 300 m² alors aucune place n'est exigée. • <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m². • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ ***Hôtels et autres hébergements touristiques****	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.

Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures en dehors de la ZBD	Minimum : 1 place de stationnement pour 4 chambres créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 4 chambres.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par chambre. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 4 chambres.

→ ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** et Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale****	
Voitures en dehors des ZBD	• Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** et *voies**, 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.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée de places voitures sont exigées.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
Voitures dans la ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction existante**, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

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

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

Gestion du stationnement

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

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

e) Les *aires de stationnement** doivent être conçues de manière à infiltrer les petites pluies (ou pluie de faible intensité) inférieure ou égale à 10 mm/24h, c'est-à-dire sans qu'elles ne soient connectées au réseau pluvial enterré. La gestion à ciel-ouvert doit être privilégiée.

f) **Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces végétalisés** à raison de 9 m² par place de voiture.

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

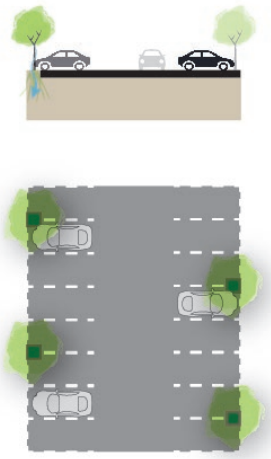
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



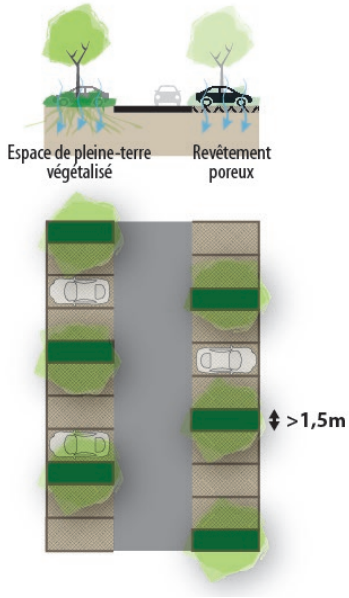
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

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

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

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



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

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

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

b) **Règles applicables aux voies de desserte nouvelles** :
Elles présentent, à l'exception du cas où elles desservent des terrains supportant au plus deux constructions et quatre logements, une largeur minimale :
- de 5,5 mètres (double sens de circulation) ou 3 mètres (sens unique de circulation).

Cette largeur minimale est augmentée des circulations piétonnes d'une largeur minimale de 1,50 mètres, et cyclistes en tant que de besoin, dès lors que la nature de la voie, l'importance de l'opération et le trafic qu'elles génèrent l'impose.

c) **Règles applicables aux voies principales et structurantes des opérations d'ensemble** :
Pour les opérations présentant une taille importante, l'agrément et la sécurité des déplacements de tous les utilisateurs, ainsi que la continuité du maillage des modes doux lorsque cela s'avère possible, devront être recherchés, au travers de leur conception, caractéristiques, profil, nature et qualité de leurs aménagements minéral et végétal.

En outre, sauf dans le cas où la réalisation d'une voie en impasse est autorisée, ces voies disposent d'au moins deux accès sur une voie existante, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.

d) **Règles applicables aux voies en impasse, hors opération d'ensemble :**
La création ou l'extension de *voies** ou *espaces de desserte interne** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *espaces de desserte interne** ainsi que *l'aire de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

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

e) **Règles applicables aux voies en impasse dans les opérations d'ensemble :**
Ces voies ne peuvent être admises que dans l'un ou plusieurs des cas suivants :
- pour les opérations réalisées successivement, dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;

DG

UA

UB

- lorsqu'elles sont représentées comme telles par les documents graphiques du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation ;
- lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions ou 10 logements;
- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

Accès

UC

f) Hors opérations d'ensemble, le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**.

UD

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

UT

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12g
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.

UM

g) Dans le cadre d'opérations d'ensemble :

UE

- les *voies de desserte** interne doivent disposer d'au moins deux *accès**, sauf impossibilité technique, sur une *voie de desserte** externe, existante ou à créer, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante.

Up

- A l'intérieur des opérations d'ensemble, dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés.

UQ

h) Les *accès** :

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;

UV

- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);

UG

- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

UPa

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

AU

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

A

Article 13 – Desserte par les réseaux

N

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.

NSte cal

Lex

DG

Eaux usées

UA

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif ou à défaut, à un système autonome suffisant.

UB

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

UC

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.

UD

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

UT

Eaux pluviales

UM

f) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation.

UE

g) L'infiltration au *terrain** est la règle sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde.

Up

h) Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations (ne sont donc pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique, de changement de destination…) générées par l'édification :

UQ

- de constructions nouvelles ;
- de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.

UV

Rejet du débit de fuite	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	Minimum 60 L / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures
débit de fuite	maximum 10 litres / seconde / ha Dans le cadre de l'infiltration le complément pourra être raccordé au réseau
Surverse dans le terrain naturel/fossé/caniveau/canalisation	

UG

UPa

AU

A

N

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

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

NSte cal

Lex

k) Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps.

l) Les *aires de stationnement** en plein air de plus de 40 places ou supérieure ou égale à 1 000m² doivent être conçues avec un revêtement non poreux et doivent prévoir un dispositif de prétraitement des eaux pluviales ou de piégeage des pollutions avant l'infiltration.

Pour les *terrains concerné par le PPR Retrait/gonflement des argiles,**

m) Un dispositif étanche à la périphérie des bâtiments d'une largeur minimale de 1.5m (géomembrane sous terre végétale, trottoir étanche....) devra être réalisé.

n) Les eaux pluviales de toiture devront être guidées (gouttière…) pour être infiltrées à plus de 5m de tout bâtiment. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions.

Réseaux d'énergie

o) 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

p) 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

q) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par les Règlements Départementaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13) et du Var (RDDECI 83).

Lexique

Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le présent Lexique.

Acrotère 429
Aire de retournement 430
Alignement imposé 430
Annexe 430
Attique 430
Arbre de haute tige 430
Avant-corps 431

B 431
Bâtiment 431

C 431
Clôture 431
Construction 431
Construction annexe 432
Construction existante 432
Construction principale 432

D 433
Différence d'Altitude 433
Directive IED 433

E 435
Égout du toit 435
Emergence 435
Emprise au sol 435
Emprise publique 436
Espace de desserte interne 436
Espace de pleine terre 437
Espace libre 438
Espace végétalisé 438
Établissement sensible 438
Établissement stratégique 438
Étage en attique 439
Etude de résilience hydraulique 439
Extension d'une construction 440

F 440

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

RÈGLEMENT – LEXIQUE

Faîtage 440

Fenestron 440

H **441**

Hauteur de façade (HF) 441

Hauteur totale (HT) 443

I **445**

Installations techniques 445

L **445**

Largeur des voies 445

Limite arrière 445

Limite latérale 445

Limite séparative 445

Local accessoire 446

Local à sommeil 446

Local technique 446

M **447**

Marge de recul 447

Modénature 447

Mur bahut 447

Mur de plateforme 448

Mur de soutènement 448

O **449**

Objet mobilier 449

Opération d'ensemble 449

P **449**

Pergola 449

Polarité commerciale de secteur 449

Pôle de vie 449

Profondeur des constructions* 450

Profondeur totale des constructions* 451

R **451**

Reconstruction à l'identique 451
Réhabilitation 451
Reliquat 451
Restauration 451
Ruine 452

S 452
Saillie 452
Séquence architecturale 452

T 453
Talweg 453
Terrain 454
Terrain naturel 454
Terrain fini 454
Terrasse tropézienne 454

U 454
Unité foncière 455

V 455
Voie de desserte 455
Voie 455
Vulnérabilité d'usage 457

Z 459
Zone refuge 459

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 des 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 des 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'exclusiondes 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 à usage communs (cuisine ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle de jeux…) nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives 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) ;
- les espaces de coliving
- …

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)

UA

Artisanat et commerce de détail (sous-destination)

UB

*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.

UC

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

UD

- 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 ;

UT

- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie, poissonnerie…) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure…).

UM

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** ».

UE

Les activités de vente dédiées essentiellement aux professionnels sont rattachées à la sous-destination « *Commerce de gros** ».

Up

Restauration (sous-destination)

UQ

*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…).

UV

Commerce de gros (sous-destination)

UG

*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, commerçants de détail, collectivités…).

UPa

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous-destination)

AU

*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 …

A

Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

N

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** ».

NSte-cal

Lex

Hôtel (sous-destination)

*Constructions** destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :
- les hôtels ;
- les appart-hôtels ;
- les auberges de jeunesse…

En revanche, ne sont pas considérés comme « Hôtel » mais sont rattachés à la sous-destination « *Logement** » :
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme ;
- toutes autres résidences chez l'habitant.

Autres hébergements touristiques (sous-destination)

*Constructions** autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les *constructions** dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :
- les résidences de tourisme ;
- les centres de villégiature ;
- les centres de vacances…

Cinéma (sous-destination)

*Constructions** répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination)

*Constructions** :
- gérées par ou pour une personne publique (personne morale de droit public) ;
- ou destinées à une personne privée qui exerce, au moins pour partie de ses activités, une mission de service public (activité d'intérêt général ou d'utilité publique) et qui est habilitée par une personne publique compétente via un conventionnement, un agrément...

Les équipements (sportifs, de santé, d'enseignement…) qui ne répondent pas à cette définition doivent être rattachés à une destination autre que « Equipements d'intérêt collectifs et services publics ». Par exemple, les *constructions** destinées à une clinique de chirurgie esthétique ou à la pratique du football

en salle doivent être rattachées à la destination « Commerce et activités de service » et à la sous-destination « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ».

UA

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

UB

*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.

UC

UD

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

UT

*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 (y compris des transports publics), des *constructions** techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, des *constructions** industrielles concourant à la production d'énergie…

UM

UE

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.

Up

UQ

Salles d'art et de spectacles (sous-destination)

UV

*Constructions** destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

UG

Équipements sportifs (sous-destination)

UPa

*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.

AU

Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.

A

Autres équipements recevant du public (sous-destination)

N

*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, des cimetières...

NSte-cal

Lex

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (destination)

Industrie (sous-destination)

*Constructions** destinées :

- à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
- et/ou à des activités industrielles du secteur secondaire, notamment celles produisant des biens matériels par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires ;
- et/ou à des activités de production manuelle, de transformation et/ou de réparation de biens matériels et notamment les activités artisanales affiliées à l'industrie telles que plombiers, couvreurs, ferronniers, ateliers de production (pâtisserie, traiteur…) et de réparation (travail du cuir, électroménager…), qui pour rappel sont exclues de la sous-destination « *artisanat** ».

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt (sous-destination)

*Constructions** destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Bureau (sous-destination)

*Constructions** destinées à l'accueil des activités :

- de services dont le fonctionnement ne repose globalement pas sur l'accueil d'une clientèle ;
- ou de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Les espaces de travail partagés (co-working), ainsi que les pépinières d'entreprise peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)

*Constructions** destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

DEFINITION DES AUTRES TERMES

A

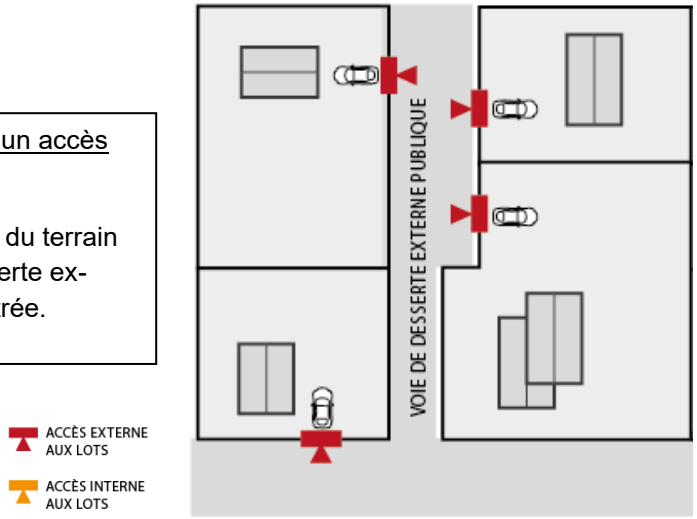
Accès

L'accès correspond à la section de la limite *du terrain** jouxtant la *voie de desserte**, externe ou interne, publique ou privée, et permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain d'assiette de la construction.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de celle-ci sur la *voie de desserte** externe ou interne.

1° exemple dans le cas d'un accès direct sur la voie externe :

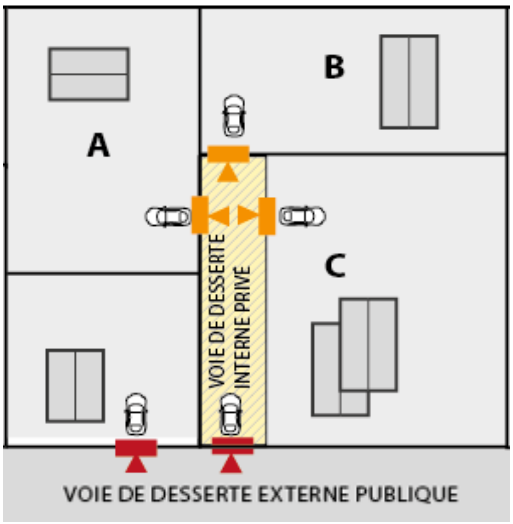
l'accès se situe à la limite du terrain qui jouxte la voie de desserte externe qui n'est pas cadastrée.



2° exemple dans les cas où la voie interne est cadastrée :

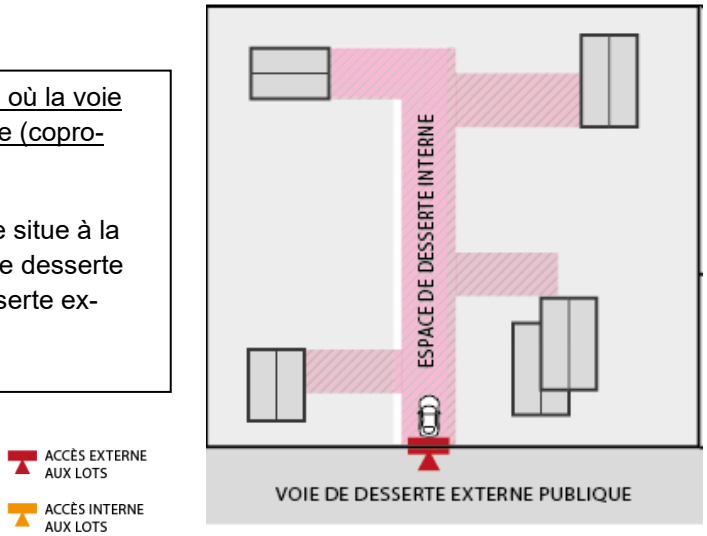
L'accès externe au lot se situe à la jonction entre la voie interne et la voie de desserte externe. C'est celui qui est réglementé par le PLUi.

Les accès internes aux lots se situent entre l'entrée du terrain et la voie de desserte interne. Leur réglementation est liée au règlement de lotissement ou autre.



3° exemple dans les cas où la voie interne est non cadastrée (copropriété ou autre) :

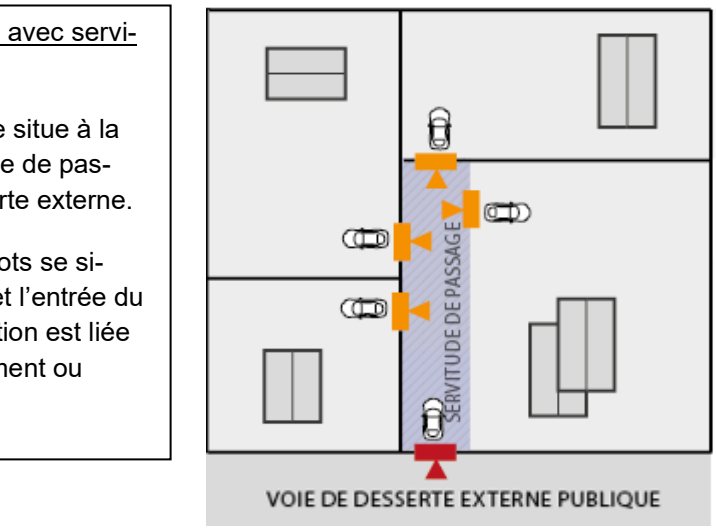
L'accès externe au lot se situe à la jonction entre l'espace de desserte interne et la voie de desserte externe.



4° exemple dans les cas avec servitude de passage :

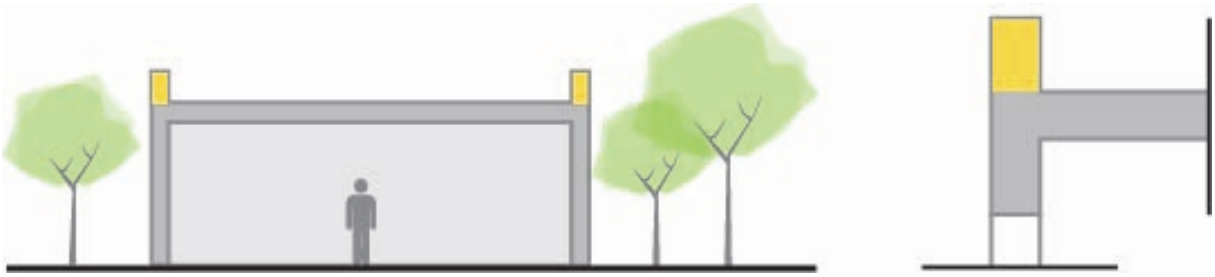
L'accès externe au lot se situe à la jonction entre la servitude de passage et la voie de desserte externe.

Les accès internes aux lots se situent entre la servitude et l'entrée du terrain. Leur réglementation est liée au règlement de lotissement ou autre.



Acrotère

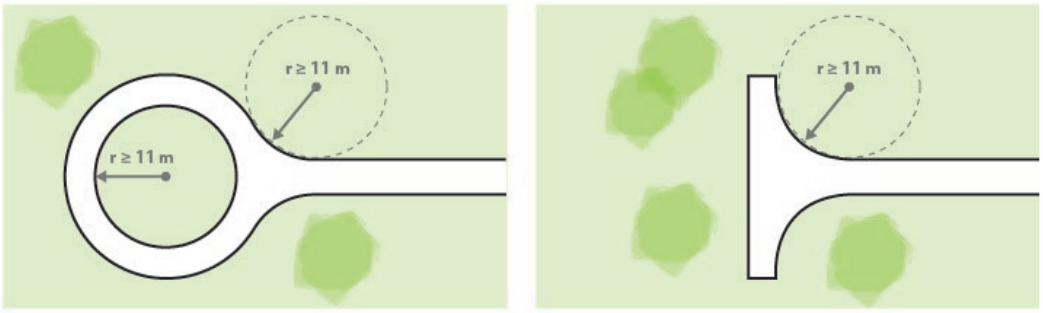
Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou d'un toit terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant un rebord maçonné ou un garde-corps maçonné, plein ou à claire-voie.



RÈGLEMENT – LEXIQUE

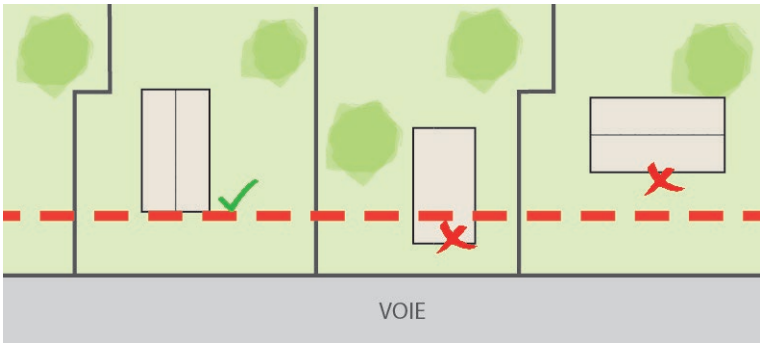
Aire de retournement

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 formes soit de rond-point (illustration de gauche) soit de T (illustration de droite) et respecter les dimensions suivantes :



Alignement imposé

Ligne déterminée par le règlement graphique ou par des OAP sur laquelle doivent être implantées les *constructions**.



Annexe

Voir *Construction annexe**

Attique

Voir *Étage en attique**

Arbre de haute tige

Arbre dont la hauteur, à terme, est supérieure ou égale à 3 mètres.

Avant-corps

Tout élément constructif en débordement ponctuel de la façade et avec appui au sol (escalier, terrasse/balcon avec poteaux maçonnés…)

B

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Clôture

Une *clôture** sert à obstruer le passage, à enclore un espace, entre plusieurs propriétés (limites séparatives) ou entre une (ou des) propriété(s) et le domaine public (limite sur voie ou emprise publique). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la *clôture** pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement, en cas de servitude de passage ou pour la mise en retrait du portail...

En revanche, ne constitue pas une *clôture** un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.…

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

En particulier, plusieurs *bâtiments**, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de *l'emprise au sol** définie au présent règlement.

La notion de construction recouvre également les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, abris de jardin, piscines…

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques de petites dimensions (éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Cette définition ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction annexe

*Construction** :

- ayant un caractère accessoire (garage, abri à vélos, piscine, pool house…) au regard de la *construction principale** ;
- ayant une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,50m ;
- et dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi*, par construction*,* ne peut être égale ou supérieure à 30% de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la *construction principale** ;
- et qui n'est pas attenante et/ou contiguë et/ou relié (par un couloir, un auvent…) à la *construction principale** ; toutefois, les piscines 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 existante

*Construction** légale 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.

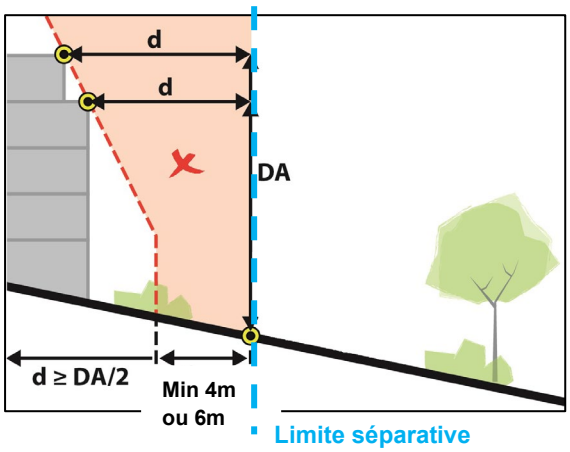
Construction principale

*Construction** ayant la fonction principale dans un ensemble de *constructions**.

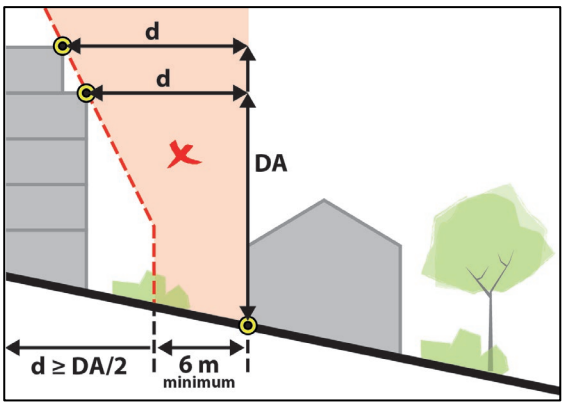
D

Différence d'Altitude

La différence d'altitude (DA) se calcule entre la *hauteur totale** projetée de la construction et le niveau du point le plus proche du fonds voisin (au niveau de la limite séparative pour l'article 7 et au niveau du pied de la construction pour l'article 8) et non le niveau du *terrain** du projet.



Exemple pour article 7



Exemple pour article 8

Directive IED

La directive 2010/75/UE relative aux émissions industrielles, appelée directive IED, a pour objectif de parvenir à un niveau élevé de protection de l'environnement grâce à une prévention et à une réduction intégrées de la pollution provenant d'un large éventail d'activités industrielles et agricoles.
Les activités visées par le chapitre II de la directive IED sont listées à l'annexe I de cette directive. Ces activités ont été directement introduites dans la nomenclature des Installations Classées par la création des rubriques « 3000 ».

3110. Combustion	3310. Production de ciment, chaux et oxyde de magnésium	3510. Traitement de déchets dangereux	3641. Exploitation d'abattoirs
3120. Raffinage de pétrole et de gaz	3330. Fabrication du verre	3520. Incinération ou coincinération de déchets	3642. Traitement et transformation de matières premières en vue de la fabrication de produits alimentaires ou d'aliments pour animaux

RÈGLEMENT – LEXIQUE

3130. Production de coke	3340. Fusion de matières minérales	3531. Elimination de déchets non dangereux	3643. Traitement et transformation du lait
3140. Gazéification ou liquéfaction de charbon ou autres combustibles	3350. Fabrication de céramiques	3532. Valorisation de déchets non dangereux	3650. Elimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux
3210. Grillage ou frittage de minerai métallique	3410. Fabrication de produits chimiques organiques	3540. Installation de stockage de déchets	3660. Elevage intensif
3220. Production de fonte ou d'acier	3420. Fabrication de produits chimiques inorganiques	3550. Stockage temporaire de déchets	3670. Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques
3230. Transformation des métaux ferreux	3430. Fabrication d'engrais	3560. Stockage souterrain de déchets dangereux	3680. Fabrication de carbone
3240. Exploitation de fonderies de métaux ferreux	3440. Fabrication de produits phytosanitaires ou biocides	3610. Fabrication de pâte à papier, papier, carton, panneaux de bois	3690. Captage des flux de CO2
3250. Transformation de métaux et alliages non ferreux	3450. Fabrication de produits pharmaceutiques	3620. Prétraitement ou teinture de textiles	3700. Préservation du bois
3260. Traitement de surface	3460. Fabrication d'explosifs	3630. Tannage des peaux	3710. Traitement des eaux résiduaires

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.

Emergence

La notion d'émergence désigne tous les éléments qui dépassent d'une surface.

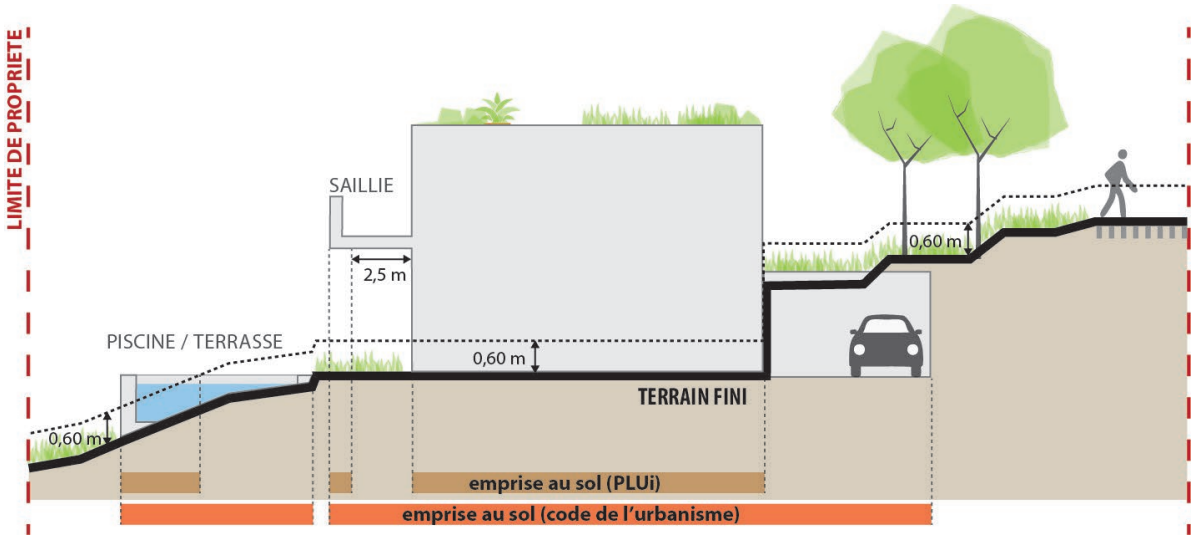
Emprise au sol

Au sens du présent PLUi :

Surface résultante de la projection verticale des volumes des constructions (y compris les *avant-corps** et les *constructions annexes** dont les piscines) qui s'élèvent à 60 centimètres ou plus par rapport au *terrain fini** ou, s'il est plus élevé, par rapport au *terrain naturel**, 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** ;
- des ombrières supportant des systèmes de production d'énergie sur les parkings de plus de 500m² ;
- et des *pergolas** telles que définies par le lexique.

Au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme :
Surface résultante de la projection verticale du volume de la construction, tous les débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Emprise publique

Espace public, existant ou futur, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable…). Il peut notamment s'agir de places ou d'aires de stationnement.

Ne sont pas considérés comme emprise publique : les jardins publics, les domaines universitaires, les cimetières, les canaux, les voies ferrées…

La notion de « emprises publiques futures » fait référence :

- aux emprises publiques à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « emprises publiques futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux emprises publiques projetées, dans le cadre d'une une *opération d'ensemble** par exemple.

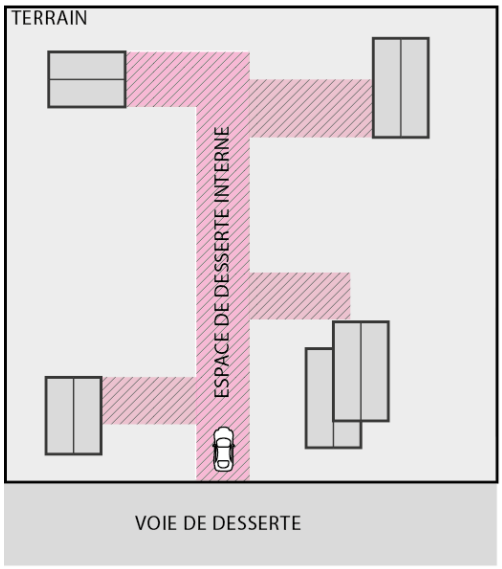
Espace de desserte interne

*L'espace de desserte interne** à un terrain, ou à un lot issu d'une division, est un espace aménagé pour accéder *aux constructions**, travaux ou ouvrages situés à l'intérieur de l'emprise dudit terrain ou lot, ayant pour tenant l'accès du terrain ou du lot sur la *voie de desserte** (publique ou privée) qui le dessert et pour aboutissant les *constructions*,* travaux ou ouvrages localisés sur ledit terrain ou lot.

*L'espace de desserte interne** tel que défini ci-avant ne constitue pas *une voie de desserte** du terrain.

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, la voie extérieure aux lots ou aux terrains issus de la division constitue *une voie de desserte** au sens du présent chapitre.

*Les espaces de desserte interne**, alors même qu'ils ne constituent pas des *voies de desserte** au sens des dispositions ci-avant, sont toutefois conçus afin de répondre aux besoins des projets qu'ils desservent, notamment en cas de pluralité de constructions ; ils répondent à ce titre à des caractéristiques de tracé, de largeur et de sécurité adaptés.



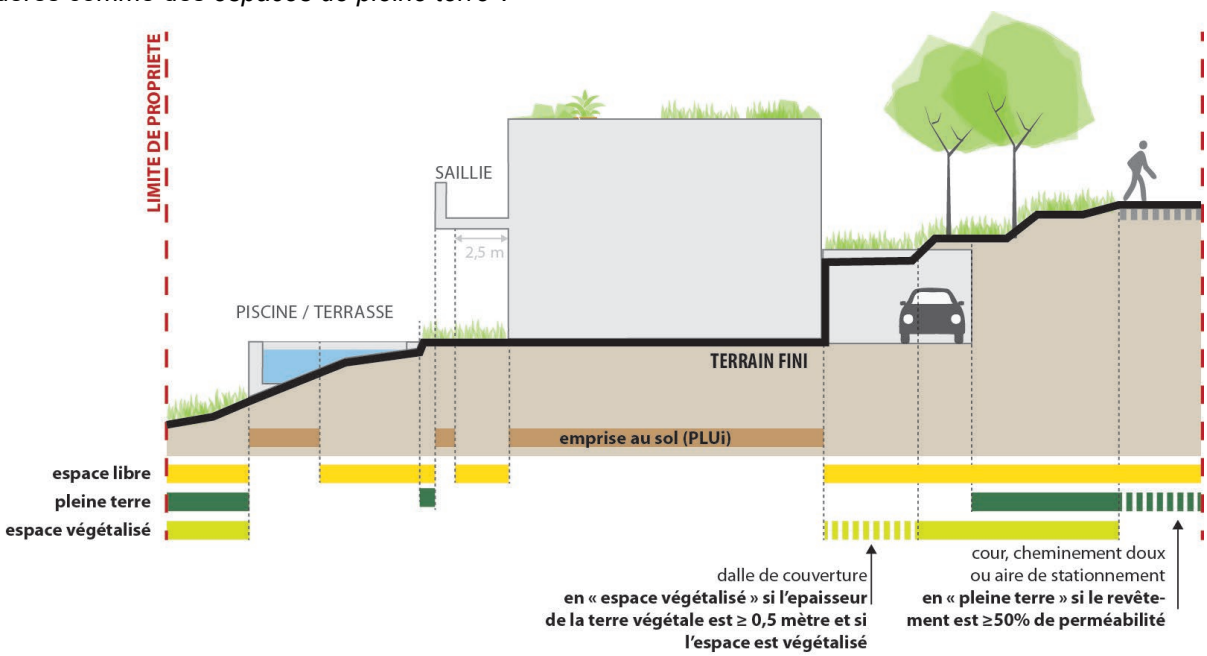
Espace de pleine terre

Surfaces perméables qui laissent infiltrer l'eau jusqu'au centre de la terre, sans rencontrer d'obstacle en sous-sol autres que les ouvrages d'infrastructure et d'équipements urbains (tunnels, canalisation...).

Les *espaces de pleine terre** sont donc mesurés en déduisant notamment, de la surface totale *du terrain** :

- les surfaces totales résultantes des projections verticales des volumes des constructions situées en sous-sol et en sur-sol, à l'exception des ornements (*éléments de modénature*,* marquises...) ;
- les surfaces occupées par des murs de *clôture**, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- les autres surfaces imperméables telles que les bassins de rétention à fond imperméable, les piscines, les aires de stationnement et voies bitumées…

Les aires de stationnement, les cours et les cheminements piétons traités en gravier et/ou toutes autres dispositifs perméables, à la condition d'avoir un coefficient de perméabilité ≥ 50%, peuvent être considérés comme des *espaces de pleine terre**.



DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

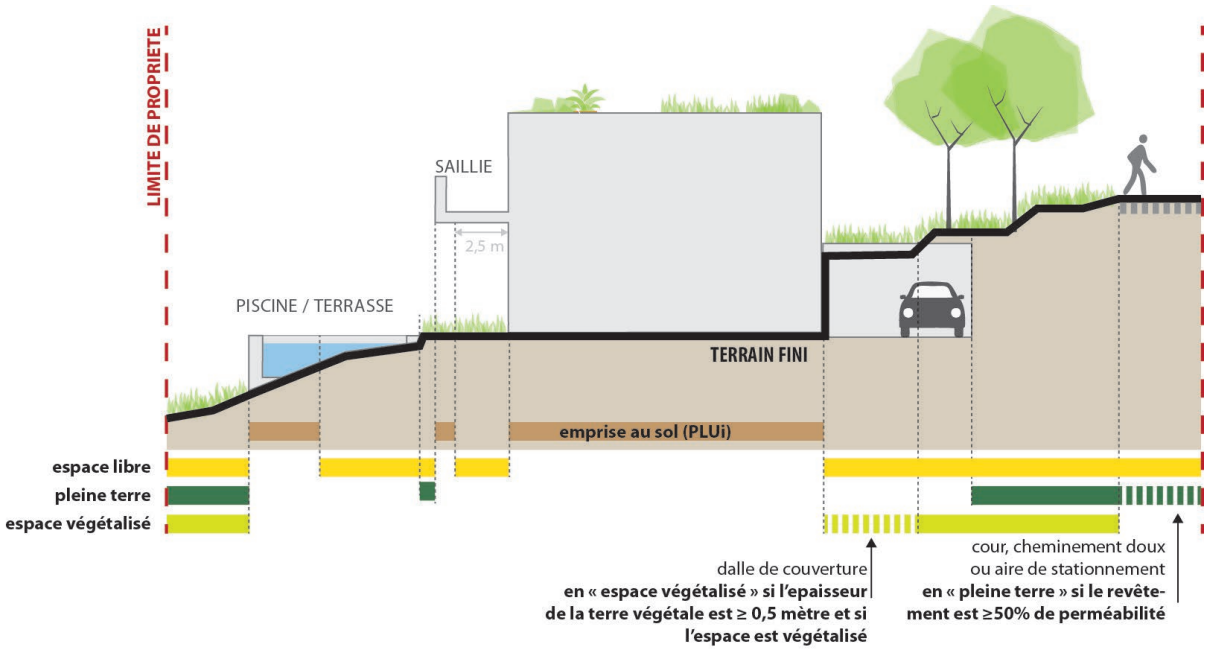
Espace libre

Surface totale du *terrain** déduction faite de la surface totale des *emprises au sol au sens du présent PLUi** des *constructions**.

Espace végétalisé

Surface totale des *espaces libres** constitués :

- des espaces au sol végétalisés (hormis les espaces sous saillies) ;
- et des dalles de couverture, dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, qui sont végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres.



Les aires de stationnement et les espaces de circulation perméables, qu'ils soient recouverts ou non de végétaux (pelouse, dalle végétalisée…) ne sauraient être comptés dans le pourcentage des espaces végétalisés, du fait de leur vocation à accueillir des véhicules.

Seules les aires de stationnement qualifiées d'éco-aménagées telles que définies dans les articles 11 du règlement pourront être comptées comme des espaces végétalisés à hauteur du bonus définis par ledit article.

Établissement sensible

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.

Etude de résilience hydraulique

Etude qui permet d'analyser les caractéristiques du projet d'urbanisme, d'évaluer son impact sur le milieu récepteur et de définir les mesures compensatoires pour les préserver.

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

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 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.

Fenestron

Un fenestron est un jour de souffrance c'est-à-dire qu'il constitue une ouverture qui, par sa forme et sa hauteur, ne permet pas de voir à l'extérieur, mais à éclairer des pièces secondaires : cuisine, salle de bains, escalier, etc. Il doit avoir une surface inférieure ou égale à 0,4m² et disposer d'un vitrage dépoli.

H

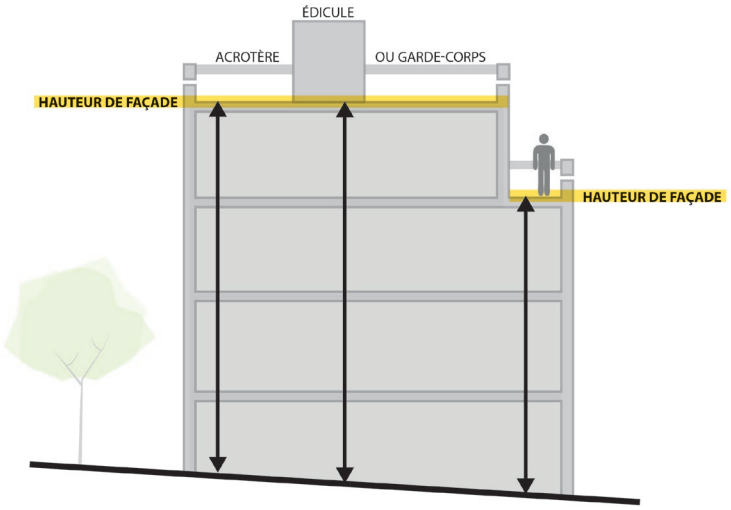
Hauteur de façade (HF)

La hauteur de façade se mesure en élévation…

<u>En cas de toiture plate</u>

(pente ≤ 10 %)

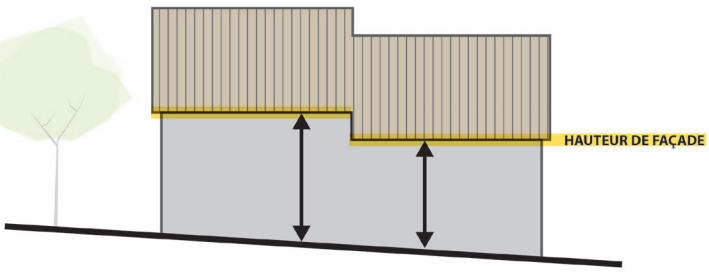
- entre tout point du nu supérieur de toutes les dalles de couverture, y compris celles des étages en attique ;
- et le point bas de la façade situé à son aplomb (voir ci-après).



<u>En cas de toiture en pente</u>

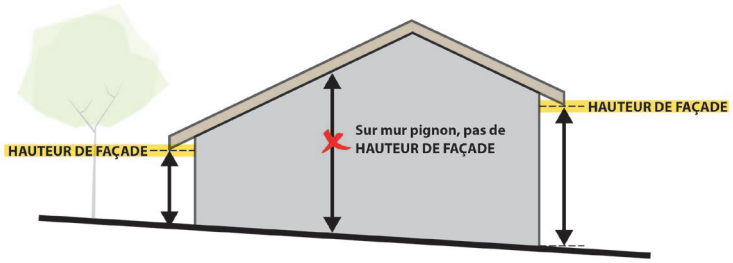
(pente > 10 %)

- 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).



DG
UA
UB
UC
UD
UT
UM
UE
Up
UQ
UV
UG
UPa
AU
A
N
NSte-cal
Lex

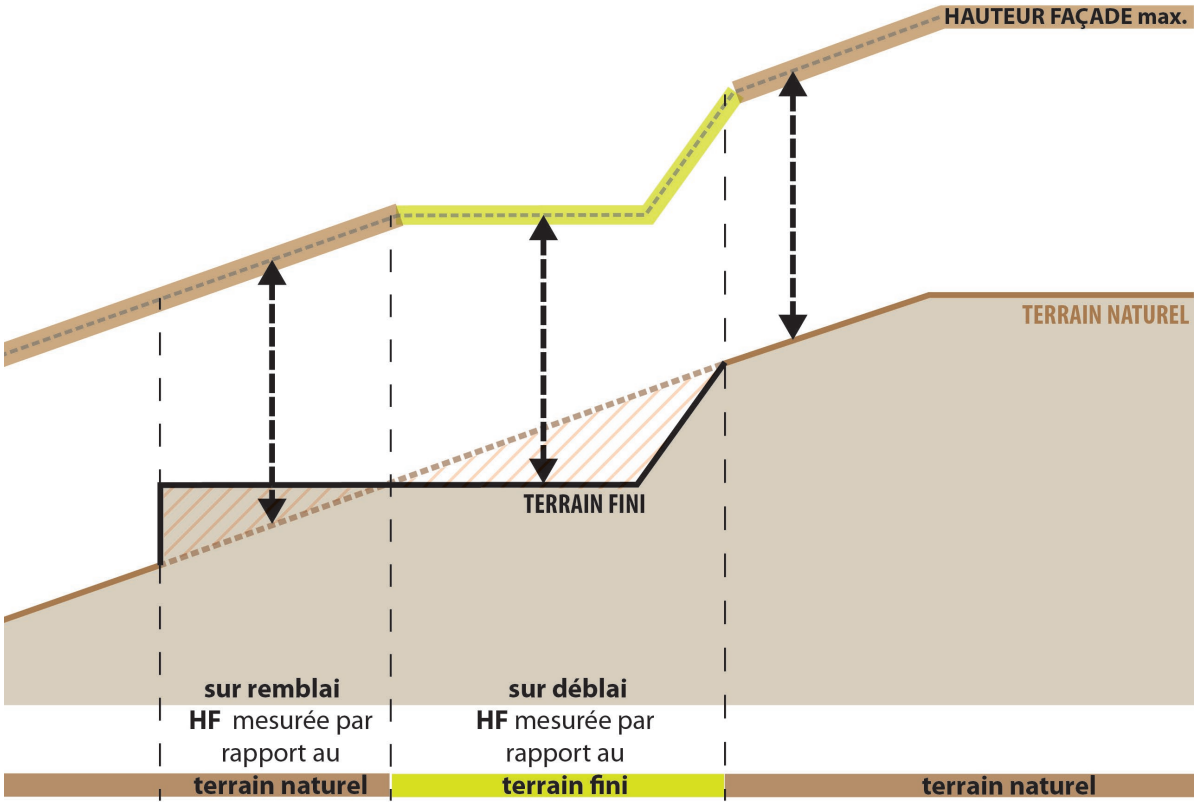
- Sur les murs pignons, la hauteur de façade ne se mesure pas.



En cas de toiture mono-pente (pente > 10 %)

- Le calcul de la hauteur s'effectue façade par façade,
  - Entre tout point de chaque égout ou chaque faîtage jusqu'au pt bas de la façade
- Et la hauteur totale est égale à la hauteur façade.

Le point bas de la façade correspond au…	**Dans la majorité des zones** (excepté en UE, UQ, 1AUE, 2AUE…)	**en UE, UQ, 1 et 2 AUE, 1 et 2 AUQ …**
▪ sur les parties décaissées (après travaux)	*terrain fini**	
▪ sur les parties remblayées	*terrain naturel**	
▪ sur les parties ni décaissées ni remblayées		*terrain fini**
▪ sur les façades implantées à l'alignement d'une *voie** ainsi que sur leurs façades latérales sur une profondeur de 7 mètres	niveau du sol de la *voie** au droit de la façade	



Afin d'aménager des rampes d'accès voitures aux niveaux enterrés ou semi-enterrés, la *hauteur de façade** maximale définie par le règlement écrit ou graphique peut être dépassée de 2,5 mètres au maximum, sur le linéaire de ladite rampe.

Hauteur totale (HT)

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

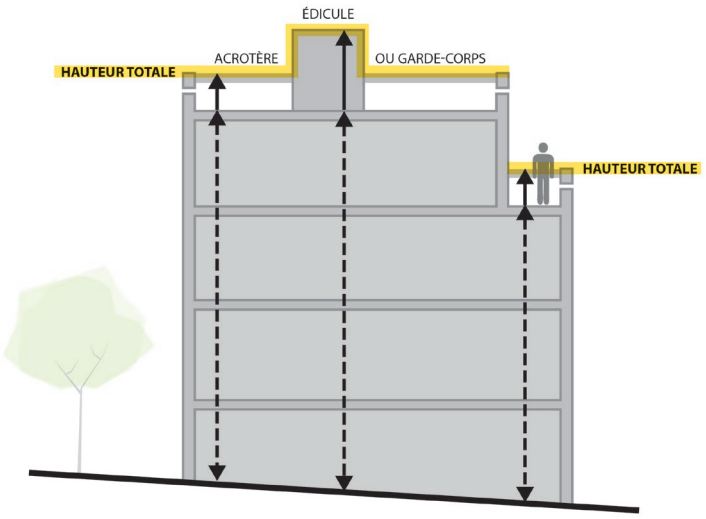
Lex

En cas de toiture plate

(pente ≤ 10 %)

La hauteur totale correspond à la *hauteur de façade** additionnée à la hauteur mesurée entre le nu supérieur de la dernière dalle et le point le plus haut situé à son aplomb en prenant en compte tout élément architectural qui surmonte le toit, notamment :

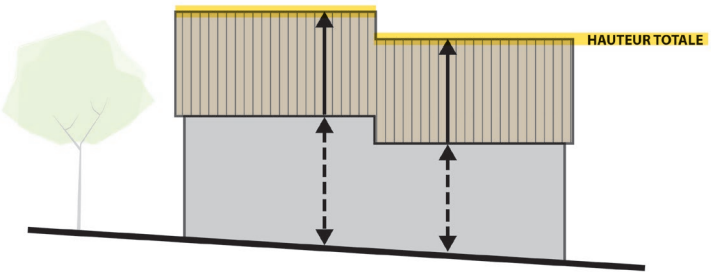
- les *locaux techniques** ;
- les *installations techniques**, à l'exception des cheminées (y compris celles qui sont factices pour dissimuler une installation) et des antennes.
- les *acrotères** et les garde-corps, y compris de sécurité.



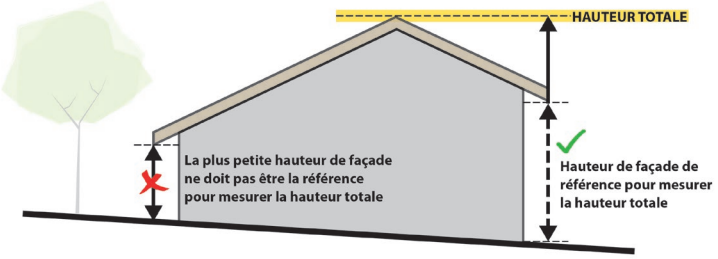
En cas de toiture en pente

(pente > 10 %)

La hauteur totale correspond à la *hauteur de façade** additionnée à la hauteur mesurée entre l'*égout du toit** et le *faîtage**.



Sur les murs pignons, il faut se référer à la plus grande *hauteur de façade** pour mesurer la hauteur totale.



En cas de toiture monopente (pente > 10 %)

La hauteur totale est égale à la hauteur façade.

I

Installations techniques

Il peut notamment s'agir d'antennes (dont paraboliques), de cheminées, de caissons de fermeture des baies ou de volets roulants, 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

Largeur des voies

La largeur des voies existantes ou à créer, publiques ou privées, correspond à la largeur de la chaussée, et ce, non compris les espaces affectés à la circulation des piétons et des cyclistes, et au stationnement automobile. Des espaces destinés à la circulation piétonne et cycliste peuvent, en outre, être exigés.

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 *emprise publique** * ou une même *voie* constituent les **limites latérales**. Les autres limites séparatives constituent les **limites arrières**.

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 *emprise publique** ou à la même *voie** y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Pour les *terrains** situés à l'angle de plusieurs *emprises publiques** ou *voies**, les limites séparatives aboutissant aux *emprises publiques** ou *voies** 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.

RÈGLEMENT – LEXIQUE

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 à sommeil

Le local à sommeil est une pièce, séparée ou non de la pièce principale, destinée au sommeil des personnes de jour comme de nuit (chambre à coucher, chambre d'hôtel, lieu de sieste pour les crèches, chambres dans des hébergements…).

Local technique

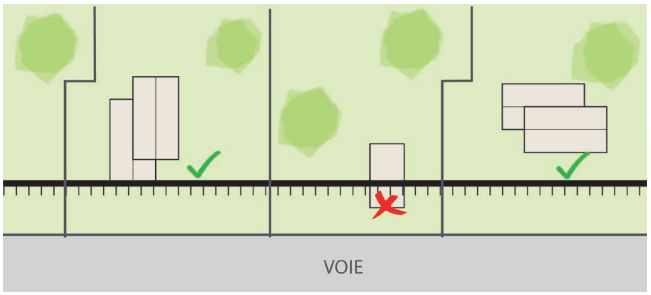
Local technique est nécessaire au fonctionnement de la construction principale et/ou d'un quartier et qui a un usage technique notamment en lien avec la gestion des réseaux (distribution d'eaux ou d'énergie, communications numériques…) et/ou des services publics (ramassage des déchets ménagers…). Il peut donc s'agir notamment de locaux à poubelles, de boîtes aux lettres, 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 sont considérés comme des *constructions annexes**.

M

Marge de recul

Distance minimale à la limite des *emprises publiques** ou *des voies*,* existantes ou futures, ou aux *limites séparatives**, déterminée par le règlement écrit ou graphique ou par des OAP, au-delà de laquelle doivent être implantées les *constructions*.*

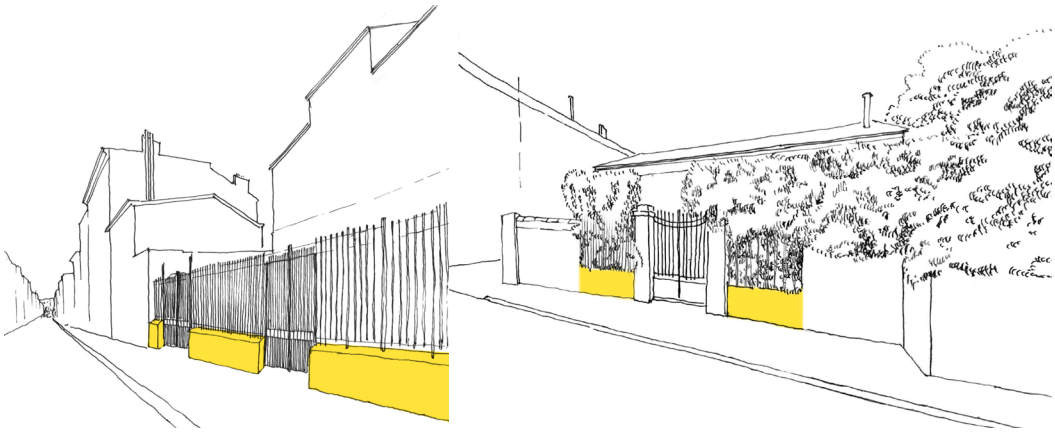


Modénature

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).



DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

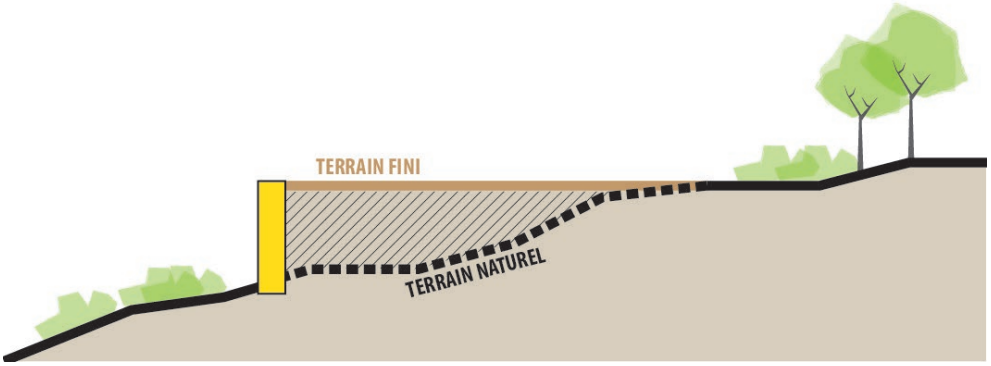
N

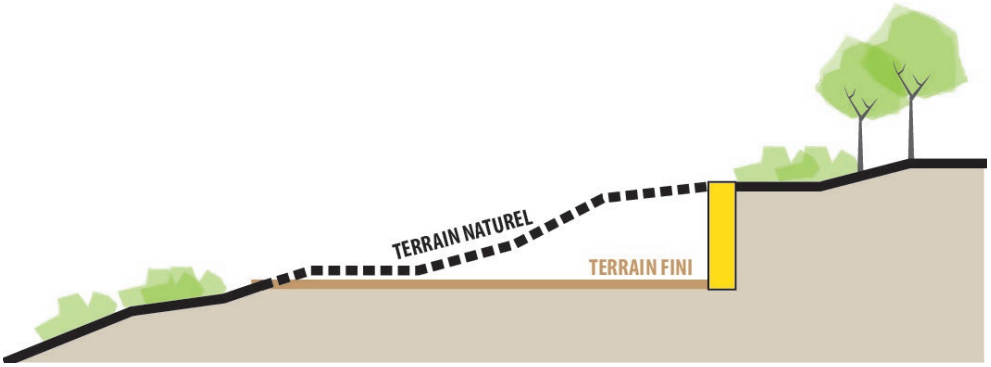
NSte-cal

Lex

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… Sa hauteur est strictement limitée à la différence d'altitude entre 2 ou plusieurs *terrains naturels** voisins.

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 *espaces de desserte interne**, des *espaces végétalisés**…), dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif, en vue de l'édification de plusieurs *constructions**.

P

Pergola

Installation légère (type ferronnerie fine ou bois léger) visant à se protéger du soleil par un support pour des plantes grimpantes, des toiles ou des canisses et qui reste constamment ouverte sur au moins 3 côtés.

Polarité commerciale de secteur

Lieu concentrant des activités commerciales, de restauration et/ou de services nécessaires au fonctionnement quotidien.

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**

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

N

NSte-cal

Lex

Modalités de calcul

- La **profondeur des *constructions**** (P) se mesure entre tout point de la façade qui donne sur la *voie** ou l'*emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé (loggias comprises), et en excluant les *saillies** et les *avant-corps**.

- La **profondeur totale des *constructions**** (Pt) se mesure entre tout point de la façade qui donne sur la *voie** ou l'*emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé (loggias comprises), en incluant toutes les saillies, *sauf les saillies sur emprise publique** *ou voie*, et les avants-corps* (escaliers, coursives…).*

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****.

Dans le cas de constructions avec des niveaux enterrés ou semi-enterrés qui ne seraient pas implantées à l'alignement, le calcul de leur profondeur s'effectue depuis l'alignement de la façade du RDC sur voie jusqu'au point de la façade arrière des niveaux enterrés ou semi-enterrés.

Profondeur totale des *constructions

Voir *Profondeur des constructions**.

R

Reconstruction à l'identique

Opération consistant à reconstruire strictement un immeuble détruit ou démoli tel qu'il avait été initialement autorisé.

Réhabilitation

Opération visant à la remise en état du gros œuvre d'un immeuble ou à la réalisation de réparations (réfection de toiture, ravalement, consolidation des façades...) tout en conservant ses caractéristiques architecturales majeures.

La conservation d'un élément d'un immeuble et son intégration, après la démolition du gros œuvre d'origine, dans une nouvelle construction (par exemple : une façade qui serait conservée et derrière laquelle serait édifiée une nouvelle construction) ne relève pas d'une opération de réhabilitation mais d'une opération de démolition-reconstruction.

Reliquat

Lorsqu'un *terrain** bâti, doit faire ou a fait l'objet, d'une division en propriété ou jouissance, le reliquat est constitué de la partie du *terrain** bâtie qui ne fait pas partie du détachement.

Restauration

Opération consistant à restituer l'état initial un immeuble, en raison notamment de sa valeur historique, de son style architectural ou de son cachet. Cette opération implique de conserver ou reconstituer au

moins les façades et les toitures et d'employer des matériaux comparables à ceux qui ont été utilisés lors de la construction.

La restauration peut se limiter à des réparations et à des consolidations. Elle peut aller jusqu'à la re-constitution même si une restauration ne peut jamais être fidèle : c'est une réinterprétation a posteriori. Cette opération ne constitue pas une opération de démolition-reconstruction.

Ruine

*Construction** ayant au moins perdu deux des éléments cités ci-après :

- sa toiture ;
- tout ou partie de ses menuiseries (fenêtres, portes…) ;
- un mur porteur.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une « *construction existante** ».

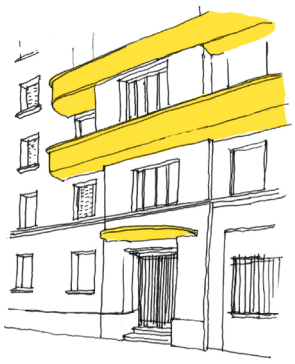
Cependant, ne sont pas considérées comme « ruines » :

- les *constructions** dont la perte des éléments précités a été causée par un sinistre (incendie par exemple) ayant eu lieu lors des dix dernières années ;
- le patrimoine identifié par le présent PLUi ;
- les *constructions** classées au titre des Monuments Historiques ou des Monuments Inscrits.

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, d'escalier …



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 3 *terrains** de part et d'autre du terrain d'assiette du projet, qui sont situés sur le même alignement ou même angle de la *voie** ou de l'*emprise publique**;
- les *terrains** qui sont situés immédiatement en face au *terrain** d'assiette du projet, de l'autre côté de la *voie** ou de l'*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, 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 3 *terrains** situés de part et d'autre du terrain d'assiette du projet sur le même alignement et exclure ceux situés de l'autre côté de la *voie** ou de *l'emprise publique**.

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 *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures.
- La largeur d'un terrain se mesure le long de la limite des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures.

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 :

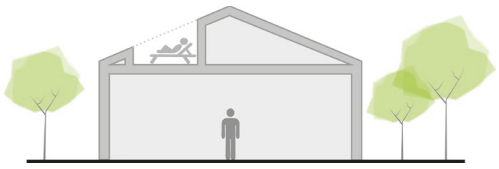
- antérieurement à la réalisation du projet de construction si ces travaux n'ont pas été réalisés en vue de la réalisation dudit projet ;
- et/ou dans l'optique de reconstituer le niveau du sol tel qu'il était avant la réalisation de travaux d'excavation.

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



U

Unité foncière

Voir *Terrain**.

V

Voie de desserte

Voir *Voie**.

Voie

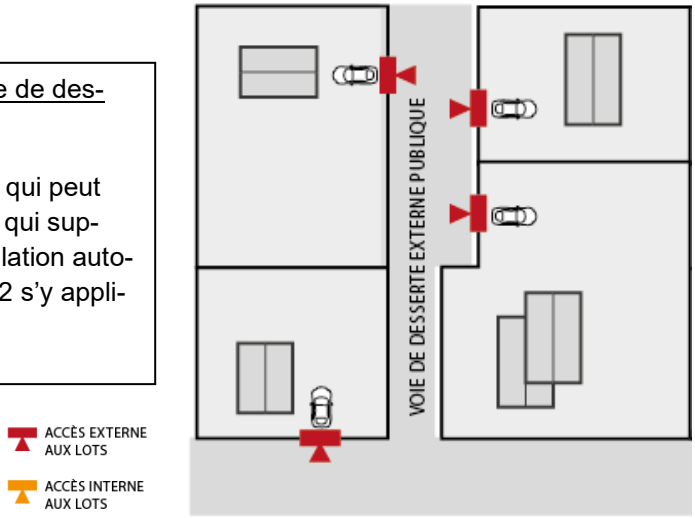
La voie, externe ou interne, est une infrastructure de déplacements, privée ou publique, existante ou future, qui assure la desserte automobile d'une ou plusieurs unités foncières. Elle peut être ou non en impasse.

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.

1° exemple cas d'une voie de desserte externe :

Voie externe à l'opération qui peut être publique ou privée et qui supporte au minimum la circulation automobile. Les articles 6 et 12 s'y appliquent.



DG UA UB UC UD UT UM UE Up UQ UV UG UPa AU A N NSte-cal Lex

DG

UA

UB

UC

UD

UT

UM

UE

Up

UQ

UV

UG

UPa

AU

A

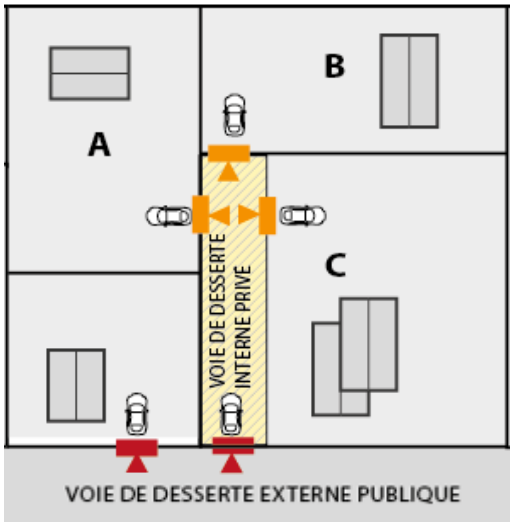
N

NSte-cal

Lex

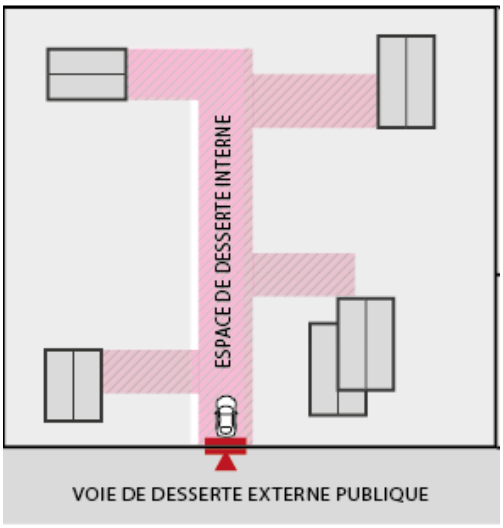
2° exemple cas d'une voie de desserte interne :

Voie interne à l'opération, qui est cadastrée, qui peut être publique ou privée et qui supporte au minimum la circulation automobile. Les articles 6 et 12 s'y appliquent.



3° exemple cas d'un espace de desserte interne non cadastrée (copropriété ou autre) :

Ce n'est pas une voie de desserte. L'article 12 ne s'y applique pas. Mais l'article 6 s'applique de par l'usage.

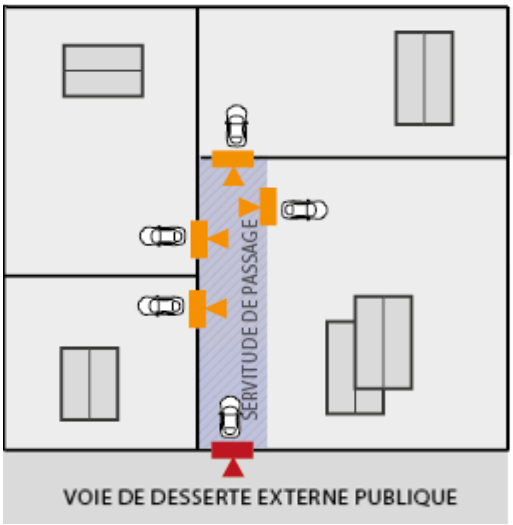


ACCÈS EXTERNE AUX LOTS

ACCÈS INTERNE AUX LOTS

4° exemple dans le cas d'une servitude de passage :

La servitude est considérée comme une voie de desserte si elle dessert plusieurs constructions. L'article 12 s'y applique donc. Et l'article 6 s'applique de par l'usage.



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**

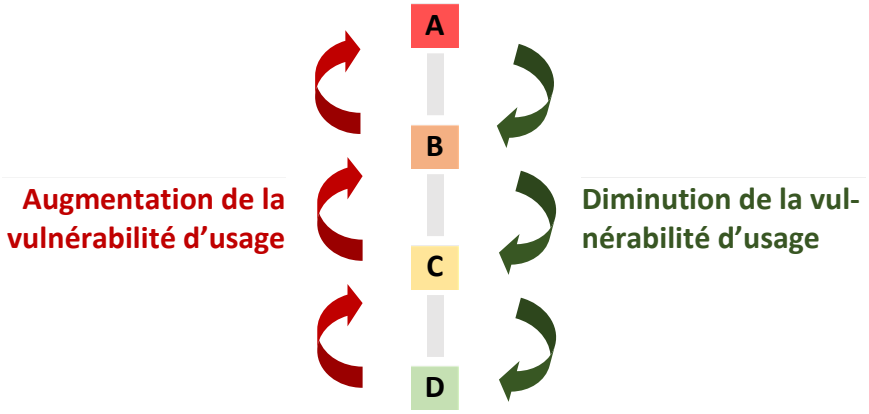
RÈGLEMENT – LEXIQUE

	*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 catégories 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 :



Z

Zone refuge

La zone refuge est une zone d'attente accessible depuis l'intérieur du bâtiment qui permet de se mettre à l'abri des risques (naturels, industriels…). Elle doit être réalisée de manière à permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours et faciliter leur intervention d'évacuation.

En réponse au risque inondation, la zone refuge prend la forme d'un espace permettant aux occupants du bâtiment de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de l'inondation dans de bonnes conditions de sécurité. Elle doit être située au moins à 0,20 m au-dessus de la cote de référence. Elle doit être facilement accessible de l'intérieur (unité fonctionnelle) et présenter une issue de secours aisément accessible de l'extérieur pour permettre l'intervention des services de secours et l'évacuation des personnes. Elle doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et sa conception doit permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours.