METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE COMMUNE DE MEYREUIL

MODIFICATION N°10 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

ELABORATION DU PLU

Prescrite par Délibération du Conseil Municipal du 6 mai 2009

Projet de PLU arrêté par Délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2012

PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 22 mars 2013

MODIFICATIONS DU PLU

M n°1 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2014

M n°2 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2014

MS n°1 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2014

M n°3 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2015

M n°4 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2015

M n°5 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2015

M n°6 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2015

M n°7 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2017

M n°8 approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2017

M n°9 engagée par Délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2017

MS n°2 approuvée par Délibération du Conseil de Métropole en date du 28 juin 2018

MS n°3 approuvée par Délibération du Conseil de Métropole en date du 28 juin 2018

MS n°4 approuvée par Délibération du Conseil de Métropole en date du 28 juin 2018

Sommaire

Sommaire 3

Introduction 5

PARTIE I. 7

I. Le contexte 7

1. Situation du projet du Canet de Meyreuil 7

1.1. Localisation du site 7

1.2. Accès au site concerné par le projet de modification n°10 du PLU 10

1.3. Intégration des modes doux 11

1.4. Structure foncière de la zone de projet : 12

2. Les réseaux divers 13

2.1. Réseau d'eau potable 13

2.2. Réseau d'eaux usées 14

2.3. Réseau d'eaux pluviales 15

3. Les risques et nuisances 16

3.1. Le risque inondation 16

3.2. Autres types de risques 17

3.3. Nuisances et pollutions 18

II. Le contexte règlementaire 19

1. Le PADD 19

a) Orientation 2 : Affirmer les centralités stratégiques pour le développement du territoire 19

b) Orientation 3 : Participer à l'amélioration de la qualité de vie des Meyreuillais 20

PARTIE II. Le projet d'aménagement du secteur du Canet de Meyreuil 25

I. Enjeux de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 24

II. Principes d'insertion paysagère et urbaine du projet 25

PARTIE III. Ajustements règlementaires 26

I. Incidences sur le PLU en vigueur 31

1. Incidences sur le règlement de la zone UE 27
2. Incidences sur le zonage du PLU en vigueur 33
3. Incidences sur les emplacements réservés du PLU en vigueur 33
4. Autres modification du plan de zonage :..... 33
5. Incidence sur le règlement graphique du PLU 34
6. Incidence sur l'étude d'entrée de ville 35

II. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.....36

Introduction

Par délibération n°URB 011-51-42/18/CM en date du 13/12/2018 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence et par arrêté n°19/042/CM en date du 26/02/2019 du Conseil de Territoire du Pays d'Aix, la modification n°10 du PLU de Meyreuil a été prescrite en vue d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser 7AU du Canet de Meyreuil, et, de modifier une partie du secteur UEd en cohérence avec cette extension de l'urbanisation. La présente procédure permet également d'apporter les modifications règlementaires qui s'imposent.

L'objectif premier de cette procédure réside dans l'achèvement et le confortement de l'aménagement de la zone d'activités du Canet-de-Meyreuil, et plus précisément du complexe tertiaire Arteparc, à travers l'ouverture à l'urbanisation de la dernière emprise disponible de ce secteur à hauts enjeux économiques dont elle fait partie intégrante.

En l'espèce, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée car elle s'inscrit bien dans les dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme qui dispose : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

En effet, le projet le modification n°10 du PLU de Meyreuil n'envisage :

- Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Pour que chacun puisse être informé et s'exprimer sur le projet de modification, une enquête publique organisée dans les conditions prévues au chapitre III du titre II du livre 1° du code de l'environnement est requise en l'espèce.

Préalablement à l'ouverture de cette enquête publique il convient de procéder à la notification du projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme (Préfet, Président du Conseil Régional, Président du Conseil Départemental, le cas échéant, président de l'établissement public compétent en matière de programme local de l'habitat, etc.), ainsi qu'aux maires des communes concernées au titre de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par le Conseil de Métropole Aix-Marseille-Provence conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme.

Le dossier du projet de modification n°10 du PLU de la commune de Meyreuil comprend les pièces techniques suivantes :

- **Notice de présentation ;**
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées (pièce n°2.1) ;**
- **Règlement écrit modifié (pièce n°3) ;**
- **Planches du règlement graphique modifiées (pièces 4a plan de zonage Nord et 4e loupe Canet de Meyreuil) ;**
- **Liste des emplacements réservés (ER) modifiée (pièce n°4 bis).**
- **Etude entrées de ville modifiée (pièce n°5.10).**

Ce dossier, complété de la décision n°CU-2020-2532 rendue par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 1er avril 2020 après examen au cas par cas, et, le cas échéant, des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique.

La décision de la MRAe susmentionnée ne soumet pas le projet de modification n°10 du PLU de la commune de Meyreuil à évaluation environnementale.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur :

Conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix a, par délibération 2019_CT2_286 du 13 juin 2019, justifié du caractère impérieux de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 7AU.

Cet acte rappelle notamment que la zone 7AU, d'une superficie de 0,95 hectare, dernière emprise disponible de la zone d'activités tertiaires du Canet-de-Meyreuil, en constitue une dent creuse, en continuité de la zone UEd du complexe Arteparc, d'activités tertiaires et au Sud par une zone urbaine mixte, et, que son ouverture à l'urbanisation a pour objet de permettre le confortement du complexe tertiaire inovant « Arteparc », qui, victime de son succès, fait aujourd'hui l'objet de demandes d'installation pressantes de la part d'entreprises florissantes du Pays d'Aix.

La délibération 2019_CT2_286 justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 7AU au regard, d'une part, des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et d'autre part, de la faisabilité opérationnelle de l'objectif poursuivi.

Pour ce faire, elle confirme que sur le territoire de la commune de Meyreuil, les zones tant urbaines que d'urbanisation future à même d'accueillir des activités tertiaires existantes autres que la zone 7AU, n'offrent plus aucune possibilité de développement.

Le secteur du Canet-de-Meyreuil est donc le plus à même d'accompagner la production d'activités tertiaires car il n'en existe pas d'autres ayant ces caractéristiques au sein des zones du PLU. De surcroît, ce secteur, bénéficiant d'une position stratégique sur la RD7n, à proximité immédiate des échangeurs autoroutiers du Canet de Meyreuil et de La Barque, est directement desservi par les réseaux d'eau potable, d'assainissement des des eaux usées, etc…Les éléments ci-dessus justifient ce projet d'ouverture à l'urbanisation.

PARTIE I. Le site

I. Le contexte

Située à l'Est du département des Bouches-du-Rhône, la commune de Meyreuil appartenait à l'ancienne Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA), devenue depuis 2016 le Conseil de Territoire du Pays d'Aix de la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP).

1. Situation du projet du Canet de Meyreuil

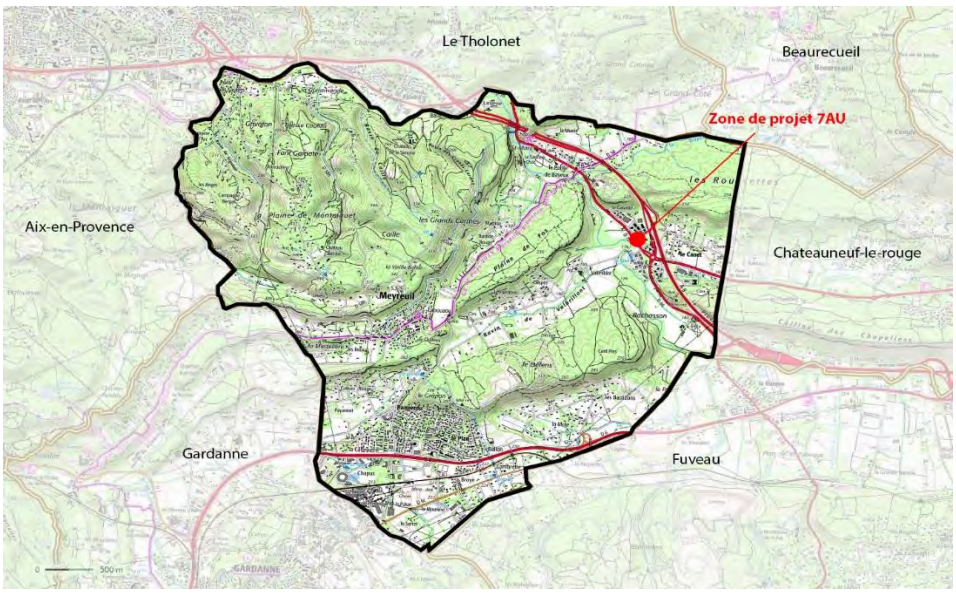
1.1. Localisation du site

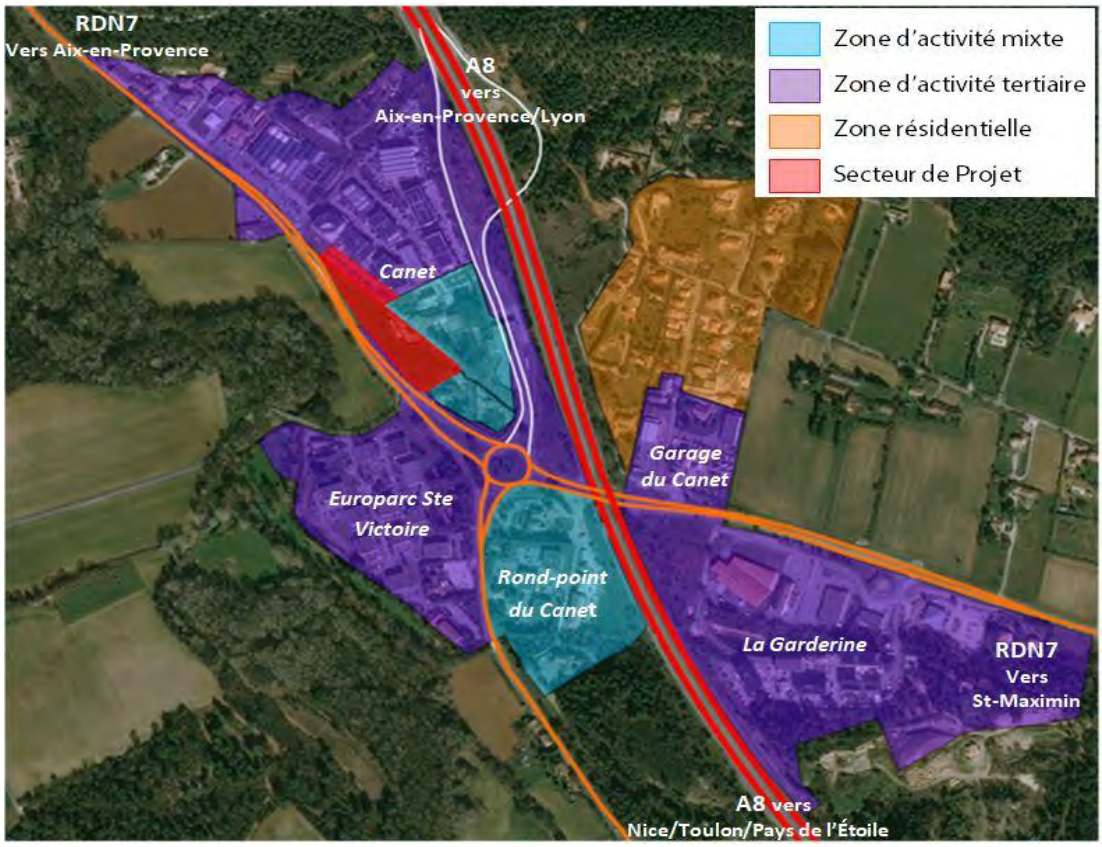
Le site de projet est situé à l'est de la commune de Meyreuil, au niveau du hameau du Canet de Meyreuil.

Le Canet de Meyreuil se situe de part et d'autre de l'autoroute A8, au niveau de l'échangeur du Canet de Meyreuil, le long de la RD7n. Il est limité au Nord par le Massif de la Roussette.

Ce hameau est composé d'un quartier résidentiel à l'est de l'autoroute, et de plusieurs secteurs d'activités mixtes et tertiaires, qui s'organisent autour du giratoire du Canet de Meyreuil.

Le site de projet constitue une dent creuse de la zone d'activité du Canet, située au nord du giratoire, entre la RD7n et l'A8. Il borde sur sa partie Nord une zone d'activités tertiaires, et sur sa partie sud une zone mixte qui accueille notamment un restaurant gastronomique.





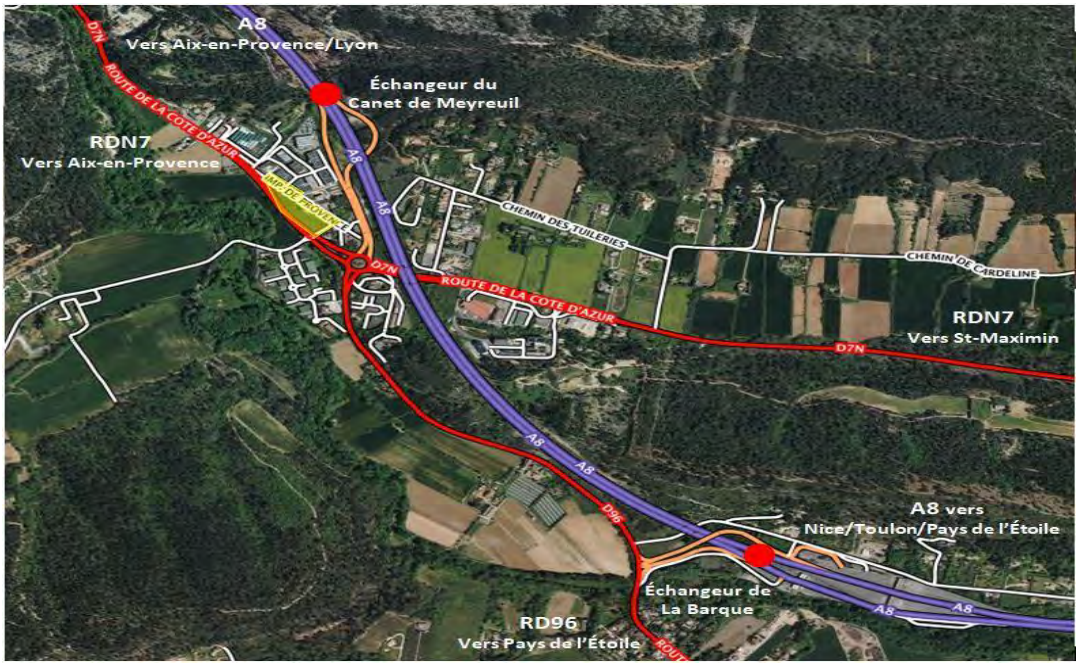
Types d'activités existantes autour du site d'étude

Le terrain concerné par le projet est classé majoritairement en zone à urbaniser (7AU) du Plan d'Urbanisme. Il s'agit d'une zone dite stricte, non réglementée, correspondant à un espace stratégique de développement futur de la commune de Meyreuil. En effet, il s'agit là du dernier tènement non aménagé de la zone d'activités tertiaires du Canet dont l'ouverture à l'urbanisation permettra le confortement.

Ce secteur est concerné par un emplacement réservé destiné à un aménagement paysager le long de la RD7n au bénéfice de la commune. Le PLU identifie un alignement d'arbres remarquables (n°15), « Allée de platanes au Canet-de-Meyreuil » au niveau de l'impasse de l'Auberge. Celui-ci est protégé au titre de l'ancien article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme pour son intérêt historique et écologique.

Le site de projet est idéalement placé, à proximité d'une part, de l'échangeur de la Barque, qui permet un accès direct à l'autoroute A8 en direction de Nice et Toulon, et d'autre part, à l'échangeur du Canet-de-Meyreuil, qui rejoint l'A8 en direction d'Aix-en-Provence et Lyon.

Il est également bordé par la RD7n, route principale reliant Aix-en-Provence à la Haute Vallée de l'Arc (vers St-Maximin).



Situation du site par rapport aux axes principaux et aux échangeurs de desserte

La zone de projet 7AU se compose d'une surface enherbée entretenue et d'un espace de stationnement bétonné avec une ombrière, entouré d'aménagements paysagers (haies, alignement d'arbres, arbustes). Elle s'insère entre la RD7N et la zone d'activité Arteparc dont elle constitue une extension.

1.2. Accès au site concerné par le projet de modification n°10 du PLU

L'accès existant à la parcelle du projet se fait au niveau de l'embranchement entre la RD7n et l'impasse de l'Auberge.

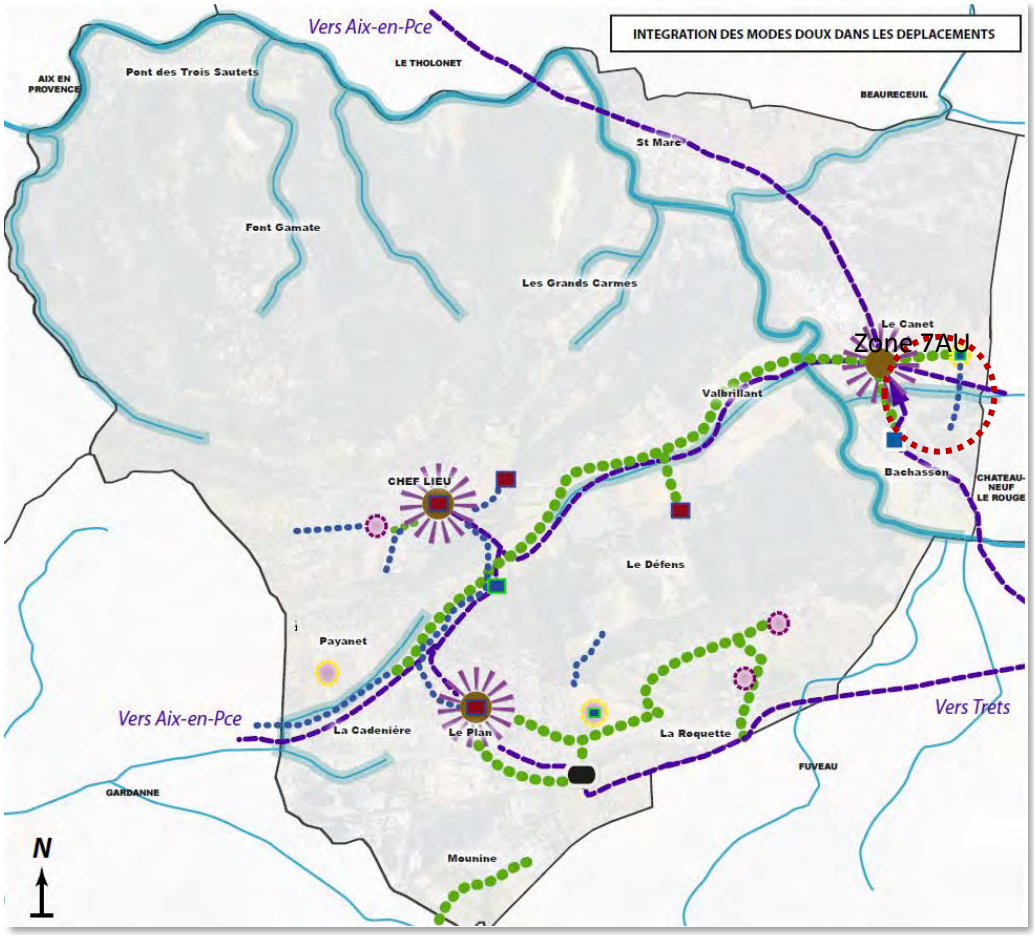
Accès depuis l'embranchement RD7n – route de la Côte d'Azur – en direction d'Aix-en-Provence

1.3. Intégration des modes doux

Le PLU de Meyreuil planifie l'intégration des modes doux et l'intermodalité communautaire, en identifiant les éléments générateurs de trafic.

Le secteur le Canet a été identifié comme étant une polarité principale de la commune. Ainsi, des voies mixtes de liaison interurbaine vont être développées à proximité du projet. L'aménagement d'un parc relais ainsi que l'ouverture deux lignes de transports collectifs de portée intercommunale, accompagnés d'un équipement intermodal sont également projetés à proximité immédiate du site.

Intégration des modes doux dans les déplacements (source : OAP du PLU Meyreuil)



Prise en compte des éléments générateurs de trafics

- Polarité principale
- Pôle de vie secondaire
- Pôle de vie projeté
- Equipement public existant
- Equipement projeté

Intégration des modes doux dans les zones de vie

- Liaison inter-urbaine (voie mixte)
- Voie douce (piéton, cycle,...)
- Ripisylve support de modes doux
- Voie mixte interne au quartier

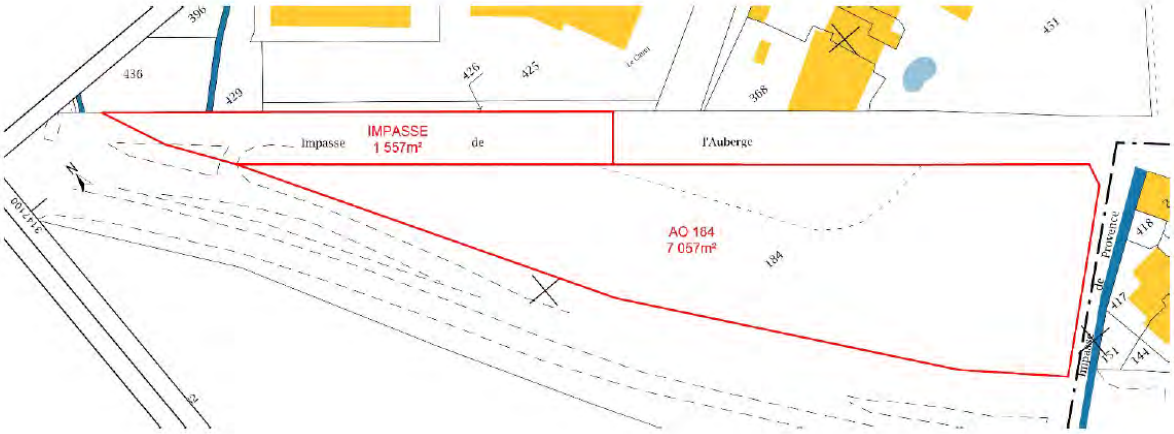
Vers l'inter-modalité communautaire

- Gare multi-modale projetée
- Parc relais projeté de portée intercommunale
- Planification des transports collectifs à l'échelle communautaire

1.4. Structure foncière de la zone de projet :

La zone concernée totalise 0,95 hectares.

Le secteur de projet constitue l'ensemble de la zone 7AU, ainsi qu'une partie de l'impasse de l'Auberge en cours de déclassement et en zone UEd. Il ne compte qu'une parcelle : la parcelle AO 184.



Structure foncière des terrains concernés

Parcelle	Surface(m2)
AO 184	7057
Impasse	2443
Total	9 500

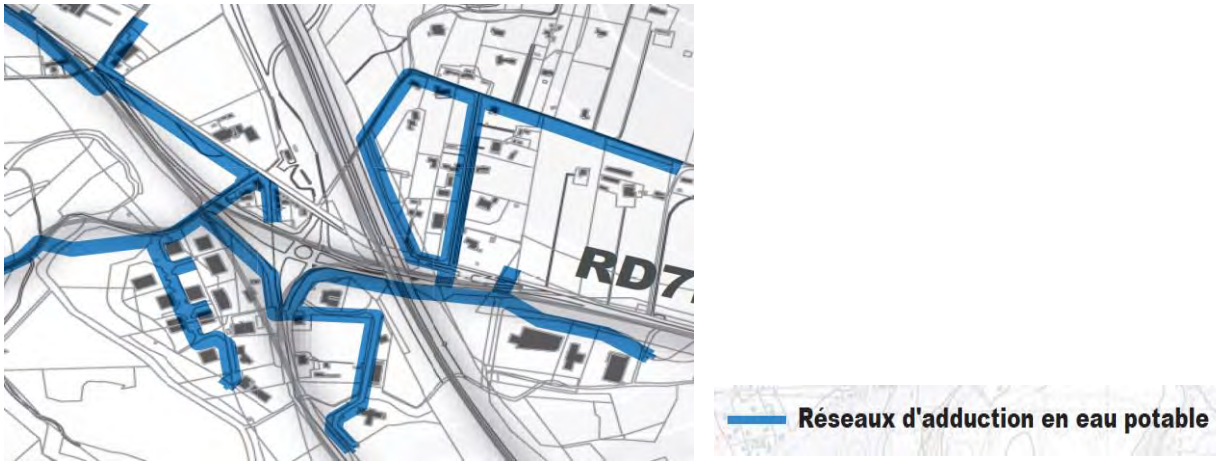
2. Les réseaux divers

2.1. Réseau d'eau potable

Sur la commune, l'eau potable distribuée provient uniquement du Canal de Provence. Le stockage de l'eau est assuré par 4 réservoirs, d'une capacité de 500 m^3 chacun, soit une capacité de stockage total de 2 000 m^3. L'eau brute du Canal de Provence est traitée par la station du Ballon.

La capacité de production d'eau potable de la station du Ballon est de 3 000 m^3/jour, en période de forte consommation la station utilise 75 % de sa capacité de production. Son extension est à prévoir d'ici à 2025.

Le secteur du Canet-de-Meyreuil est desservi par le réseau potable, le tracé du réseau étant situé au niveau de la route de la Côte d'Azur et de l'impasse de l'Auberge.



Réseaux d'adduction en eau potable desservant la zone de projet (source : PLU Meyreuil, 2013)

2.2. Réseau d'eaux usées

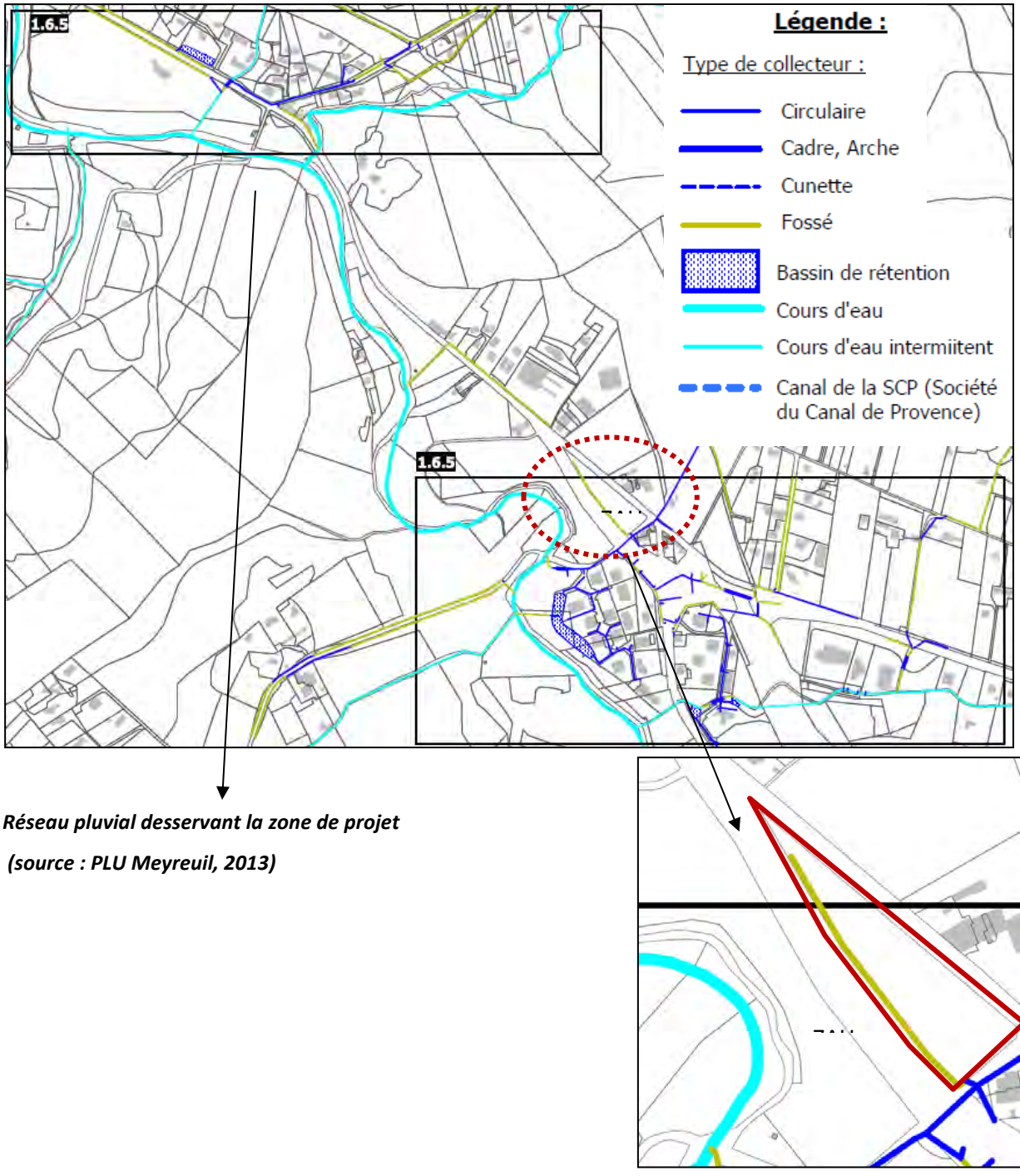
Les eaux usées de la commune sont actuellement traitées par la station d'épuration du Pontet d'une capacité de 9 700 équivalents-habitants (EH). Ainsi, le dimensionnement de cette STEP permet d'assurer les besoins en assainissement de la commune pour les 20 ans à venir, voire au-delà, dans la mesure où de nombreuses habitations disposent d'un système d'assainissement autonome.

Le secteur de projet est desservi par le réseau d'assainissement au niveau de la Dn7, de la route de la Côte d'Azur et de l'impasse de l'Auberge

Réseau d'assainissement desservant la zone de projet (source : PLU Meyreuil, 2013)

2.3. Réseau d'eaux pluviales

Le site se situe à proximité de l'Arc, dans lequel se déversent les eaux pluviales via les fossés et réseaux implantés le long des parcelles.



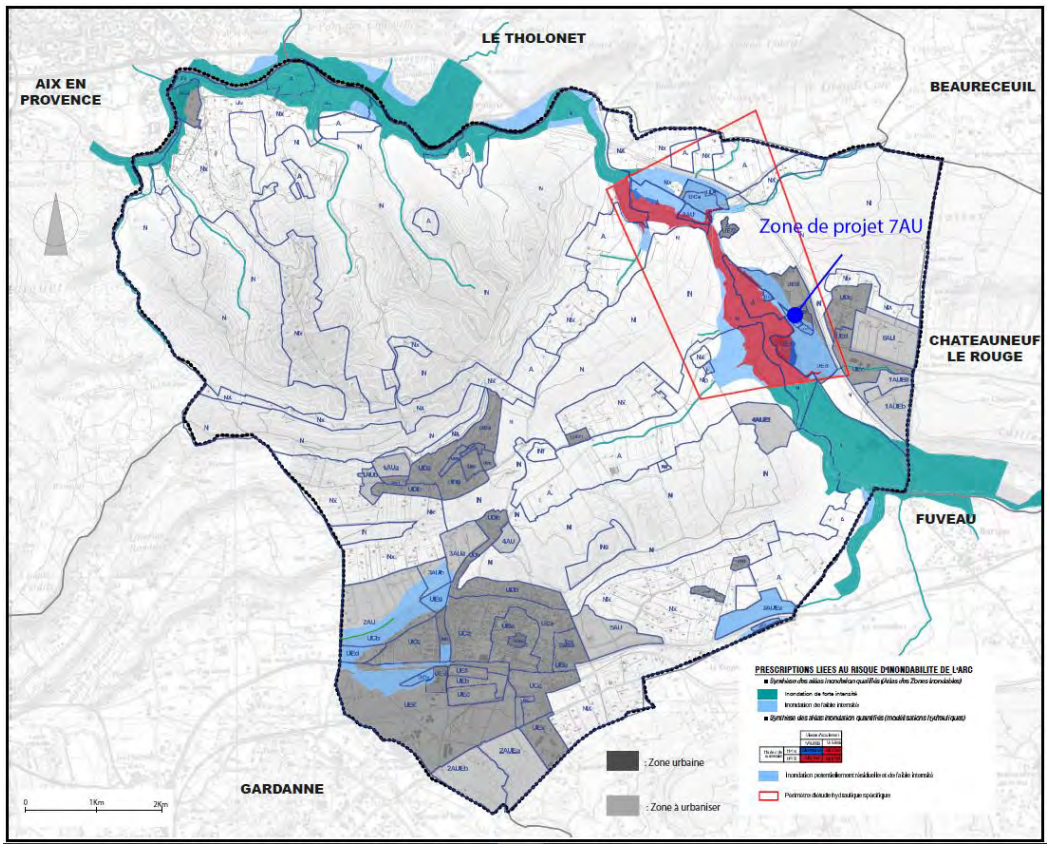
Réseau pluvial desservant la zone de projet

(source : PLU Meyreuil, 2013)

3. Les risques et nuisances

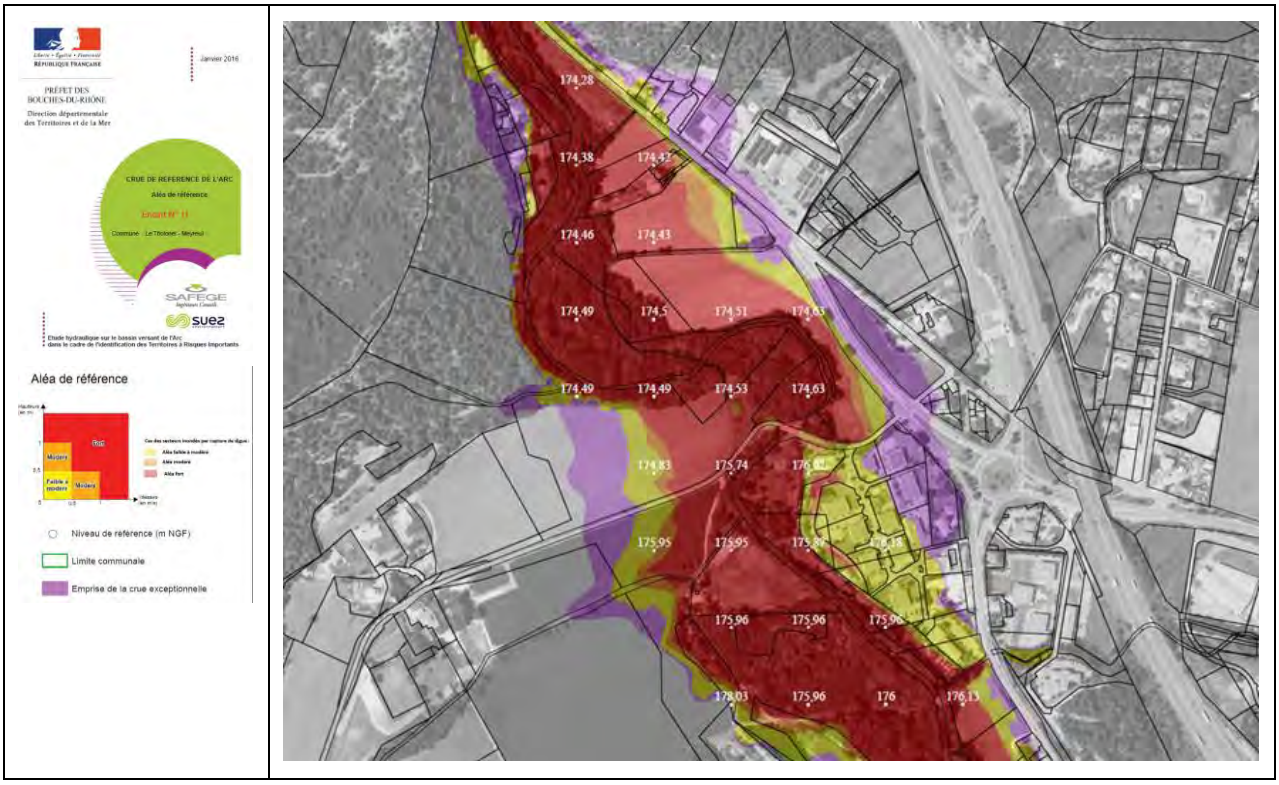
3.1. Le risque inondation

La zone 7AU objet de la modification n°10 du PLU de Meyreuil se situe en zone à risque inondation de faible intensité identifiée sur l'atlas départemental des zones inondables de 1996. Toutefois, une étude hydraulique a été réalisée le 26 février 2013 par le bureau d'études EAU et PERSPECTIVES afin de quantifier les hauteurs et les vitesses sur le secteur du Canet de Meyreuil. Il résulte de cette étude que la zone de projet n'est pas concernée par un aléa inondation. Les dispositions générales du règlement du PLU actuellement en vigueur énonce, page 19, que « dans ce cas de figure, l'étude technique réalisée […] servira de référence puisqu'elle permet de caractériser l'aléa à partir de modélisations hydrauliques. »



Cartographie de l'aléa inondation - source : Rapport de présentation du PLU de Meyreuil en vigueur

Cependant, selon le porter-à-connaissance (PAC) de l'Arc du Préfet des Bouches-du-Rhône du 26 août 2016, la zone 7AU, objet de la modification n°10 du PLU de la commune de Meyreuil, est partiellement impactée par un aléa de type résiduel (emprise de la crue exceptionnelle).



Cartographie de l'aléa de référence - source : porter à connaissance de l'Etat « TRI Arc » du 26 août 2016

En l'absence de possiblité d'implantation alternative pour le développement et le confortement de la zone d'activités tertiaires du Canet de Meyreuil, les mesures propres à la prise en compte de l'aléa inondation sont intégrées au projet de modification n°10 du PLU de Meyreuil à travers des prescriptions dans le règlement et l'OAP qui va être créée.

3.2. Autres types de risques

La zone 7AU objet du projet de modification n°10 du PLU de la commune de Meyreuil est identifiée comme s'inscrivant dans une zone à risque feu de forêt d'aléa subi faible et d'aléa induit élevé, s'expliquant par la présence d'un couvert forestier important sur la commune (53%), qui favorise les interfaces forêts-habitations.
Le respect des prescriptions et la prise de mesure de prévention en la matière sont donc de mise.

Le secteur du Canet de Meyreuil se situe dans une zone de sismicité de niveau 3, c'est-à-dire d'aléa modéré. Depuis 2011, les nouvelles règles de construction parasismique en vigueur doivent être appliquées selon le règlement du PLU.

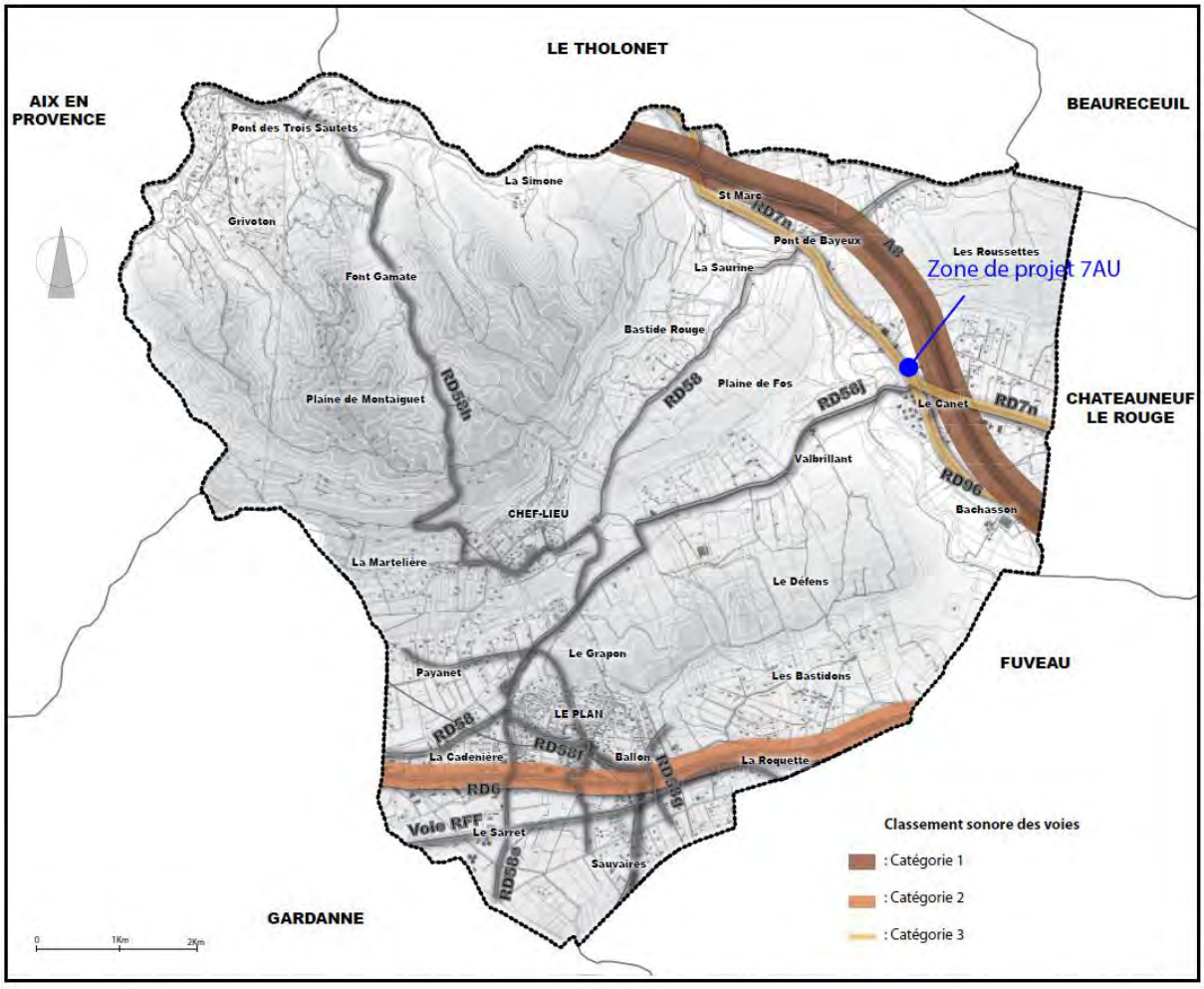
L'emprise du projet est également concernée par la zone faiblement à moyennement exposée (B2) au risque de retrait et gonflement des argiles du PPR approuvé le 26 juillet 2007. Elle n'est cependant pas touchée par d'autres aléas de type « mouvements de terrain ».

Il convient donc d'y respecter une application stricte des règles de construction parasismiques sur sol argileux.

Par ailleurs, le secteur n'est concerné, ni par le risque minier, ni par le risque rupture de barrage.

3.3. Nuisances et pollutions

La zone de projet 7AU se situe le long de la RD7n, et se trouve à moins de 200m de la RD96 et de l'A8. Toutes les constructions de cette zone devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique renforcées.



Identification des voies suivant le classement sonore - Source : Rapport de présentation du PLU de Meyreuil

Tableau 1 : Classement sonore des voies

Tronçons concernés	Catégorie	Profondeur de part et d'autre du tronçon, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche
A8	1	300 m
A8 échangeur du Canet de Meyreuil	3	100 m
RD6	2	250 m
RD7n et RD96	3	100 m

La zone de projet se trouvant à proximité de deux axes de circulation, le niveau de pollution y est élevé. Toute mesure propre à servir l'amélioration de la qualité de l'air sont de mise

II.Le contexte règlementaire

1. Le PADD

Le secteur du Canet-de-Meyreuil fait partie des 3 polarités majeures de la commune qui font l'objet de déclinaison du PADD. Le PADD de Meyreuil s'articule autour de 4 orientations, dont 3 concernent ici plus particulièrement le secteur de projet.

a) Orientation 2 : Affirmer les centralités stratégiques pour le développement du territoire

Le secteur du Canet de Meyreuil a été identifié comme l'une des 3 centralités de la commune. Il se situe dans une zone à densifier en cohérence avec le bâti existant, dont il faut renforcer les centralités commerciales en consolidant le tissu commercial de proximité, tout en créant une mixité fonctionnelle.

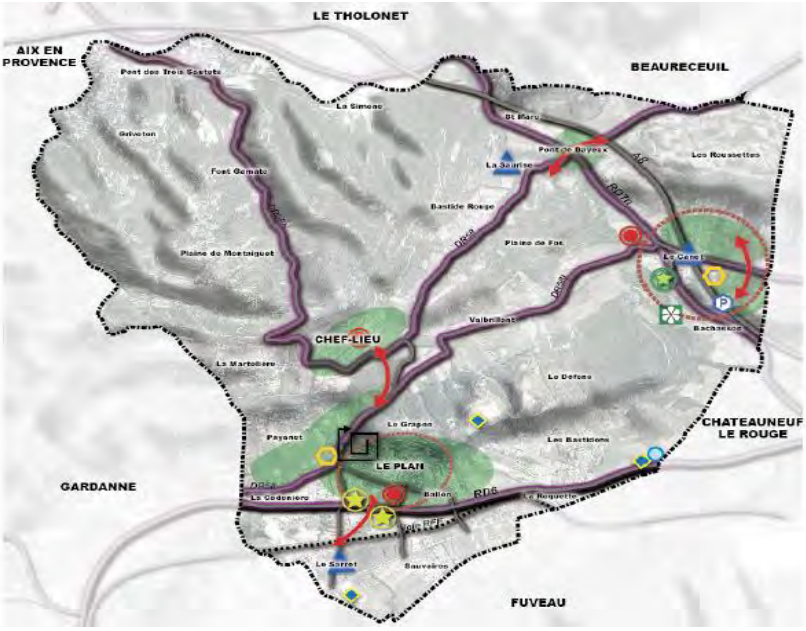
Situation du secteur de projet du Canet dans le PADD (orientation 2)

OBJECTIFS	ACTIONS
FAIRE DES PÔLES URBAINS EXISTANTS UN ÉLÉMENT MOTEUR DE DÉVELOPPEMENT	-Densifier les centralités en cohérence avec le bâti existant (développement concentrique) -Poursuivre l'effort de dynamisation des centralités par la réalisation de programmes mixtes -Renforcer les liens urbains et fonctionnels (liaisons douces)
RENFORCER LES CENTRALITÉS COMMERCIALES	-Consolider le tissu commercial de proximité et intégrer le principe de mixité des fonctions
DISSUADER À L'USAGE SYSTÉMATIQUE DE LA VOITURE	-Améliorer et sécuriser la trame viaire pour faciliter la cohabitation entre les différents usagers -Réorganiser le stationnement -Créer un « parc relais »
VALORISER LA QUALITÉ PATRIMONIALE DES CENTRALITÉS	-Pérenniser l'identité architecturale des hameaux

b) Orientation 3 : Participer à l'amélioration de la qualité de vie des Meyreuillais

Secteur du Canet-de-Meyreuil

Le secteur est identifié pour consolider le tissu commercial de proximité dans un principe de mixité de fonctions, ainsi que pour faire émerger des projets d'aménagement et d'urbanisme intégrant la qualité environnementale.



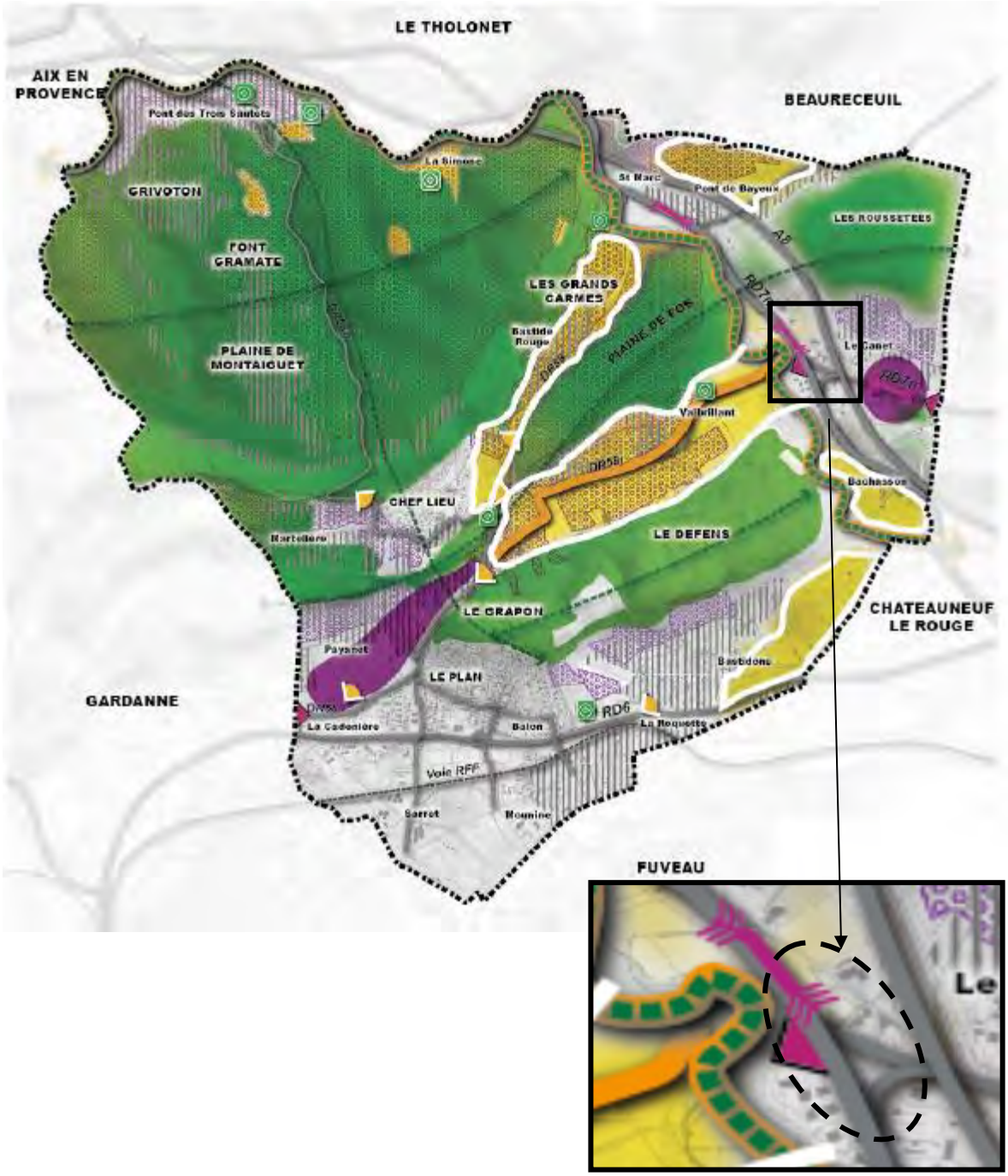
Situation du secteur de projet dans le PADD (orientation 3)

OBJECTIFS	ACTIONS	
MAINTENIR LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES EN COHERENCE AVEC LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	-Maintenir / développer un bon niveau d'équipements scolaires -Maintenir / développer le niveau des équipements socioculturels et sportifs -Poursuivre l'aménagement des bords de l'Arc -Créer un pôle dédié au tourisme vert et de bien-être -Valoriser l'eau chaude chaude située en profondeur	
PRESERVER LE TISSU COMMERCIAL	-Consolider le tissu commercial de proximité dans un principe de mixité des fonctions -Conforter les pôles commerciaux existants	
AMELIORER LES ECHANGES INTER-QUARTIERS	-Créer ou sécuriser les échanges inter-quartiers -Intégrer une réflexion sur la circulation	
ENCOURAGER L'USAGE DES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE INDIVIDUELLE	-Développer les itinéraires doux sécurisés vers et à partir des principaux pôles générateurs de déplacements -Travailler à l'échelle intercommunale pour mettre en place une offre de transports collectifs attractives et une trame douce intercommunale -Soutenir le projet de réouverture de la ligne de chemin de fer Gardanne-Camoules -Favoriser l'intermodalité par la création d'un « parc relais »	
ENGAGER LA COMMUNE EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE	-Faire émerger des projets d'aménagement et d'urbanisme intégrant la qualité environnementale -Favoriser l'accueil d'installations produisant des énergies renouvelables (biomasse, photovoltaïque, géothermie)	

c) Orientation 4 : Participer à la valorisation de l'identité meyreuillaise

Ce secteur doit travailler à une requalification séquentielle de la RD7n, protéger les grands équilibres écologiques et les ripisylves.

Le secteur Le Canet se doit de valoriser l'entrée de ville, en provenance de l'autoroute.



Situation du secteur de projet dans le PADD (orientation 4)

OBJECTIFS	ACTIONS	
PRÉSERVER LA QUALITÉ ET LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET ESPACES NATURELS	-Protéger les grands équilibres écologiques -Maintenir la qualité et la diversité des paysages agricoles et naturels -Préserver les vues sur le Grand Paysage (Montagne Sainte-Victoire) -Limiter l'étalement urbain (mitage) -Préserver et mettre en valeur les ripisylves	
MAINTENIR ET VALORISER LA VALEUR AGRONOMIQUE DES SOLS	-Renforcer les continuités agricoles -Préserver, diversifier et mettre en valeur les terroirs locaux (AOC « Palette » et « Côtes de Provence »)	
VALORISER LES PRINCIPALES ENTRÉES DE VILLE	-Valoriser les principales entrées de ville -Intégrer une réflexion sur une recomposition paysagère et urbaine	
REQUALIFIER LA RD7N	-Travailler sur une requalification séquentielle de la RD7n	
METTRE EN VALEUR UN PATRIMOINE RICHE ET VARIÉ	- Pérenniser et valoriser les grandes demeures et grands domaines constituant un ensemble patrimonial de grande valeur	

L'urbanisation de ce secteur est donc cohérente avec les orientations du PADD du PLU. En effet, il est défini comme un des espaces de développement stratégiques, où il est impératif d'assurer la couture urbaine avec l'existant. Il pourra contribuer à la mise en valeur des entrées de ville et des abords de la RD7n. Il permettra également de conforter les centralités en développant une mixité fonctionnelle dans ce secteur.

PARTIE II.
Le projet d'aménagement du secteur du Canet de Meyreuil

I. Enjeux de l'ouverture à l'urbanisation du secteur

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Canet-de-Meyreuil est une opportunité pour la commune de Meyreuil de valoriser son entrée de ville, à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier du Canet de Meyreuil, ainsi que l'axe de la RD7n qui constitue un axe majeur de la commune.

Le projet permet de conforter les zones d'activités tertiaires du Canet, tout en proposant une offre complémentaire d'hôtellerie, de coworking et de commerces.

Le projet prévoit la construction de trois bâtiments en R+2, conformes à la vocation de la zone. Les stationnements associés seront en partie souterrains.

II. Principes d'insertion paysagère et urbaine du projet

Le projet prévoit la réalisation de plusieurs bâtiments en léger retrait par rapport à la RD7n, qui sera bordée d'un aménagement paysager permettant l'embellissement de l'entrée de ville.

Les accès à la parcelle se feront au niveau de l'impasse de l'Auberge. Des espaces de stationnements aériens, de préférence en matériaux perméables seront réalisés entre les bâtiments, et à l'arrière de ceux-ci, ainsi qu'au niveau de l'impasse de l'auberge, en continuité des stationnements existants de la zone Arteparc.

L'aspect extérieur des bâtiments présentera un aspect architectural compatible avec le caractère de l'urbanisation existante du secteur d'activité.

***Principes* d'aménagement de la parcelle (non opposable)**

PARTIE III. Ajustements règlementaires

I. Incidences sur les documents du PLU en vigueur

Pour permettre la mise en œuvre du projet sur le secteur du Canet-de-Meyreuil, plusieurs modifications du règlement de la zone UE du PLU de Meyreuil sont nécessaires.

Un nouveau secteur UEt étant proposé, la mention de ce zonage est ajoutée dans la partie introductive explicitant le caractère de la zone. La zone UE se décline donc en 9 secteurs. Le secteur UEt correspond à un tissu économique à vocation d'activités tertiaires (bureaux, services, restauration, hébergement hôteliers) et de commerces.

Par souci de cohérence, il est proposé d'appliquer les règles identiques au secteur UEd pour les types d'occupations et utilisations du sol interdites, le stationnement et les espaces libres et plantations. Les articles visés par l'ajout du secteur UEt sont : l'article UE 1 alinéa 6; l'article UE 2 alinéas 9, 13 et 14, l'article EU 12 Stationnement et enfin l'article UE 13 alinéa 4.

Une OAP étant proposée sur le secteur du Canet-de-Meyreuil 2, l'existence de cette OAP est indiquée dans la partie introductive relative au caractère de la zone et à l'alinéa 14 de l'article UE 2.

Afin de prendre en compte les spécificités de ce dernier tènement foncier de la zone d'activités du Canet-de-Meyreuil, certaines règles spécifiques sont proposées en matière d'accès et de voirie, d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, d'emprise au sol, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions.

Sont exposées ci-dessous les différentes modifications proposées. La première colonne présente le règlement actuellement opposable et dans la seconde, sont surlignés en jaune les ajouts proposés.

1. Incidence sur le règlement de la zone UE

~~En rouge~~ : éléments supprimés / En jaune : éléments ajoutés

Avant modification	Après modification
Caractère de la zone La zone UE est une zone à vocation d'activités mixtes : industries, bureaux, services, commerces, artisanat, restauration, hébergement hôtelier, activités liées aux sports et aux loisirs, activités sanitaires et sociales, accueil touristique, etc. ***Déclinaison en secteurs*** La zone UE se décline en 8 secteurs : - […] - Un secteur UEx, qui correspond à un tissu à caractère industriel. […]	***Caractère de la zone*** La zone UE est une zone à vocation d'activités mixtes : industries, bureaux, services, commerces, artisanat, restauration, hébergement hôtelier, activités liées aux sports et aux loisirs, activités sanitaires et sociales, accueil touristique, etc. ***Déclinaison en secteurs*** La zone UE se décline en 9 secteurs : - […] - Un secteur UEt, qui correspond à un tissu économique à vocation d'activités tertiaires (bureaux, services, commerces, hébergement hôtelier) - Un secteur UEx, qui correspond à un tissu à caractère industriel. […] ***Secteur concerné par une OAP*** La zone UEt est concernée par une OAP.
Article UE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES […] **6. Dans les secteurs zone UEd et UEf, sont interdits :** - Les constructions à usage industriel et artisanal ; - Les activités de logistique. - […]	**Article UE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] **6. Dans les secteurs zone UEd, UEf et UEt sont interdites :** - Les constructions à usage industriel et artisanal ; - Les activités de logistique. […]

Article UE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions. A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessus les occupations et utilisations du sol sont considérées comme interdites. Sont autorisées sous conditions : […] 9. **Dans le secteur UEd**, la construction à usage d'habitation à condition que : - La présence permanente de celle-ci soit indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone. Une seule habitation est autorisée par activité et pour des raisons de gardiennage ou de sécurité des établissements et services de la zone ; - Elle soit intégrée ou qu'elle jouxte le bâtiment professionnel ; - La surface de construction du logement ne soit pas supérieure à la surface du bâtiment professionnel et dans la limite de 100m². […]	**Article UE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions. A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessus les occupations et utilisations du sol sont considérées comme interdites. Sont autorisées sous conditions : […] 9. **Dans les secteurs UEd et UEt**, la construction à usage d'habitation à condition que : - La présence permanente de celle-ci soit indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone. Une seule habitation est autorisée par activité et pour des raisons de gardiennage ou de sécurité des établissements et services de la zone ; - Elle soit intégrée ou qu'elle jouxte le bâtiment professionnel ; - La surface de construction du logement ne soit pas supérieure à la surface du bâtiment professionnel et dans la limite de 100m². […] 13. **Dans le secteur UEt**, pour toutes les nouvelles constructions, en tous points, les premiers planchers aménagés doivent être implantés à minima à 0.20m au-dessus du niveau du terrain naturel sous le point considéré. 14 Dans tous les secteurs concernés par une OAP, tout aménagement ou construction autorisé doit être compatible avec les orientations de celle-ci. […]

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE […] **1. Accès** […] Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière hormis en secteurs UEa et UEg1 où le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 2 par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. […]	**Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE** […] **1. Accès** […] Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière hormis en secteurs UEa et UEg1 où le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 2 par unité foncière. En secteur UEt, le nombre d'accès n'est pas règlementé. La création de nouveaux accès est cependant interdite depuis la RD7n. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. […]
Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (limites latérales) 1. Dans la zone UE, à défaut de marge de recul ou d'alignement prescrit, les constructions devront être implantées à une distance de : - 6,50 mètres de l'emprise des voies de desserte publique, - 4 mètres minimum de la berge haute des ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux pluviales. 2. Pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, ce recul est porté à 5 mètres de part et d'autre de la voie. 3. Sauf marge de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées, et de la limite de tout emplacement réservé. […]	**Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (limites latérales)** 1. Dans la zone UE, à défaut de marge de recul ou d'alignement prescrit, les constructions devront être implantées à une distance de : - 6,50 mètres de l'emprise des voies de desserte publique, - 4 mètres minimum de la berge haute des ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux pluviales. 2. Pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, ce recul est porté à 5 mètres de part et d'autre de la voie. 3. Sauf marge de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées, et de la limite de tout emplacement réservé. […] 8. Dans le secteur UEt, les constructions devront être implantées à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public.

Article UE 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (fond de parcelle) **1.** L'article 7 du règlement de zone la zone UE s'applique aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique. **2.** Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres. **3.** Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminué de 5 mètres ; cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres. […]	**Article UE 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (fond de parcelle)** **1.** L'article 7 du règlement de zone la zone UE s'applique aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique. **2.** Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres, sauf en zone UEt, où la distance doit être au minimum de 3 mètres. **3.** Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminué de 5 mètres ; cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres, sauf en zone UEt, où la distance est fixée à 3 mètres minimum. […]
Article UE 9 – EMPRISE AU SOL L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder : - dans les secteurs UEd et UEf : 25 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise - dans les secteurs UEa et UEb et UEe : 40 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise, - dans les secteurs UEc UEg et UEx : 45 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise. […]	**Article UE 9 – EMPRISE AU SOL** L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder : - dans les secteurs UEd et UEf : 25 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise - dans les secteurs UEa et UEb et UEe : 40 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise, - dans les secteurs UEc UEg et UEx : 45 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise. - dans le secteur UEt : 30% maximum de la surface du terrain, toute extension comprise […]

Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS […] **2. Hauteur maximale des constructions en zone UE** Dans la zone UE, des hauteurs différentes s'appliquent : - […] - **Dans le secteur UEx**, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres […]	**Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** […] **2. Hauteur maximale des constructions en zone UE** Dans la zone UE, des hauteurs différentes s'appliquent : - […] - **Dans le secteur UEt,** la hauteur maximale de toute construction est fixée à 12,50 mètres. - **Dans le secteur UEx,** la hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres […]
Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR **Implantation – Orientation** - L'implantation et l'orientation principale des constructions devront respecter les reculs d'alignement des façades existantes. - Les bâtiments seront implantés selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par l'alignement de façades, soit pas l'alignement de pignons.	**Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR** **Implantation – Orientation** - L'implantation et l'orientation principale des constructions devront respecter les reculs d'alignement des façades existantes. - Les bâtiments seront implantés selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par l'alignement de façades, soit par l'alignement de pignons, sauf dans le secteur UEt.
Article UE 12 – STATIONNEMENT En aucun cas, la surface totale affectée aux aires de stationnement, y compris les voies d'accès ne doit être inférieures à 40% de la surface de plancher affectée aux autres usages. **En secteur UEd et UEf :** Les places de stationnement résultant des normes précédemment fixées, seront réalisées pour 50 % au moins d'entre elles en sous-sol, intégrées à la construction à réalis~~ées~~.	**Article UE 12 – STATIONNEMENT** En aucun cas, la surface totale affectée aux aires de stationnement, y compris les voies d'accès ne doit être inférieures à 40% de la surface de plancher affectée aux autres usages. **En secteur UEd, UEf et UEt :** Les places de stationnement résultant des normes précédemment fixées, seront réalisées pour 50 % au moins d'entre elles en sous-sol, intégrées à la construction à réalis~~ées~~er.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des usagers et des activités exercées dans les constructions projetées. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à : - tout projet de construction; - tout changement de destination d'une construction existante, - toute augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation. […]	Dans le secteur UEt les aires de stationnement collectives souterraines doivent bénéficier d'un accès situé à au moins 0.50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel et de la mise en œuvre d'une étanchéité suffisante et de dispositifs d'assèchement adéquats. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des usagers et des activités exercées dans les constructions projetées. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à : - tout projet de construction; - tout changement de destination d'une construction existante, - toute augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation. […]
Article UE 13-ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS **[…]** **En secteur UEa, UEb, UEc, UEe, UEg et UEx :** une surface de 15 % du lot devra être traitée en espace vert, c'est-à-dire plantée d'arbres. **En secteur UEd, UEf :** une surface de 20 % par lot devra être traitée en espace vert, c'est-à-dire plantée d'arbres.	**Article UE 13-ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** **[…]** **En secteur UEa, UEb, UEc, UEe, UEg et UEx :** une surface de 15 % du lot devra être traitée en espace vert, c'est-à-dire plantée d'arbres. **En secteur UEd, UEf et UEt :** une surface de 20 % par lot devra être traitée en espace vert, c'est-à-dire plantée d'arbres.

Seul le secteur du Canet-de-Meyreuil est classé au PLU en zone 7AU. Son reclassement étant envisagé, le règlement dédié à la zone 7AU du règlement écrit est supprimé.

2. Incidences sur le zonage du PLU en vigueur

Il est proposé de reclasser la zone 7AU en secteur UEt de la zone UE.

Ce sous-zonage correspondra, de même que le zonage UEd de la zone Arteparc, à une zone d'activités mixte à dominante tertiaire, et pourra accueillir des bâtiments tertiaires, commerces, hôtellerie, etc.

3. Incidences sur la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur

L'emplacement réservé n°1, au profit de la commune, d'une superficie de 0,2ha, a pour objet un aménagement paysager le long de la RD7n. Au regard de la configuration de la future zone UEt, un aménagement paysager linéaire en bordure de la RD7n, sera prévu par l'aménageur. Il permettra une intégration plus qualitative et de répondre à l'objectif recherché d'embellissement du secteur. Cet aménagement paysager sera règlementé dans l'OAP n°IV.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés sont mis à jour. Le tableau des emplacements réservés fait l'objet, dans la présente modification, d'une mise en forme intégrant les modifications portées par la procédure de modification N°8 approuvée le 3 juillet 2017.

Le paragraphe de l'étude d'entrée de ville portant sur la prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages a également été modifié par souci de cohérence.

4. Autres modification du plan de zonage

Modification d'une partie de la zone UEd en UEt

De manière à pouvoir proposer un aménagement cohérent en prenant en compte l'unité foncière, il est proposé d'adjoindre à la future zone UEt une partie de la zone UEd qui correspond au secteur d'Arteparc actuellement inclus dans la zone UEd.

Ajout du périmètre de l'OAP sur les plans de zonage

Le périmètre de l'OAP n°IV créée sur le secteur du Canet-de-Meyreuil sera reporté sur le règlement graphique par un trait de couleur verte. Il inclut le périmètre opérationnel du projet d'aménagement portant sur le secteur UEt et la partie de l'actuelle zone UEd reclassée en zone UEt.

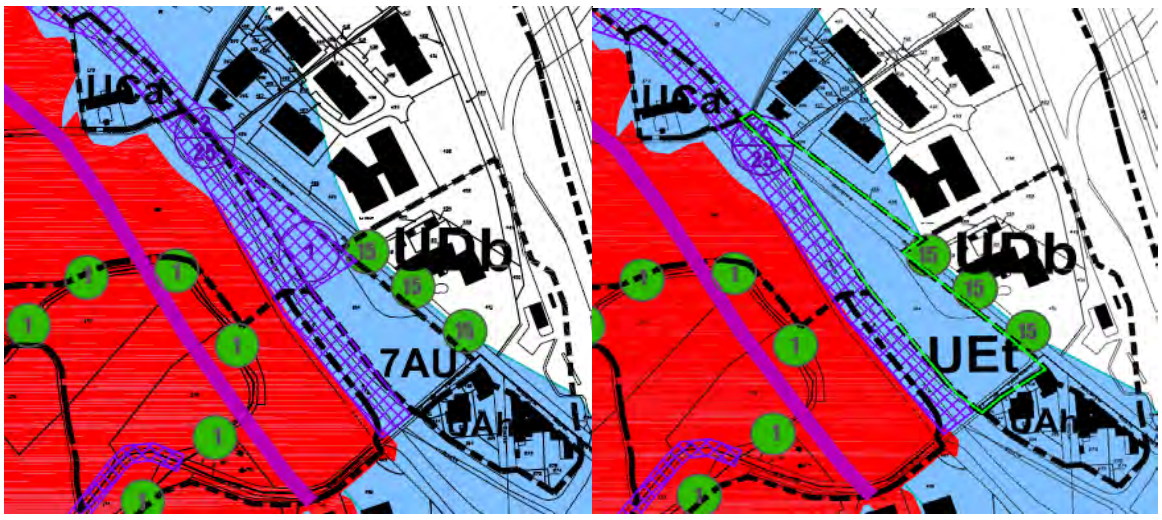
5. Incidence sur le règlement graphique du PLU

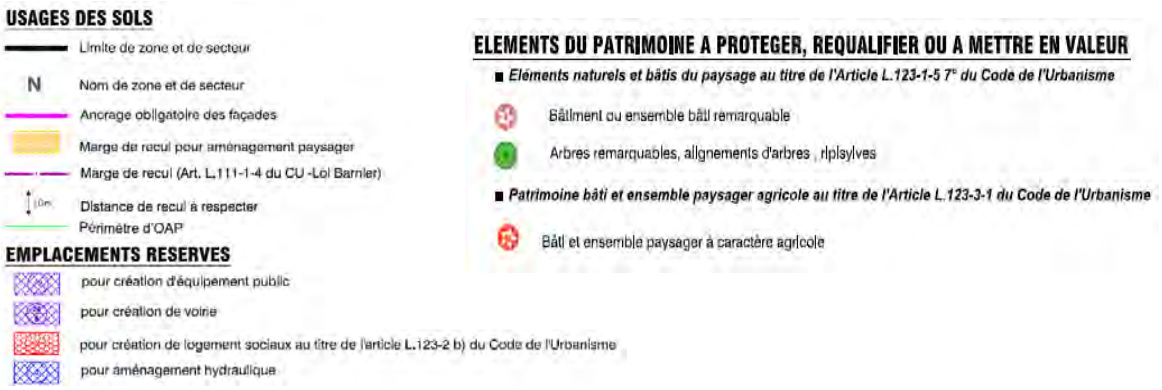
Le document graphique du PLU est modifié avec :

- Modification du tracé de la zone 7AU pour prendre en compte l'ensemble de l'unité foncière
- Modification du zonage de la zone 7AU en zone UEt
- Suppression de l'emplacement réservé n°1
- Ajout du périmètre d'OAP

Les planches graphiques n° 4.a Nord, n° 4.e loupe Canet-de-Meyreuil, sont modifiées en fonction des modifications décrites ci-dessus. Les planches 4f ;4g ;et 4h qui portent respectivement sur la connaissance des risques retrait et gonflement d'argiles, mouvement de terrain et minier ne sont pas modifiées.

Zonage avant modification **Zonage après modification**





6. Incidence sur l'étude d'entrée de ville

Modification d'une annexe au règlement : l'étude d'entrée de ville.

Dans le cadre du PLU initial, une étude d'entrées de ville a été réalisée sur quatre secteurs dont le secteur de projet concerné, entrainant ainsi la suppression de la marge de recul de 75 mètres édictée par la loi Barnier sur la zone 7AU.

L'étude d'entrée de ville préconise pour le site n°3 « Canet-de-Meyreuil », en limite du hameau et de l'échangeur du Canet :

- Une prise en compte des nuisances sonores par le respect des prescriptions d'isolement phonique en vigueur ;
- Une prise en compte de la sécurité en interdisant la création d'accès sur la RD7n ;
- Une prise en compte de la qualité architecturale, avec des constructions et bâtiments qui doivent présenter un « aspect compatible » avec le caractère des lieux avoisinants.
- Une prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages avec notamment la mise en place d'un emplacement réservé pour aménagement paysager le long de la RD7n dans la zone 7AU.

En raison de l'importance de la circulation, la création d'accès ne pose problème que sur la RD7n.

Les accès sur ou depuis les autres axes routiers peuvent être autorisés.

La partie relative à la prise en compte de la sécurité est complétée pour éviter toute confusion comme suit.

Etude d'entrée de ville : site n°3 « Canet de Meyreuil »

Prise en compte de la sécurité

Avant modification	Après modification
PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE […] Toutefois, dans le cadre de l'aménagement de la zone 7AU aucun nouvel accès ne pourra être créé.	**PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE** […] Toutefois, dans le cadre de l'aménagement de la zone 7AU aucun nouvel accès ne pourra être créé depuis la RD7n.

Avec la mise en place de l'OAP n°IV, le traitement paysager du secteur sera réalisé le long de la RD7n pour créer un écran de verdure entre la route départementale et les bâtiments, comme le matérialise l'orientation.

De plus, l'alignement d'arbres remarquables (n°15), « Allée de platanes au Canet-de-Meyreuil » au niveau de l'Impasse de l'Auberge identifié par le PLU et protégé au titre de l'ancien article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme pour son intérêt historique et écologique demeure.

Etude d'entrée de ville : Site n°3 du Canet de Meyreuil

- **Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages**

Avant modification	Après modification
[…] Le projet de PLU prévoit également sur la zone 7AU un emplacement réservé pour aménagement paysager le long de la RD7n de manière à favoriser l'embellissement de ce secteur situé en entrée de ville, et dans un contexte largement impacté par l'emprise des infrastructures routières que sont l'Autoroute A8 et la Départementale RD7n. […]	[…] ~~Le projet de PLU prévoit également sur la zone 7AU un emplacement réservé pour aménagement paysager le long de la RD7n de manière à favoriser l'embellissement de ce secteur situé en entrée de ville, et dans un contexte largement impacté par l'emprise des infrastructures routières que sont l'Autoroute A8 et la Départementale RD7n.~~ L'aménagement paysager de ce secteur devra faire l'objet d'une attention particulière. Il sera porté dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation. […]

Apport d'une précision dans le lexique du règlement

La définition actuelle de l'emprise au sol des bâtiments fait référence à la notion de surface hors œuvre brute qui a été supprimée avec la loi ALUR. Il convient donc d'actualiser la définition contenue dans le lexique du PLU.

La définition de l'emprise au sol répond à la volonté de contenir et d'encadrer les volumes bâtis et les gabarits des constructions. Cette définition est modifiée pour préciser que les balcons en saillie limités à 80 cm, les piscines et les ouvrages de rétention d'eaux pluviales sont exclus de l'emprise au sol.

Avant modification	Après modification
Emprise au sol des bâtiments L'emprise au sol correspond à la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction dont les balcons. »	**Emprise au sol des bâtiments** L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux tels que balcons en saillie limités à 80 cm, pergolas ajourées, débords de toitures limités à 40 cm et marquises. Sont également exclus les piscines et leurs plages et les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

II. Création d'une Orientation d'Aménagement et de programmation pour encadrer l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Canet de Meyreuil

Le règlement de la zone 7AU précise que celle-ci « devra s'urbaniser sous forme d'un aménagement d'ensemble et sera organisée autour d'un plan de masse permettant de définir précisément les volumes pouvant faire l'objet de construction, et *a contrario* les espaces devant être préservés, les marges de recul et d'alignement à respecter,… ». Ainsi, pour ouvrir cette zone à l'urbanisation, une OAP est réalisée sur le secteur.

La rédaction proposée est exposée ci-dessous :

A. Présentation du secteur

1. Situation

Le secteur, d'une surface de 0,95 ha, est localisé dans la partie Nord de la commune, en continuité de la zone Arteparc, pôle d'activité tertiaire du Canet-de-Meyreuil. Situé le long de la RD7n, à proximité de l'échangeur autoroutier du Canet de Meyreuil, il constitue l'entrée de ville nord de la commune. Cette zone située en dent creuse entre la RD7n et la zone d'activités tertiaires Arteparc, et à proximité de deux échangeurs autoroutiers, est une zone de développement stratégique pour l'activité.

2. Enjeux

Ce projet permet de conforter la centralité du secteur du Canet-de-Meyreuil par un complément d'activités. Cette offre de bureaux sera également complétée par une offre complémentaire d'hôtellerie, coworking et commerces. Ce secteur, proche de deux échangeurs autoroutiers, ainsi que de la RD7n est en effet particulièrement adapté au développement d'un pôle d'activités.

Cette zone se situe en zone à risque inondation faible, mais néanmoins, doit obéir à certaines règles de constructibilité qui sont mentionnées dans le règlement de la zone UEt, notamment concernant le stationnement souterrain ou la hauteur du premier plancher.

La proximité de la RD7n, voie bruyante et fréquentée, induit une nécessité de prise en compte des nuisances sonores et de la sécurité par rapport à cet axe.

3.

4. Projet de PLU

Vocation

Le secteur est classé en zone UEt du PLU, qui correspond à un tissu économique à vocation d'activités tertiaires (bureaux, services, restauration, commerce, hébergement hôtelier).

Gabarit des constructions

L'emprise au sol est limitée à 30% par le règlement relatif à la zone UEt. La hauteur des constructions est limitée à 12,50m, ce qui permet la construction de bâtiments à deux étages en tenant compte de la surélévation de 0,20m du plancher par rapport au terrain naturel, imposée dans la zone.

Stationnement

Le règlement de la zone UEt impose un minimum de places pour les bureaux, commerces, hôtels, en fonction de la surface de plancher créée et du nombre de chambres. Minimum 50% des places de stationnements devront être réalisées en sous-sol. L'entrée des stationnements souterrains devra être surélevée de 0,50m par rapport au terrain naturel.

Les stationnements extérieurs seront de préférence en matériaux perméables et accompagnés de plantations d'arbres, idéalement à raison d'un arbre pour 4 places de parking créées.

Plan masse de principe- Secteur du Canet-de-Meyreuil 2

B. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur

1. Objectif

L'objectif du projet est de conforter la centralité du parc économique Arteparc par une extension proposant des fonctions complémentaires à l'offre tertiaire de la zone : coworking, hôtellerie, commerces.

L'urbanisation de ce secteur, complétée d'un aménagement paysager permettra également la mise en valeur de l'axe de la RDN7 dans ce secteur d'entrée de ville.

2. Fonctionnement

Le secteur est soumis à des contraintes liées à la forte fréquentation de la RDn7.Les accès à la parcelle se feront au niveau de l'impasse de l'auberge.

Au premier plan, le long de l'axe de la RDN7 sera réalisé un aménagement paysager, qui participera à la mise en valeur de cet axe d'entrée de ville. Les bâtiments et stationnements devront être aménagés dans les zones définis dans le plan ci-dessous.

Les stationnements devront être réalisés au minimum à 50% en sous-sol afin de limiter l'imperméabilisation et de valoriser les espaces verts.

3. Insertion urbaine, architecturale, paysagère et densité

Prise en compte de la qualité urbaine et architecturale :

Conformément à l'étude d'entrées de ville du PLU, l'urbanisation et l'aménagement du site devront être réalisés en continuité et en harmonie avec l'urbanisation existante du secteur d'activités.

La qualité architecturale sera prise en compte essentiellement à travers les règles fixées par les articles 10 et 11 de la zone UEt du règlement. De manière générale, les bâtiments et les constructions devront présenter un aspect architectural compatible avec le caractère de l'urbanisation avoisinante.

Prise en compte de la qualité paysagère **:**

Conformément à l'étude d'entrée de ville, un aménagement paysager permettant l'embellissement de l'entrée de ville devra être réalisé sur le linéaire de l'unité foncière bordant la RD7n, en avant des bâtiments et des espaces de stationnements. L'aménagement paysager devra obligatoirement être un espace vert non imperméabilisé. Les espaces de stationnement seront de préférence en matériaux perméables, végétalisés avec plantation d'arbres.

Densité **:**

Les bâtiments seront réalisés au maximum en R+2 et respecteront un CES maximal de 30%

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments devront observer un retrait de 3 m minimum par rapport aux voies.

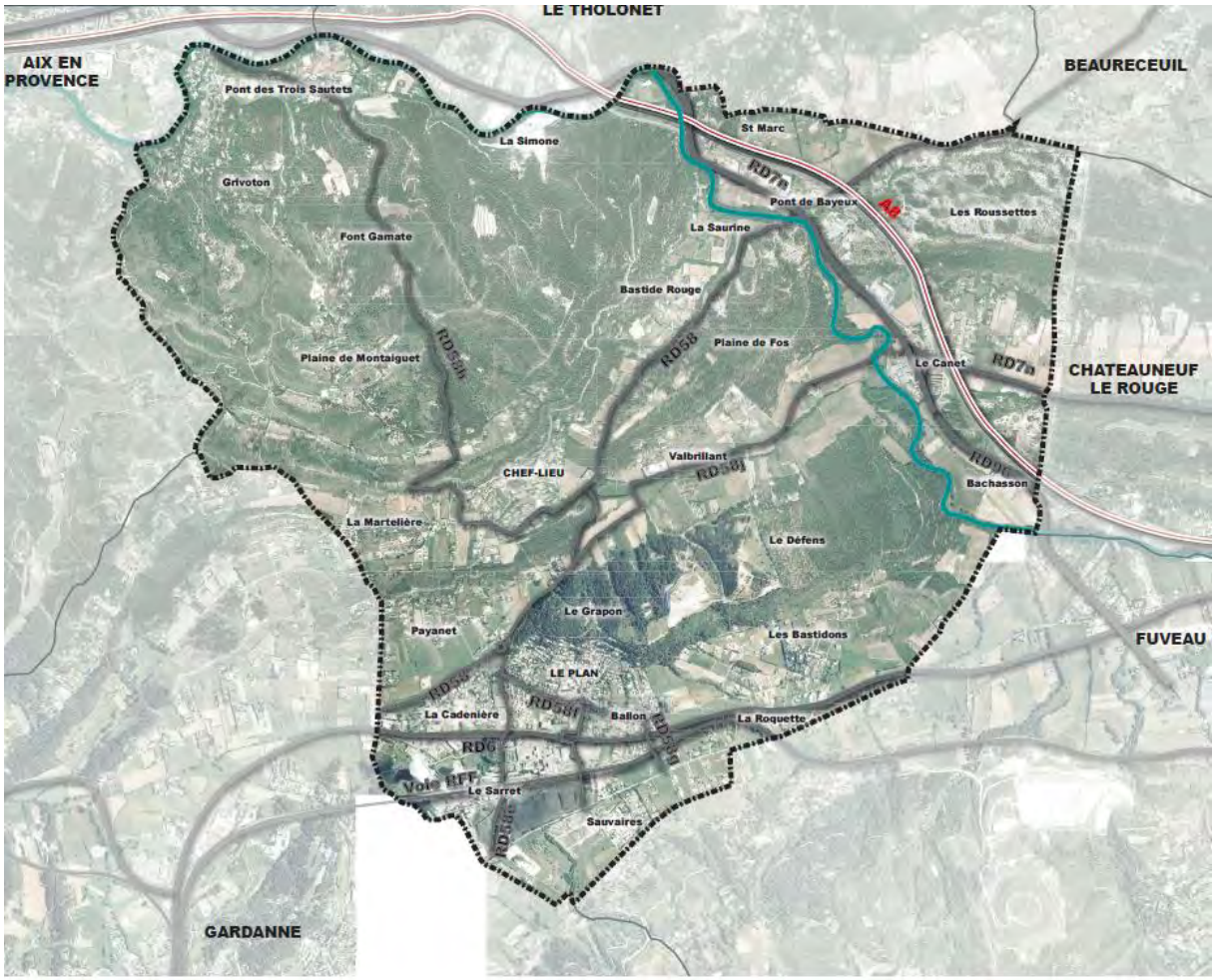
4.Mixité sociale et fonctionnelle

La zone sera mixte.
Cette zone n'est pas à vocation d'habitat, puisqu'elle constitue l'extension d'une zone d'activités tertiaire. Elle n'est donc pas concernée par la mixité sociale.

5. Réseaux et transports

Le secteur est situé le long de la RD7n, qui relie Aix-en-Provence et la vallée de l'Arc. Il est situé à proximité de deux échangeurs autoroutiers:
- à 300 m de l'échangeur du Canet de Meyreuil, qui permet de rejoindre l'autoroute A8 (Lyon-Nice)
- à 1,5km de l'échangeur de la Barque, qui permet de rejoindre les autoroutes A8 (Lyon-Nice) et A59 (Aubagne, Pays de l'Etoile).

Le secteur est situé à proximité de l'arrêt de bus Le Canet de Meyreuil, localisé le long de la RD7n entre le secteur et le giratoire. Cet arrêt est desservi par le réseau Pays d'Aix Mobilité.
Le secteur est desservi par les réseaux d'assainissement, d'eau potable, électricité.



Infrastructure de transport sur la commune de Meyreuil

Département des Bouches-du-Rhône

Commune de Meyreuil

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2.1 Orientations d'aménagement et de programmation

CABINET LUYTON
Le Concorde, 280 Av FOCH, 83000 TOULON
Standard : 04 94 89 06 48 - Télécopie : 04 94 89 97 44
christian.luyton@wanadoo.fr

Sommaire

Introduction 5

Prise en compte des contraintes majeures 7

I. Le secteur de Payannet 13

A. Présentation du secteur 13
1. Situation
2. Projet de PLU
3. Enjeux 15

B. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur
1. Objectifs
2. Espace public
3. Fonctionnement
4. Formes urbaines et densité

II. Le secteur de Ballon 17

A. Présentation du secteur 17
1. Situation
2. Enjeux
3. Projet de PLU

B. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 19
1. Objectifs
2. Fonctionnement
3. Formes urbaines et densité

III. Le secteur du Canet-de-Meyreuil 1 23

A. Présentation du secteur 23
1. Situation
2. Enjeux
3. Projet de PLU

B. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 25
1. Objectif
2. Fonctionnement
3. Formes urbaines et densité

IV. Le secteur du Canet-de-Meyreuil 2 27

A. Présentation du secteur 27
1. Situation
2. Enjeux
3. Projet de PLU

B. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 29
1. Objectif
2. Fonctionnement
3. Formes urbaines et densité

V. Les déplacements doux 30

A. Présentation du secteur 31
1. Situation
2. Enjeux
3. Projet de PLU

B. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 33
1. Objectifs
2. Fonctionnement

Article L.151-2 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme (...) comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Introduction

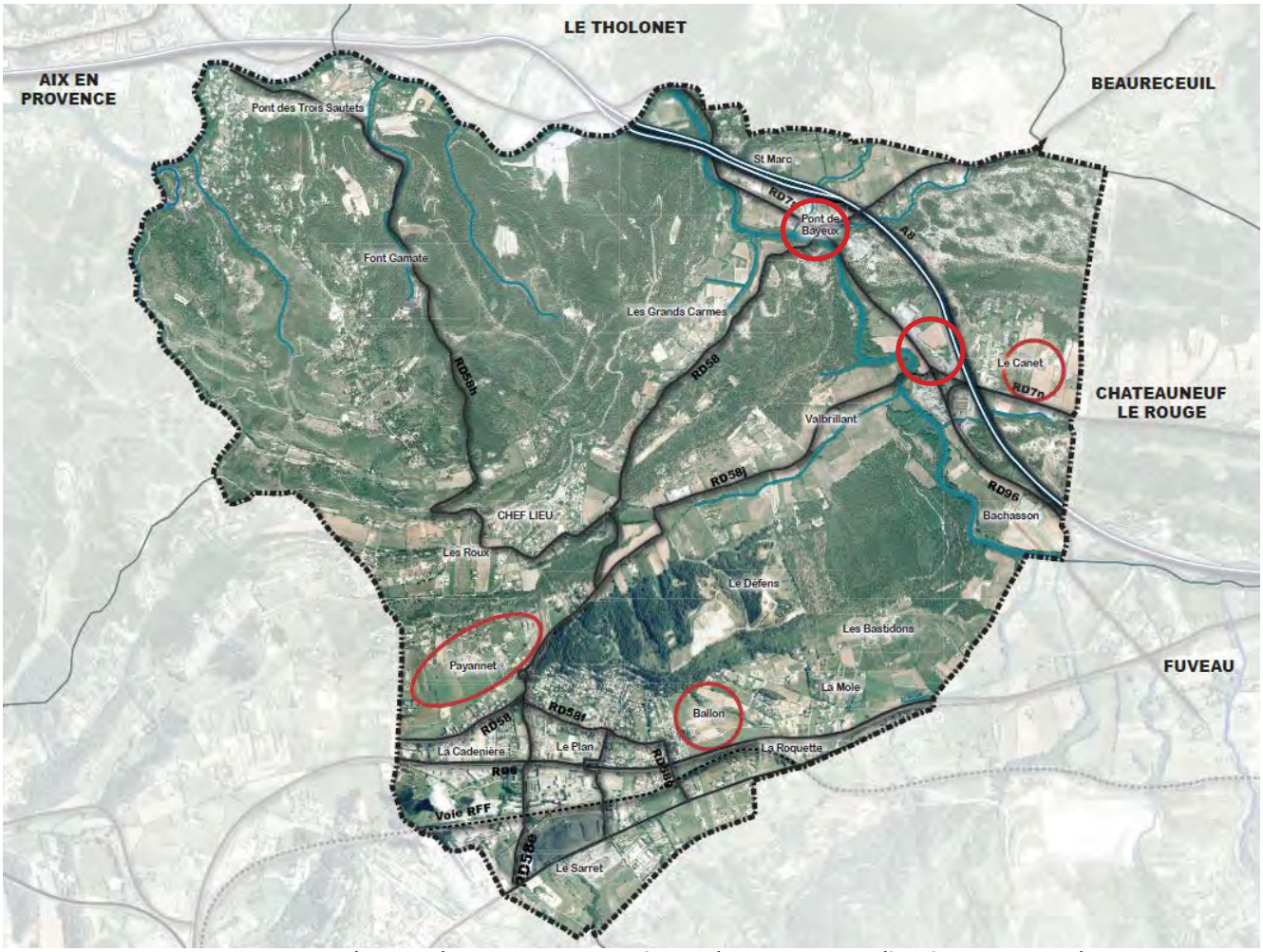
Les orientations d'aménagement et de programmation, pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme, exposent la manière dont la commune de Meyreuil souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager certains quartiers ou secteurs de son territoire. Elles sont en cohérence avec le PADD et sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans une relation de compatibilité. Ce sont des principes d'aménagement, de nature différente des règles ou prescriptions.

Notons que dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser la Commune sera vigilante quant au bon déroulement des opérations, en restant partie prenante et ce tout au long du projet. Une attention particulière à la mixité (sociale et fonctionnelle) sera également portée pour chaque opération.

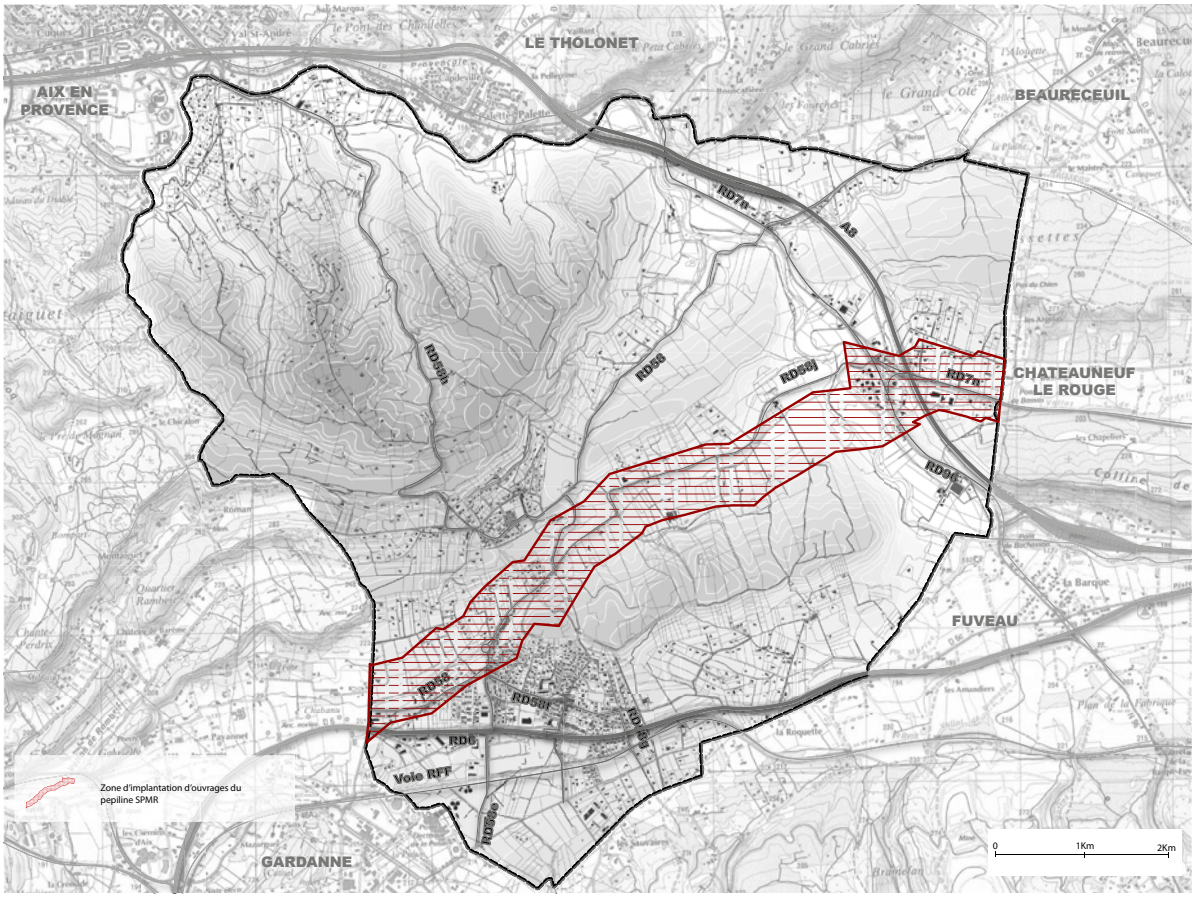
Trois secteurs font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, la quatrième orientation concerne l'ensemble du territoire communal :

1- Le secteur du Payannet
2 - Le secteur de Ballon
3 - Le secteur du Canet-de-Meyreuil 1
4 - Le secteur du Canet-de-Meyreuil 2
5 - Le secteur du Pont-de-Bayeux
4 - Les cheminements doux

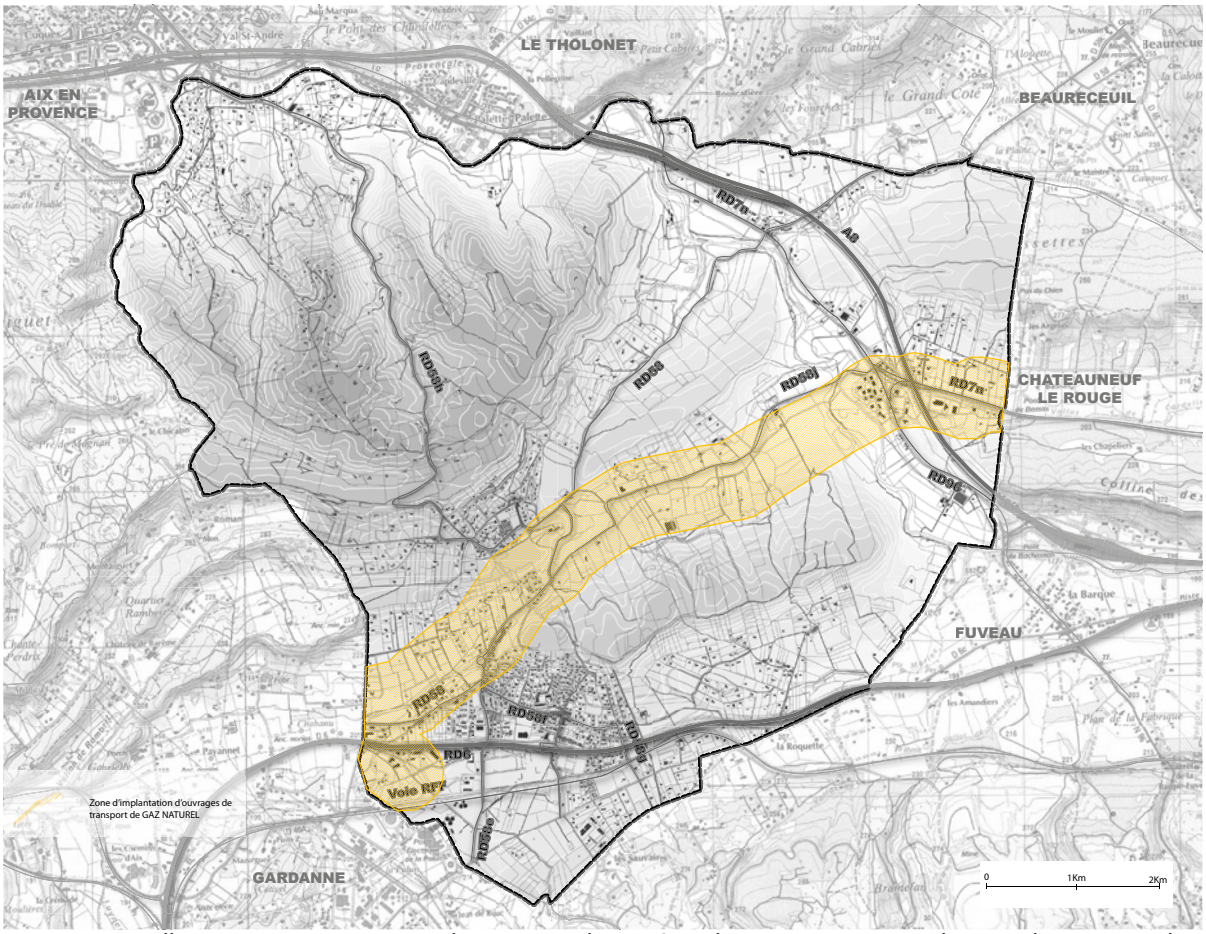
Chacune de ces orientations fera l'objet d'une représentation graphique et de définition des principes d'aménagement retenus.



Localisation des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation



Zone potentiellement soumise au risque de transport de matières dangereuses par canalisation de type pipe line
(Source : Dossier Communal Synthétique)



Zone potentiellement soumise au risque de transport de matières dangereuses par canalisation de type gazoduc
(Source : Dossier Communal Synthétique)

Prise en compte des contraintes majeures

Le travail de définition des principes d'aménagement retenu pour chacune des Orientations d'aménagement et de programmation est issu d'une prise en compte accrue des contraintes inhérantes au territoire, et notamment du risque lié au transport de matières dangereuses par canalisation, du classement sonore du réseau routier ainsi que du risque d'inondation.

Transport de matières dangereuses par canalisation

La commune de Meyreuil est concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses par des canalisations souterraines. Une canalisation gazoducs et un pipeline pour les hydrocarbures liquides traversent la commune.

Ces canalisation génèrent des risques pour les personnes et leur environnement, induisant ainsi des zones de maîtrise de l'urbanisation où l'existence de risques naturels, tels que risques technologiques, justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Conformément à l'article R123-11 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLU font apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels, tels que risques technologiques, justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanents ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Cette cartographie est annexée au dossier de PLU.

- Pipeline

La commune de Meyreuil est concernée par un pipeline. L'urbanisation à proximité de cette conduite est réglementée.

Ainsi, dès lors qu'un projet se situe dans la zone des dangers significatifs, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, le service de la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône devra être consulté.

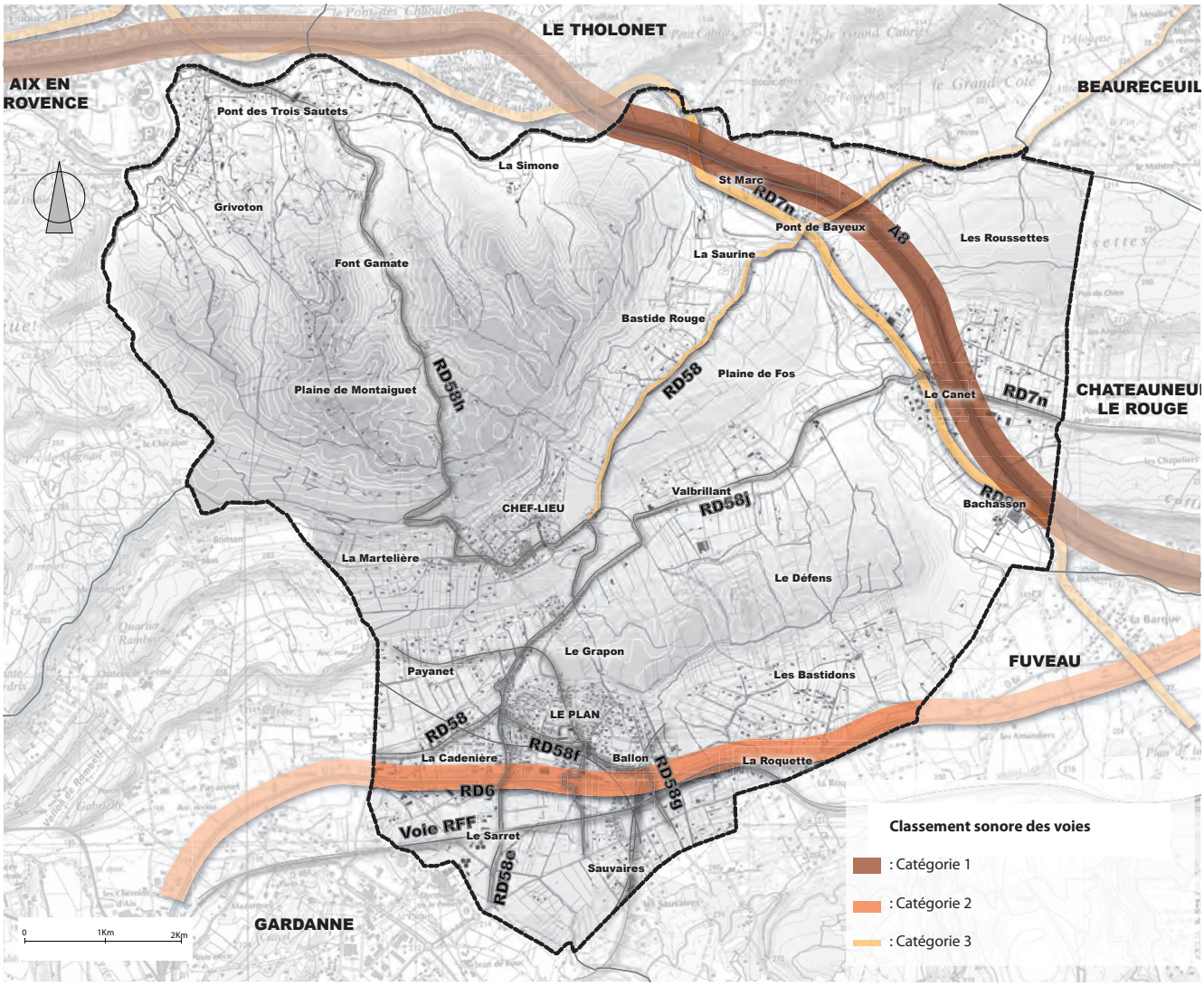
- Gazoduc

Les zones impactées par l'urbanisation à proximité de ces conduites de gaz se décomposent comme suit, par ordre croissant :

- la bande de servitude,
- la bande des Effets Létaux Significatifs,
- la bande des Premiers Effets Létaux,
- la bande des effets IRREversibles.

La commune de Meyreuil est concernée par des canalisations de gaz combustible. L'urbanisation à proximité de cette conduite est réglementée. Ainsi, dès lors qu'un projet se situe dans la zone des dangers significatifs, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, le « Service de Contrôle des Travaux des Tiers de « GRTgaz – Région Rhône-Méditerranée », devra être consulté à l'adresse.

Selon l'arrêté du 4 Août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, la densité d'occupation et l'occupation totale autour de la canalisation est limitée selon le classement de la canalisation (se référer au règlement du PLU - «Titre I - Disposition générales, Article 8»).



Classement sonore des infrastructures terrestres (Source : DDTM13)

Tableau des secteurs concernés par les mesures d'isolement acoustique minimum

Tronçons concernés	Catégorie	Profondeur de part et d'autres du tronçon, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche
A8	1	300 m
A8 échangeur du Canet de Meyreuil	3	100 m
RD6	2	250 m
RD7n et RD96	3	100 m
RD58	4	30 m

Le classement sonore du réseau routier à Meyreuil

Sur la commune de Meyreuil, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 1er mars 2001 relatif au classement sonore du réseau routier de la zone 2 du département des Bouches-du-Rhône et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent aux voies suivantes :

- L'autoroute A8, classée en catégorie 1
- L'autoroute A8 échangeur du Canet de Meyreuil, classée catégorie 3
- La départementale RD6, classée en catégorie 2
- Les départementales RD7n et RD96, classées en catégorie 3
- La départementale RD58, classé en catégorie 3, mais toutefois dans une bien moindre mesure.

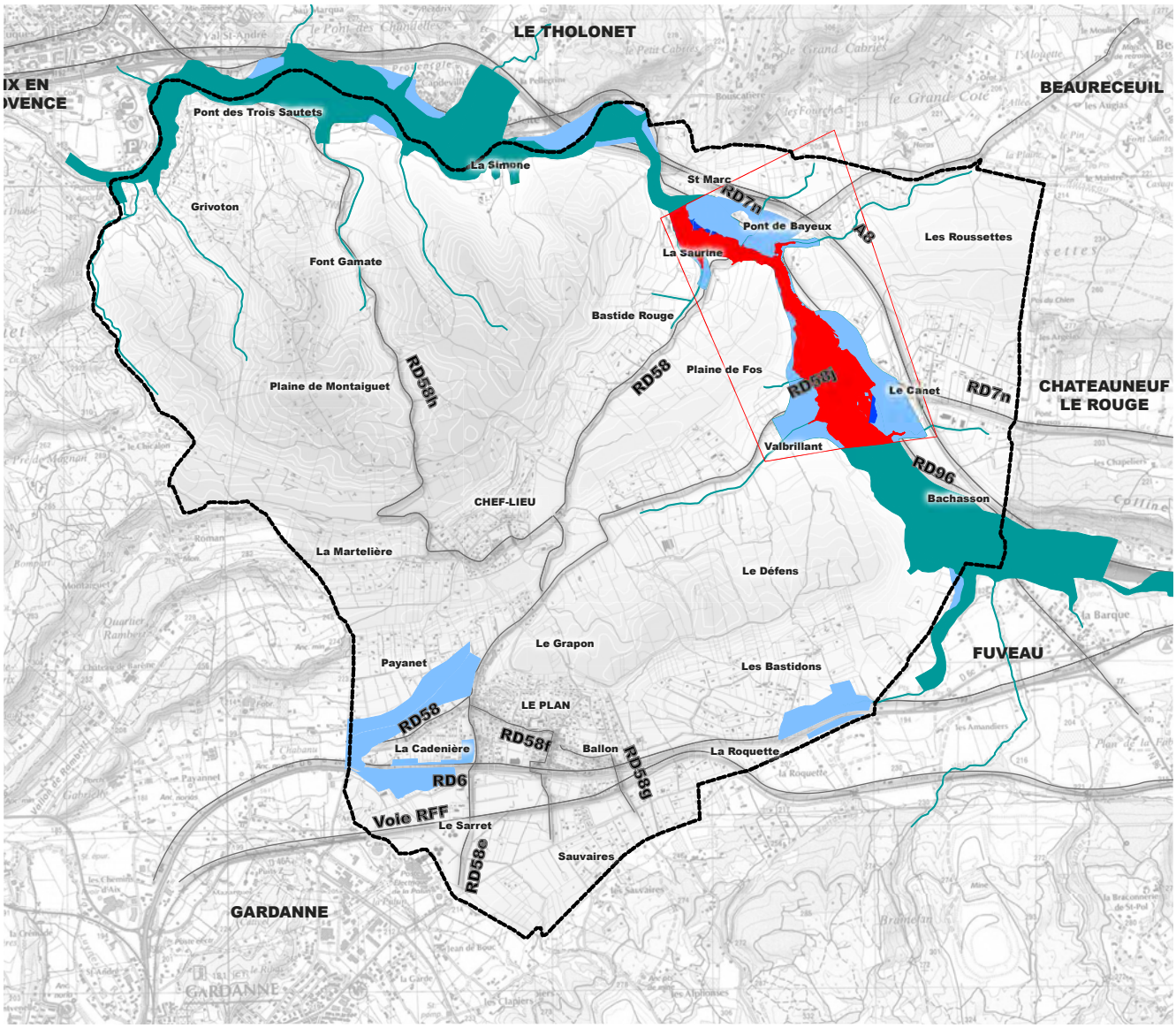
La nuisance sonore sur la commune de Meyreuil est donc majoritairement due aux transports routiers. Bien évidemment, plus l'on se trouve à proximité des axes de grande circulation, plus la gêne est importante.

Article L101-2, 5° du C.U : SCoT et PLU doivent intégrer les orientations et les choix d'aménagement permettant d'assurer la prévention et la diminution des nuisances sonores.
Directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 fixe les obligations des collectivités en matière de nuisances sonores. Cette directive a pour objectif d'améliorer l'environnement sonore des administrés, d'informer les élus et les citoyens, à partir d'une cartographie du bruit, et d'adopter des plans de prévention du bruit dans l'environnement.
Les cartes du bruit permettront de repérer les « Points Noirs Bruit » et devront être révisés tous les cinq ans. Les points noirs bruit (PNB) sont des logements dont les façades sont exposées à plus de 70 dB le jour ou à plus de 65 dB la nuit. L'objectif de protection pour ces PNB est de ramener les niveaux sonores en façade des habitations :

- pour des protections sur le bâti (insonorisation de façade)
- pour des protections à la source (écran, butte de terre...)

Dans les secteurs concernés, les mesures minimum d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs en vigueur figurant dans l'arrêté seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique :

- sur une profondeur de 300 mètres de part et d'autres des tronçons de l'autoroute A8 classés en catégorie 1, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 250 mètres de part et d'autres des tronçons de la RD6 classée en catégorie 2, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A8, au niveau de l'échangeur du Canet de Meyreuil, classé en catégorie 3 à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autres des tronçons de la RN7n et la RD96 (classé en catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche.



Cartographie du risque inondation

PRESCRIPTIONS LIEES AU RISQUE D'INONDABILITE DE L'ARC

■ ***Synthèse des aléas inondation qualifiés (Atlas des Zones Inondables)***

Inondation de forte intensité

Inondation de faible intensité

■ ***Synthèse des aléas inondation quantifiés (modélisations hydrauliques)***

		Vitesse d'écoulement	
		V<0.5m/s	V>0.5m/s
Hauteur de submersion	H<1m	Aléa modéré	Aléa Fort
	H>1m	Aléa Fort	Aléa Fort

Périmètre d'étude hydraulique spécifique

Risque inondation légende

Le risque inondation à Meyreuil

La commune de Meyreuil a été répertoriée comme présentant un risque inondation par l'Atlas Départemental des Zones Inondables (AZI) de 1996. La zone impactée est plus ou moins large selon la topographie et touche la totalité du lit de l'Arc sur les limites Est et Nord de la Commune ainsi que le Bayeux. Les thalwegs secondaires sont : le ruisseau de Chicalon, le ravin de Grivoton, le ravin de Font Gamate, le ravin de Caille, le ravin des Grandes Carmes, l'écoulement de la Plaine de Fos, le ravin de Valbrillant, le vallat de la Marine, l'écoulement du Payannet. Il existe également un risque de ruissellement au droit du cimetière, du Plan-de-Meyreuil et de Ballon.

Cette zone inondable fait l'objet d'une étude des services de l'Etat qui a conduit à la réalisation de l'Atlas des zones inondables. Ce document a été rédigé en 1980 par la D.D.E.13 sur un fond de plan photogrammétrique et repris par la D.I.R.F.N. PACA sur le cadastre numérisé.

En octobre 2003, une circulaire a eu pour objet de préciser la politique de l'Etat en matière de connaissances des phénomènes d'inondations. L'Atlas des Zones Inondables de la région PACA fait actuellement l'objet d'étude de mise à jour. La méthode utilisée pour définir la cartographie des zones inondables est la méthode hydrogéomorphologique qui permettra de cartographier des phénomènes d'inondabilité susceptibles de se produire.

L'Atlas actuel et sa révision en cours, constituent l'outil de référence pour les services de l'Etat. Il a pour vocation d'être le document de référence permettant aux communes de mettre en place une politique de prévention et d'établir leur document d'urbanisme.

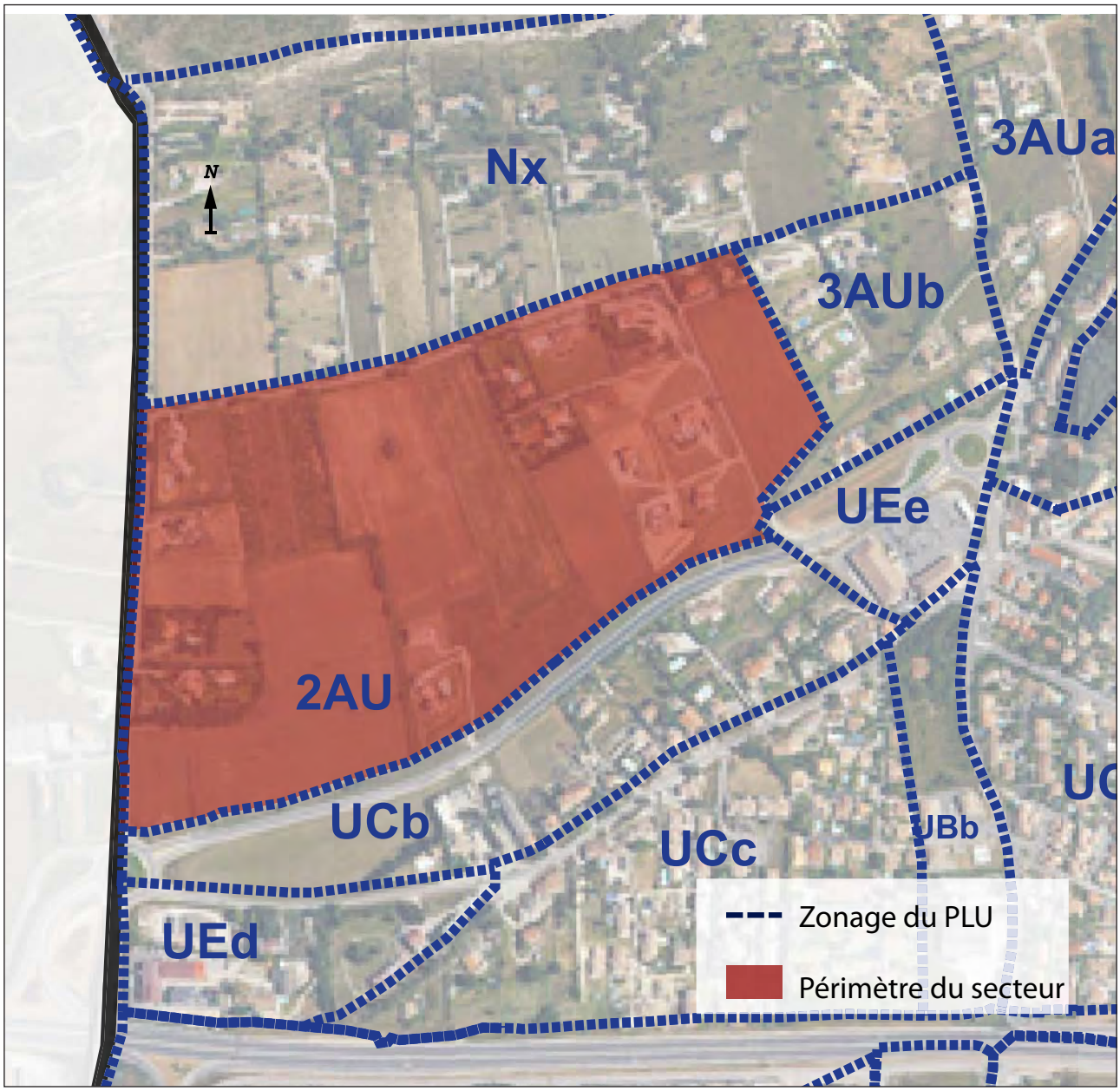
Les nouvelles dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée Corse, approuvé le 20 novembre 2009, doivent également être prises en considération dans le PLU dans un rapport de compatibilité.

La commune a souhaité affiner ce premier niveau de connaissance apporté par l'Atlas des zones Inondables. Une étude hydraulique complémentaire a été réalisée sur deux secteurs à enjeux (Pont-de-Bayeux et Canet-de-Meyreuil). Après l'approbation du PLU, la Commune entend poursuivre le lancement d'études complémentaires, au droit des secteurs de Bachasson, de Pont de Bayeux et Pont des Trois Sautets.

Cette étude réalisée en 2012 par le bureau d'études EAU et PERSPECTIVES permet de quantifier et qualifier les hauteurs et les vitesses d'eau, en référence à la crue centennale sur ces deux secteurs. Elle est annexée au PLU.

Il résulte à ce jour que la commune possède deux niveaux de connaissance des aléas, impliquant ainsi une gestion du risque différenciée selon les secteurs.

De manière globale, ces risques sont reportés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions/ recommandations. Celles-ci s'ajoutent aux prescriptions imposées dans chaque zone U, AU, A et N.



Situation du secteur de Payannet

Localisation

Vue

I. Le secteur de Payannet

A. Présentation du secteur

1. Situation

La zone 2AU fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 qui en précise les conditions de sa constructibilité. Elle est localisée au lieu-dit du Payannet, au Sud-Ouest de la commune, à moins d'1 kilomètre du centre du Plan-de-Meyreuil.

Ce secteur est délimité au Nord par une barre rocheuse (classée en zone naturelle), au Sud par la Route Départementale RD.58, à l'Est par des lotissements pavillonnaires ainsi qu'une zone d'activités à vocation commerciale et socio-culturelle, et enfin à l'Ouest par la limite communale entre Meyreuil et Gradanne.

Sa superficie est d'environ 20 ha.

La zone est aujourd'hui insuffisamment équipée en infrastructures, elle est également concernée par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Aussi l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

2. Projet de PLU

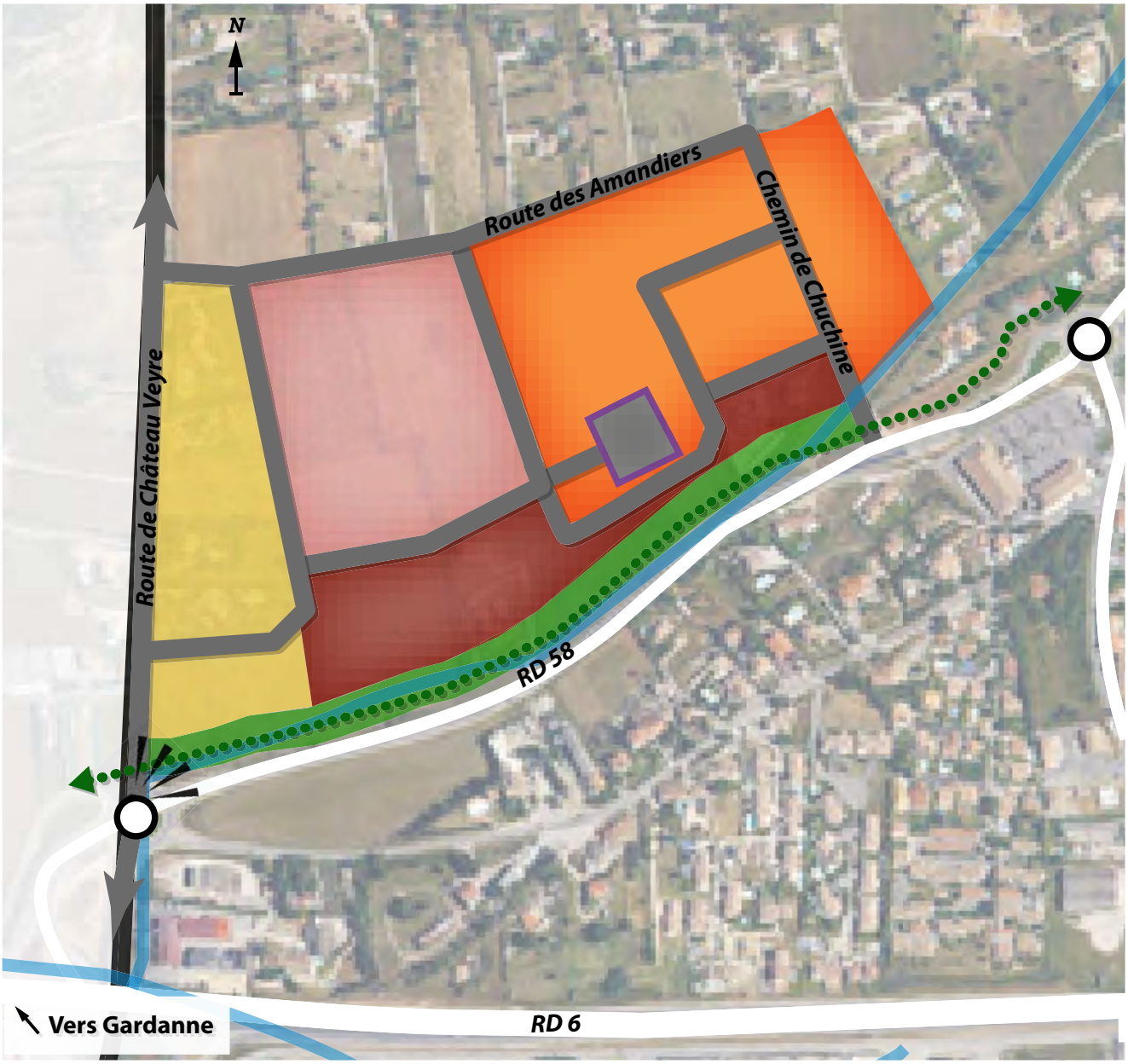
La zone 2AU est destinée à recevoir un tissu mixte moyennement dense à vocation principale d'habitat, accompagné d'un espace public structurant et d'activités compatibles avec son caractère résidentiel : commerces et services, etc.

Le PLU entend densifier ce secteur dans le respect de l'environnement, des risques majeurs identifiés, du caractère du bâti existant ainsi que de sa fonction d'entrée de ville.

3. Enjeu

L'enjeu majeur concernant ce secteur est de répondre aux objectifs de développement durable assurant la densification de ce secteur dans le respect des contraintes inhérantes au site:

- respect des perspectives lointaines sur la Montagne Sainte-Victoire,
- traitement qualitatif et fonctionnel d'entrée de ville,
- respect des servitudes et des prescriptions liées au passage d'un gazoduc et d'un oléoduc sur la RD.58,
- traitement de l'accessibilité au site compte tenu de l'impossibilité de raccordement à la RD.58,
- prise en compte des éléments physiques (reliefs, notamment),
- composition avec le bâti existant au tissu pavillonnaire lâche.



Plan masse de principe - Secteur de Payannet

Légende

PRESERVER ET VALORISER

- Cône de vue sur la Sainte-Victoire
- Aménagement paysager d'entrée de ville et de secteur
- Réseau hydrographique

STRUCTURER

- Voie douce (piétons, cycles)
- Voie mixte (12m.)
- Espace public structurant
- Giratoir existant

DENSIFIER

- Secteur résidentiel à très faible densité
- Secteur résidentiel à densité moyenne

Secteurs à plan de masse

- Secteur à plan de masse- Tissu mixte à densité moyenne
- Secteur à plan de masse - Tissu mixte à densité moyenne (intégrant mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale, sous forme de petits collectifs)

Estimation des densités

Secteurs	Typologies	Densités	Hauteurs
	Habitat	0,1 - 0,2	6 - 7m.
	Habitat	0,2- 0.3	6 - 7m.
	Habitat + activités compatibles	0,3- 0,5	6 - 7m.
	Habitat + activités compatibles	0,3-0,4	6 - 7m.

B. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur

1. Objectifs

Cette orientation d'aménagement a pour but de créer à terme un projet cohérent, en lien avec le tissu existant dans la zone et dans la continuité des extensions successives du secteur du Plan-de-Meyreuil. Et ceux, en lien avec la croissance démographique projetée de manière à répondre aux besoins futurs en logements.

2. Espace public

Il s'agit d'inscrire ce secteur en continuité immédiate de la centralité du Plan-de-meyreuil , tout en répondant aux besoins liés à l'apport de cette nouvelle population avec en coeur de zone un espace public structurant vecteur de lien social (de type place publique, jardin public ou parc pour enfant).

3. Fonctionnement

La fonction d'entrée de ville du quartier du Payannet s'est affirmée ces dernières années, avec notamment la mise en service de la route du Payannet et l'implantation d'une moyenne surface et d'activités socio-culturelles au Sud du site.

Un système de voiries mixtes permettra de mailler le secteur (2 axes horizontaux reliés par des axes perpendiculaires) et s'appuiera au maximum sur la trame existante. Les entrées devront être suffisantes et sécurisées pour assurer une bonne accessibilité à la zone.

Une marge de recul d'implantation sera imposée à toute construction, le long de la RD.58 (30 mètres).

Ces espaces interstitiels bénéficieront d'un traitement végétal qualitatif et accueilleront un itinéraire entièrement consacré aux modes doux.

La trame viaire devra impérativement être développée et composée de manière à assurer la desserte interne, la sécurité des usagers et les liaisons interquartiers. Les réseaux humides sont quant à eux existants.

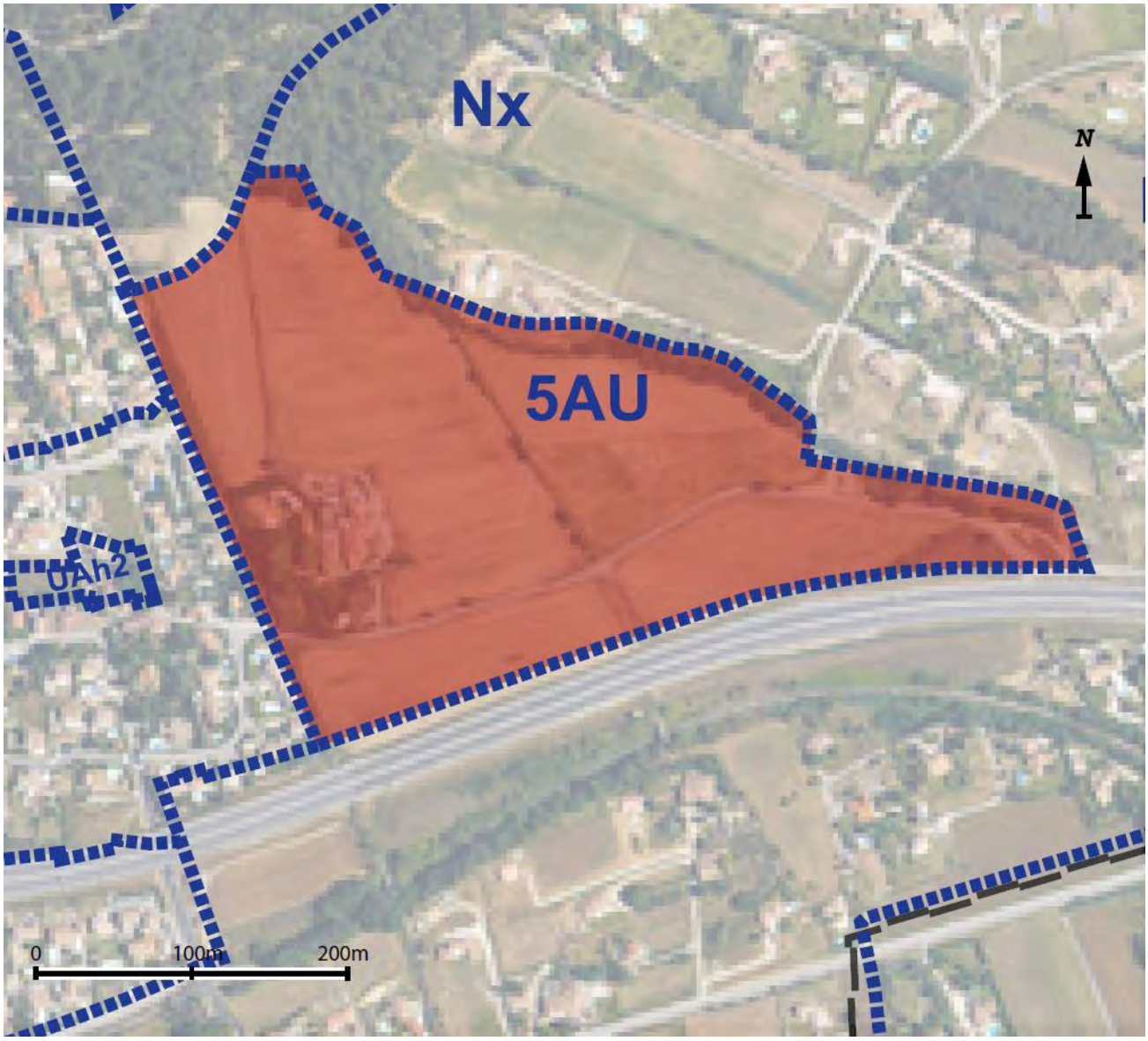
4. Formes urbaines et densité

Au niveau de la forme urbaine, le coeur du quartier est composé d'un espace public encadré par un tissu mixte à densité moyenne (avec des commerces et des services en RdC des immeubles d'habitation) pour favoriser une certaine diversité des fonctions dans ce secteur.

Plus au Sud, un projet d'ensemble, composé de petits collectifs ou d'habitat individuel groupé, s'implantera le long de la RD.58.

A la périphérie de ces secteurs à densité moyenne, se développeront des zones à vocation résidentielle aux densités variables (faibles à très faibles) selon leur proximité avec des espaces sensibles (zones naturelles et agricoles).

Les hauteurs sur ce secteur ne dépasseront pas 7 mètres afin de conserver et mettre en valeur les perspectives sur le massif de la Sainte-Victoire ainsi que les espaces boisés perceptibles depuis le site.



Situation du secteur de Ballon

Localisation

Vue

II. Le secteur de Ballon

A. Présentation du secteur

1. Situation

La zone 5AU de Ballon, historiquement agricole bénéficie d'une topographie douce et constituait déjà au POS une réserve d'urbanisation pour la commune de Meyreuil.

Elle s'inscrit dans la continuité immédiate du Plan-de-Meyreuil dans sa partie Est et permettra de créer une liaison entre cette polarité majeure et les hameaux plus excentrés des Bastidons et de la Mole.

Cette zone bénéficie d'une position de «vitrine» le long de la Route Départementale RD.6 et d'une proximité immédiate avec le projet de gare multimodale au Sud.

Elle n'a en outre, pas été impactée par une urbanisation spontanée, l'unique élément bâti présent est une bastide à conserver et à mettre en valeur au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

La zone 5AU, d'une superficie d'environ 11 hectares, est destinée à recevoir un tissu à vocation principale d'habitat, accompagné d'un équipement structurant et d'activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Les densités seront dégressives selon que le dénivelé croit.

2. Enjeux

La secteur de Ballon représente l'une des plus importante réserve d'urbanisation de la commune de Meyreuil. Ce secteur quasi vierge de construction, bénéficie d'un fort potentiel de développement et nécessite une réflexion d'ensemble afin d'aboutir à un projet cohérent, correspondant aux objectifs de croissance démographique projetés par la commune.

Le secteur de Ballon a vocation à devenir une nouvelle centralité grâce, notamment, à l'implantation d'un équipement public structurant (à vocation scolaire), tout en s'inscrivant en greffe urbaine en continuité du Plan-de-Meyreuil.

Le projet de Ballon a vocation à devenir un quartier mixte abritant une diversité de fonctions : habitat, équipements publics, bureaux mais également des espaces publics de rencontre. Les activités tertiaires seront à privilégier dans l'îlot 2.

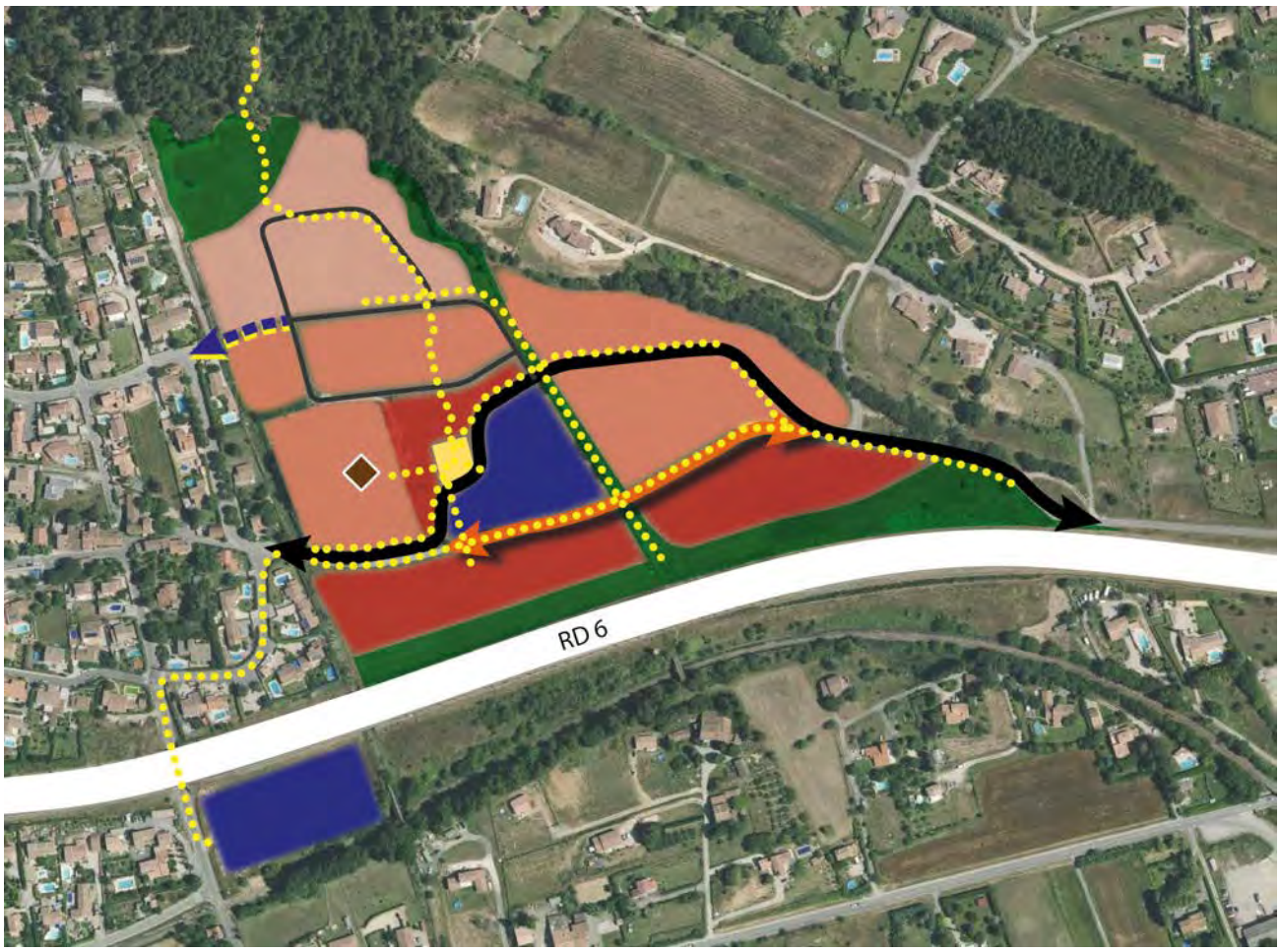
L'îlot à vocation d'équipements publics sera le cœur du nouveau quartier et favorisera la connexion entre le nouveau quartier et les quartiers existants. Ces équipements seront utiles à tous et participeront à l'animation du quartier.

3. Projet de PLU

Le secteur de Ballon est classé au PLU en zone à urbaniser réglementée.

Hormis sa proximité immédiate avec la Route Départementale RD.6, le secteur de Ballon n'est pas concerné par des contraintes fortes liées à la présence de risques (par exemple).

Il est prévu d'accorder une place importante aux espaces verts et de limiter les surfaces imperméabilisés. Ainsi, un maximum de 60% de surfaces imperméabilisées par unité foncière est imposé. Des espaces verts communs au nord et au sud du quartier, ainsi qu'une "coulée verte" les rejoignant doivent également être réalisés.



Plan masse de principe-Secteur de Ballon

Légende

Aussi, le PLU réglemente strictement les hauteurs par îlots et leur emprise au sol afin de favoriser l'insertion dans le paysage environnant et la topographie du site.

Un nouvel article est ajouté en matière de performances énergétiques et environnementales.

Le plan des Contraintes d'urbanisme définissant les périmètres d'implantation du bâti, alignements à respecter, liaisons piétonnes, maillage viaire, percées visuelles, périmètres d'îlots, reculs imposés et espaces verts s'impose à l'urbanisation de la zone. Ce plan est également annexé à l'OAP.

B. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur

1. Objectifs

L'objectif principal concernant le secteur de Ballon est de répondre en partie aux projections d'accroissement de la population (7 000 habitants en 2030, soit environ +2 000 habitants par rapport à aujourd'hui). Il s'agit de se donner le temps de la réflexion pour aboutir à un projet cohérent, éventuellement de type «quartier-durable». L'aménagement global du secteur doit également permettre de constituer un secteur intergénérationnel aux fonctions diverses (habitat, activités tertiaires, équipement...), répondant aux objectifs du développement durable.

La commune souhaite accorder une grande importance à la mixité du secteur :

- mixité de typologie d'habitat (tissu composé de petits collectifs, d'individuels groupés et d'individuels à densité moyenne) ;
- mixité fonctionnelle (activités tertiaires, habitat et équipement structurant) ;
- mixité sociale (équipement générateur de lien social et obligation de réaliser un certain % de logements sociaux)

2. Fonctionnement

Aucun accès direct sur la route départementale RD.6 ne sera possible. Il s'agira néanmoins de s'appuyer au maximum sur la trame viaire secondaire existante. Une liaison inter-quartier sera crée par la création d'une nouvelle voie de desserte du quartier, qui prendra racine sur le chemin des Bastidons actuel (à l'ouest et à l'est). Ce dernier sera alors utilisé dans sa partie centrale comme une liaison dédiée aux modes doux. Une nouvelle liaison viaire mixte ou modes doux sera également privilégiée au niveau du chemin des Vignes en cas de faisabilité technique. Ces voies mixtes et modes doux seront le support du maillage inter-quartiers entre le Plan-de-Meyreuil et les hameaux situés au sud-Est du territoire (Bastidons et la Mole).

La nouvelle voie mixte créée sera également ponctuée de deux places publiques, assurant la structuration du quartier. Elles auront également vocation à devenir des lieux d'appropriation, de rencontre, favorisant le lien social dans ce nouveau quartier.

Un stationnement étoffé et paysager sur ce cours principal permettra de répondre aux besoins des visiteurs (notamment liés aux équipements et commerces) et aux résidents.

Le maillage interne à la zone devra également être assuré et sera dédié à l'ensemble des usagers, par l'aménagement de voie mixtes.

L'accessibilité et la desserte du quartier constitueront ainsi des points centraux dans les études de faisabilité réalisées en vue de l'ouverture à l'urbanisation de cette zones.

Plan des contraintes d'urbanisme

L'aménagement du quartier devra s'intégrer en harmonie avec le patrimoine bâti identifié au titre des éléments du patrimoine Meyreuillais.

La mise en place de déplacements doux devra permettre de mailler le quartier mais aussi de le relier aux autres pôles de vie. Le cas échéant, des cheminements doux permettront également de rejoindre la future gare de Meyreuil dans le cadre de la réouverture de la ligne Gardanne-Carnoules.

La trame viaire devra impérativement être développée et composée de manière à assurer la desserte interne, la sécurité des usagers et les liaisons inter-quartiers. Les réseaux humides sont quant à eux existants.

3. Formes urbaines et densité

Il s'agit d'une zone mixte, à vocation principale d'habitat de type individuel groupé, de petits collectifs et d'individuels peu denses ainsi que d'activités tertiaires implantées le long de la RD.6.

Le nouveau quartier présentera un gradient de densité du nord au sud, avec :

- Les îlots 1 et 2 de « forte » densité composés de logements collectifs, d'une résidence séniors et éventuellement de bâtiments à usages de bureaux allant jusqu'à 11 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;

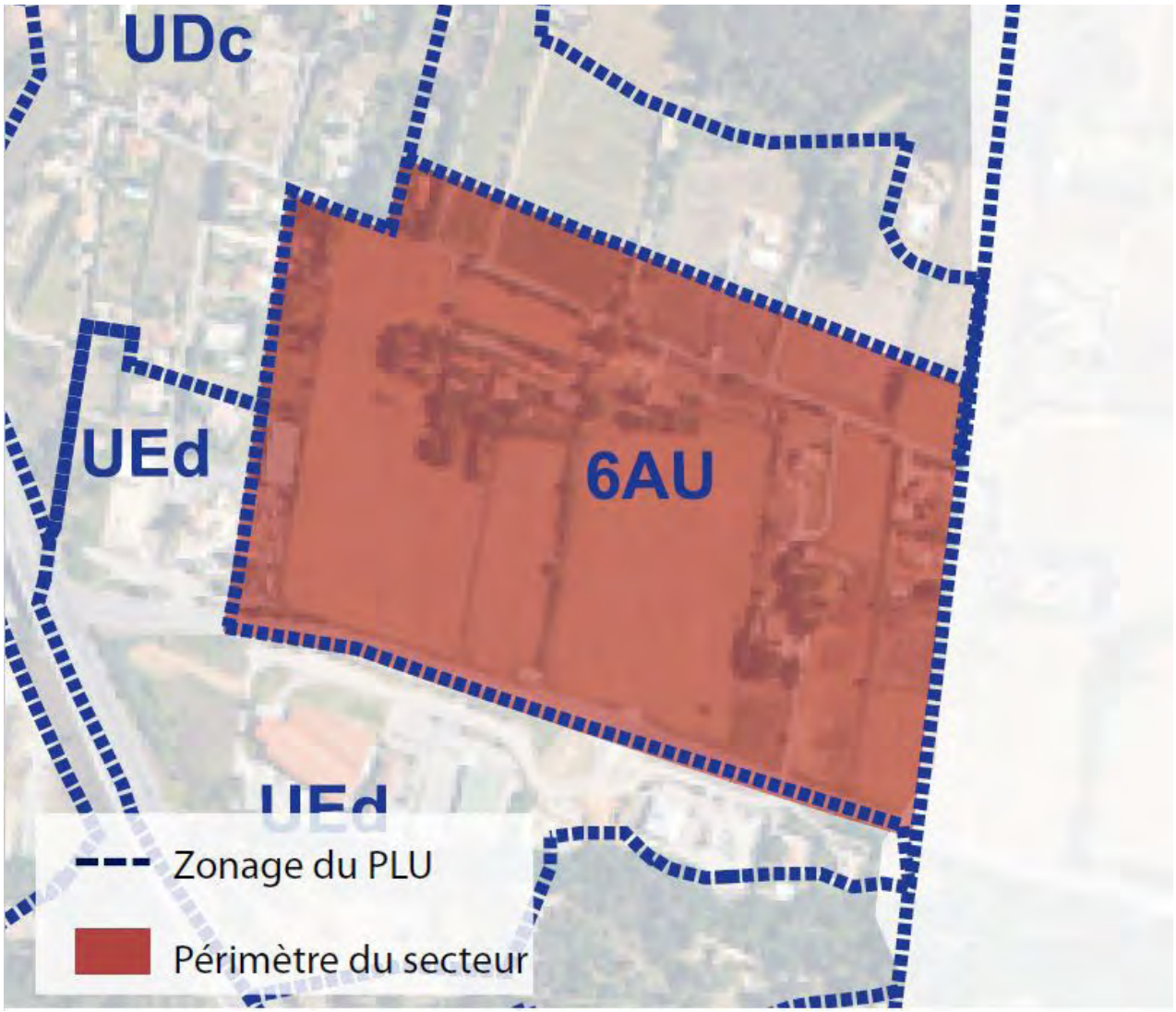
- L'îlot 4 de « forte » densité, composée de logements de types maisons de village édifiés en ordre continu autour de la place publique, de commerces et services, ne dépassant pas 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;

- Les îlots 3, 5 et 6 de moyenne densité composé d'habitat de type individuel groupé, petit collectifs, quelques villas, ne dépassant par 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;

- L'îlot 7 de densité plus faible composée de lots en accession, ne dépassant pas 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les formes urbaines autour des 2 places publiques devront présenter une forme villageoise ou de hameaux, et s'implanter à l'alignement de l'emprise publique des places.

Plan des îlots - Secteur de Ballon



Situation du secteur du Canet-de-Meyreuil 1

Localisation

Vue

III. Le secteur du Canet-de-Meyreuil 1

A. Présentation du secteur

1. Situation

La zone 6AU du Canet-de-Meyreuil est localisée dans la partie Est du territoire communal, en continuité des différentes extensions déjà opérées au Canet-de-Meyreuil (à vocation économique, et résidentielle). Ce secteur est égalemement limitrophe avec la commune de Chateauneuf-le-Rouge, le long de la RD.7n et constitue la troisième polarité sur le territoire.

Les limites de cette zone ont ainsi été déterminées en fonction:

- des limites naturelles
- du périmètre AOC-Côte de-Provence,
- des infrastructures routières (RD.7n),
- des secteurs limitrophes,
- des limites communales.

Le secteur est délimité de façon à s'intégrer au mieux dans son environnement immédiat. Sa superficie est de 14.6 hectares.

2. Enjeux

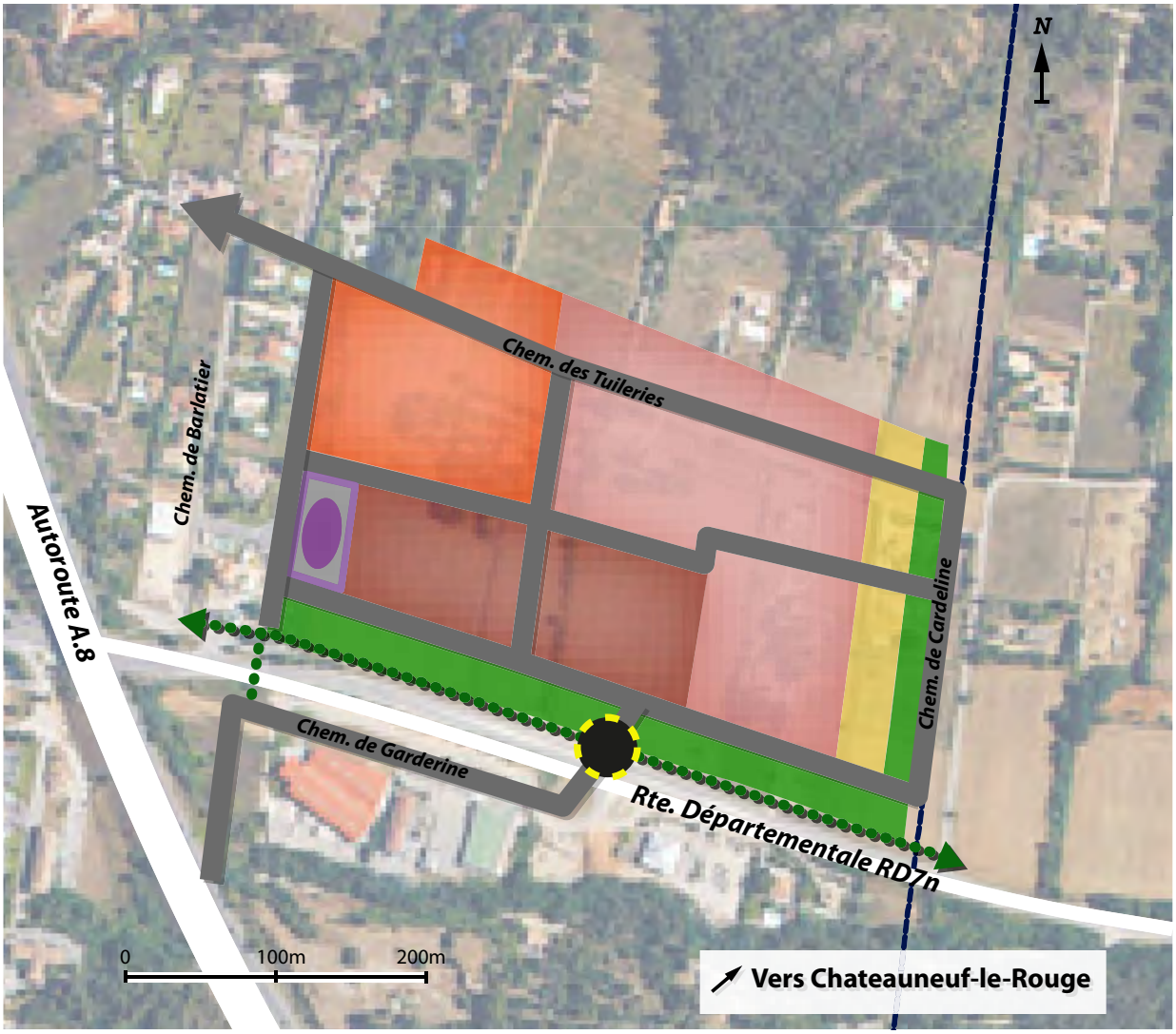
La zone 6AU représente une réserve foncière importante pour la commune. Elle n'est pas concernée par la présence de risques majeures.

L'enjeu principal sur le secteur du Canet est qu'il constitue une entrée de ville. A ce titre des prescriptions spécifiques devront être respectées de manière à assurer la prise en compte des nuisances (sonores), la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et du paysage.

3. Projet de PLU

Cette zone, correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Meyreuil. Elle est classée en zone «6AU», zone à urbaniser «stricte».

En effet, pour des raisons de capacité insuffisante des voies publiques et des réseaux à sa périphérie immédiate, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.



Plan masse de principe- Secteur du Canet-de-Meyreuil 1

Légende

PRESERVER ET VALORISER

Aménagement paysager d'entrée de ville et de secteur

STRUCTURER ET EQUIPER

Espace public structurant

Equipements publics structurants

Liaisons douces piétons, cycles (3m)

Voie mixte (12-9m.)

Accès

DENSIFIER

Secteur résidentiel à très faible densité

Secteur résidentiel à densité moyenne

Secteur mixte à densité moyenne

Secteur à plan de masse - Tissu mixte à densité moyenne (intégrant mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale, sous forme de petits collectifs)

Estimation des densités

Secteurs	Typologies	Densités	Hauteurs
	Habitat	0,1 - 0,2	6 - 7m.
	Habitat	0,2- 0.3	6 - 7m.
	Habitat + activités compatibles	0,3- 0,5	6 - 7m.
	Habitat + activités compatibles	0,3-0,4	6 - 7m.

B. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur

1. Objectif

Il s'agit de densifier ce site, tout en le structurant et en le mettant en valeur. Le principal parti d'aménagement sera donc l'intégration d'un projet d'ensemble dans un contexte déjà constitué d'un habitat résidentiel au tissu périurbain très peu dense.

Mais aussi de répondre aux besoins en logement liés au développement du secteur du Canet-de-Meyreuil à l'Ouest) et de la zone d'activité de Bachasson située plus au Sud.

2. Fonctionnement

L'aménagement de ce secteur nécessitera la création d'un maillage interne (voie mixte et circulations douces), ainsi qu'un accès sécurisé au niveau de la Route départementale RD7n. Le but est de limiter les points d'accès au site et d'autoriser un seul accès sécurisé, en lien avec la zone d'activités de Bachasson au Sud.

Un espace sera dédié à l'implantation d'un équipement public permettant de répondre à la croissance démographique. Celui-ci est stratégiquement situé et constitue un élément de centralité facteur de lien social.

Le traitement qualitatif des espaces publics devra être assuré.

La trame viaire devra impérativement être développée et composée de manière à assurer la desserte interne, la sécurité des usagers et les liaisons interquartiers. Les réseaux humides sont quant à eux existants.

3. Formes urbaines et densité

Une marge de recul d'implantation sera imposée à toute construction, le long de la RD 7n. et du chemin de la Cardeline (35 et 20 mètres).

Ces espaces interstitiels, bénéficieront d'un traitement végétal qualitatif. Un itinéraire entièrement consacré aux modes doux sera implanté en bordure de la RD.7n.

Sur l'ensemble de la zone, une gradation de la hauteur du bâti sera imposée de façon à préserver sa partie Nord, située en limite d'espaces naturels, tout en constituant un front bâti le long de la RD7n (alliant habitat et activités tertiaires en RdC). Il s'agira globalement d'un bâti de faible hauteur (R+1 en moyenne + athic) hormis dans le cadre d'opération d'ensemble où les hauteurs peuvent être portées à 9 mètres.

Le secteur Sud-Ouest de la zone devra se composer autours d'un projet d'aménagement d'ensemble pour à terme accueillir un tissu mixte de densité moyenne, sous la forme de petits collectifs, implantés parallèlement à la voie sur un axe Est-Ouest.

Ainsi, sur le reste de la zone, on retrouve en second plan:

- à l'Ouest, un habitat mixte à densité moyenne de type individuel groupé ou petits collectifs, comparable au secteur Sud et en continuité du tissu urbain existant,

- à l'Est, un tissu résidentiel de faible densité intégré aux constructions existantes (importantes villas situées sur de grandes parcelles) et situé en périphérie d'espaces naturels.

Situation du secteur du Canet-de-Meyreuil 2

Localisation

Vue

IV. Le secteur du Canet-de-Meyreuil 2

A. Présentation du secteur

1. Situation

Le secteur, d'une surface de 0,95ha, est localisé dans la partie Nord de la commune, en continuité de la zone Arteparc, pôle d'activité tertiaire du Canet-de-Meyreuil. Situé le long de la RD7n, à proximité de l'échangeur autoroutier du Canet de Meyreuil, il constitue l'entrée de ville nord de la commune. Cette zone, dent creuse située entre la RD7n et la zone d'activités tertiaires Arteparc, et à proximité de deux échangeurs autoroutiers, est une zone de développement stratégique pour l'activité.

2. Enjeux

Ce projet permet de conforter la centralité du Canet-de-Meyreuil et d'achever l'aménagement de ce secteur par un complément d'activités. Cette offre de bureaux sera également complétée par une offre complémentaire d'hôtellerie, coworking et commerces. Ce secteur, proche de deux échangeurs autoroutiers, ainsi que de la RD7n est en effet particulièrement adapté au développement d'un pôle d'activités.

Cette zone se situe en zone à risque inondation faible, mais néanmoins, doit obéir à certaines règles de constructibilité qui sont mentionnées dans le règlement de la zone UEt, notamment concernant le stationnement souterrain ou la hauteur du premier plancher.

La proximité de la RD7n, voie bruyante et fréquentée, induit une nécessité de prise en compte des nuisances sonores et de la sécurité par rapport à cet axe.

3. Projet de PLU

Vocation

Le secteur est classé en zone UEt du PLU, qui correspond à un tissu économique à vocation d'activités tertiaires (bureaux, services, restauration, commerces, hébergement hôtelier).

Gabarit des constructions

L'emprise au sol est limitée à 30% par le règlement relatif à la zone UEt. La hauteur des constructions est limitée à 12,50m, ce qui permet la construction de bâtiments à 2 étages, en tenant compte de la surélévation de 0,20m du plancher par rapport au terrain naturel, imposée dans la zone.

Stationnement

Le règlement de la zone UEt impose un minimum de places pour les bureaux, commerces, hôtels, en fonction de la surface de plancher créée et du nombre de chambres. Minimum 50% des places de stationnements devront être réalisées en sous-sol. L'entrée des stationnements souterrains devra être surélevée de 0,50m par rapport au terrain naturel.

Les stationnements extérieurs seront de préférence en matériaux perméables et accompagnés de plantation d'arbres, idéalement à raison d'un arbre par 4 places de parking créées..

Plan masse de principe- Secteur du Canet-de-Meyreuil 2

Légende

Implantation du bâti

Aménagements paysagers

Implantation des aménagements et stationnements

Accès au secteur existant

B. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur

1. Objectif

L'objectif du projet est de conforter la centralité et d'achever le parc économique Arteparc par une extension proposant des fonctions complémentaires avec à l'offre tertiaire de la zone : coworking, hôtellerie, commerces.

L'urbanisation de ce secteur, complétée d'un aménagement paysager permettra également la mise en valeur de l'axe de la RD7n dans ce secteur d'entrée de ville.

2. Fonctionnement

Le secteur étant soumis à des contraintes, liées à forte fréquentation de la RD7n, les accès à la parcelle se feront au niveau de l'impasse de l'Auberge.

Au premier plan, le long de l'axe de la RD7n sera réalisé un aménagement paysager, qui participera à la mise en valeur de cet axe d'entrée de ville. Les bâtiments et stationnements devront être aménagés dans les zones d'implantation définies dans le plan ci-contre.

Les stationnements devront être réalisés au minimum à 50% en sous-sol afin de limiter l'imperméabilisation et de valoriser les espaces verts.

3. Insertion urbaine, architecturale, paysagère et densité

► ***Prise en compte de la qualité urbaine et architecturale :***

Conformément à l'étude d'entrée de ville du PLU, l'urbanisation et l'aménagement du site devront être réalisés en continuité et en harmonie avec l'urbanisation existante du secteur d'activités.

La qualité architecturale sera prise en compte essentiellement à travers les règles fixées par les articles 10 et 11 de la zone UEt du règlement. De manière générale, les bâtiments et les constructions devront présenter un aspect architectural compatible avec le caractère de l'urbanisation avoisinante.

► ***Prise en compte de la qualité paysagère:***

Conformément à l'étude d'entrées de ville, un aménagement paysager permettant l'embellissement de l'entrée de ville devra être réalisé. Cet aménagement paysager sera réalisé sur le linéaire de l'unité foncière bordant la RD7n, en avant des bâtiments et des espaces de stationnements. L'aménagement paysager devra obligatoirement être un espace vert non imperméabilisé. Les espaces de stationnement seront de préférence en matériaux perméables, végétalisés avec plantation d'arbres.

► ***Densité***

Les bâtiments seront réalisés au maximum en R+2 et respecteront un CES maximal de 30%.

► ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Les bâtiments devront observer un retrait de 3m minimum par rapport aux voies.

4. Mixité sociale et fonctionnelle

La zone sera mixte.

Cette zone n'est pas à vocation d'habitat, puisqu'elle constitue l'extension d'une zone d'activités tertiaire. Elle n'est donc pas concernée par la mixité sociale.

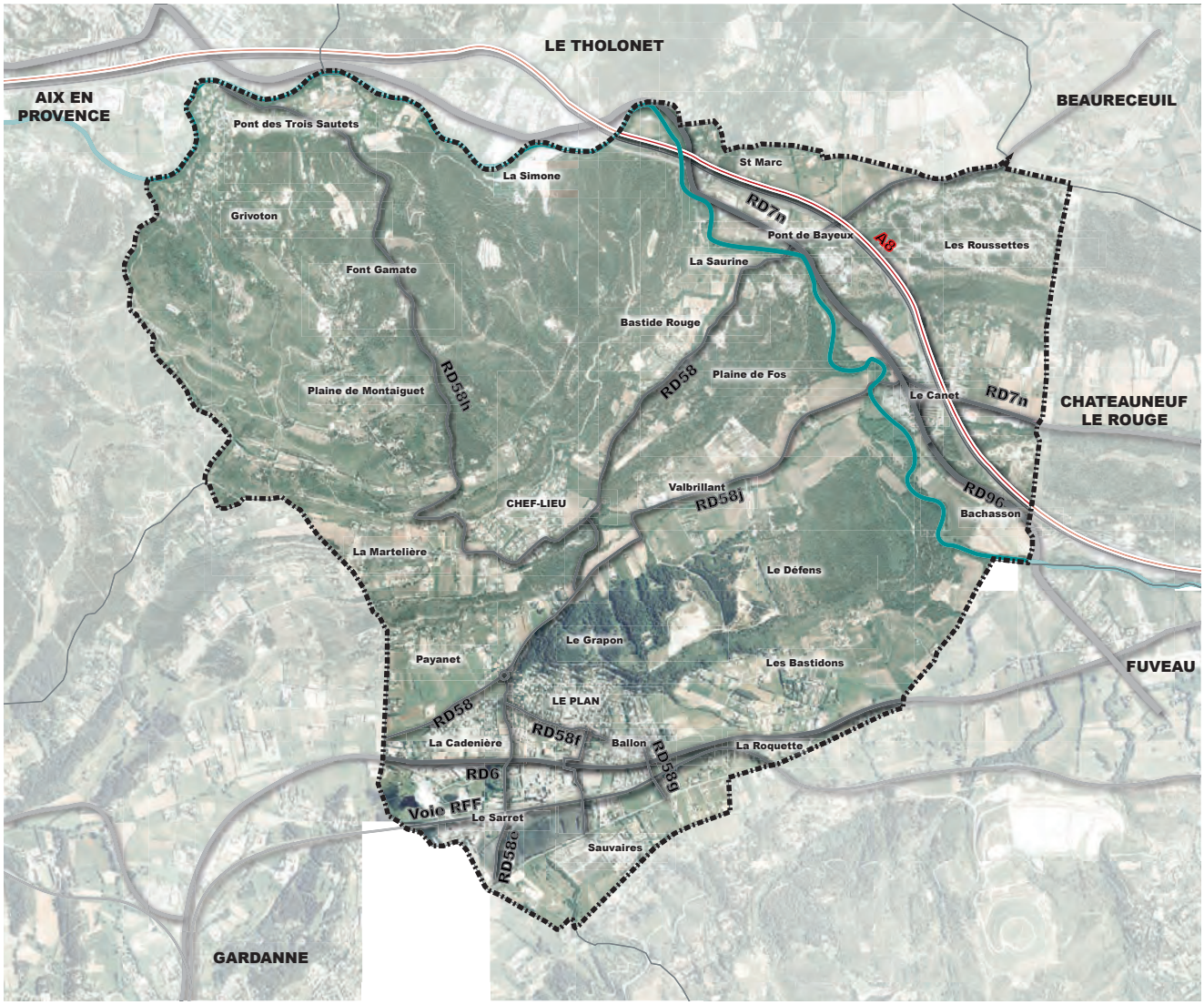
5. Réseaux et transports

Le secteur est situé le long de la RD7n, qui relie Aix-en-Provence et la vallée de l'Arc. Il est situé à proximité de deux échangeurs autoroutiers:

- à 300m de l'échangeur du Canet de Meyreuil, qui permet de rejoindre l'autoroute A8 (Lyon-Nice)
- à 1,5km de l'échangeur de la Barque, qui permet de rejoindre les autoroutes A8 (Lyon-Nice) et A59 (Aubagne, Pays de l'Etoile).

Le secteur est situé à proximité de l'arrêt de bus Le Canet de Meyreuil, localisé le long de la RD7n entre le secteur et le giratoire. Cet arrêt est desservi par le réseau Pays d'Aix Mobilité.

Le secteur est desservi par les réseaux d'assainissement, d'eau potable, électricité.



Infrastructure de transport sur la commune de Meyreuil

V. Les déplacements doux

A. Présentation

1. Situation

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne les trois pôles de vie que compte la Commune : le Chef-lieu (centre historique), le quartier du Plan-de-Meyreuil et le quartier du Canet-de-Meyreuil.

2. Enjeux

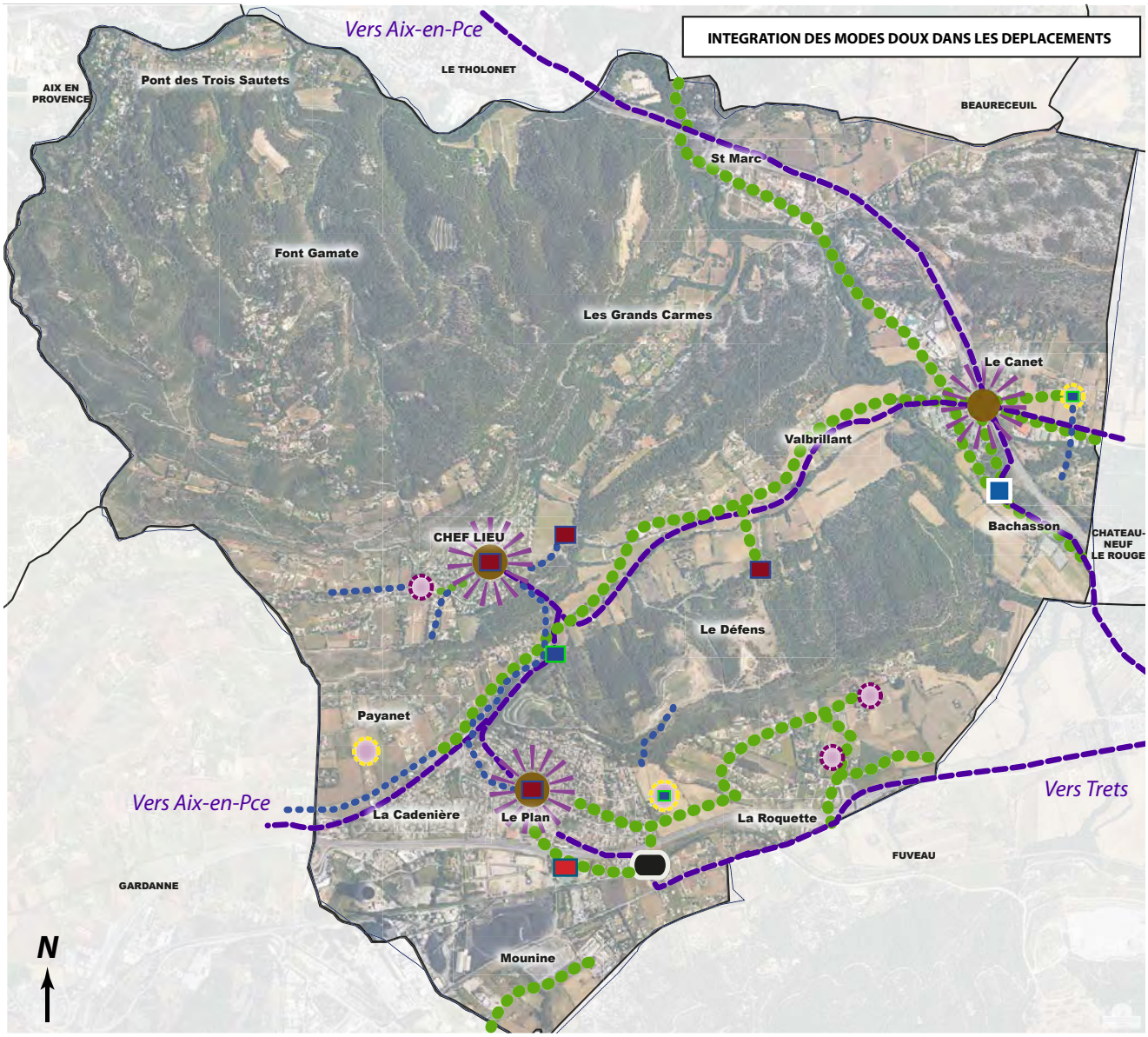
Il s'agit de favoriser les déplacements doux à la fois à l'intérieur des pôles de centralité mais également à une plus grande échelle, entre ces pôles, de façon à les relier entre eux et avec les équipements publics structurants, pour ainsi permettre à tous les usagers de se déplacer sur le territoire Meyreuillais.

3. Projet de PLU

Le règlement du PLU impose une marge de recul pour toute construction le long des berges des cours d'eau (5 mètres). Cette disposition permettra de préserver les ripisylves et de les mettre en valeur. Les berges des cours d'eau peuvent ainsi constituer un support complémentaires aux déplacements doux.

En outre, de nombreux emplacements réservés ont été conservés (passage du POS au PLU) ou projetés en vue de l'amélioration et/ou de la création de:

- voies mixtes (12 mètres minimum)
- cheminements dédiés aux modes doux (3 mètres)



Prise en compte des éléments générateurs de trafic

- Polarité principale
- Pôle de vie secondaire
- Pôle de vie projeté
- Equipement public existant
- Equipement projeté

Intégration des modes doux dans les zones de vie

- Liaison inter-urbaine (voie mixte)
- Voie douce (piéton, cycle,...)
- Ripisylve support de modes doux
- Voie mixte interne au quartier

Vers l'inter-modalité communautaire

- Gare multi-modale projetée
- Parc relais projeté de portée intercommunale
- Planification des transports collectifs à l'échelle communautaire

Schéma de principe déplacements doux

B. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur

1. Objectifs

L'objectif de cette orientation «Déplacements doux» est d'améliorer la perméabilité du territoire meyreuillais pour l'ensemble des usagers dits «vulnérables» (piétons et cycles, personnes âgées,...).

En effet, l'intégration des modes doux ainsi que la mise en place de solutions alternatives participeront à la baisse des déplacements automobiles et permettront ainsi de réduire les pollutions liées au trafic routier et aux nuisances sonores, présentes sur la commune.

Cette orientation d'aménagement et de programmation est en lien direct avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présentant des objectifs et des actions qui s'inscrivent dans cette thématique, tels que:

- Encourager l'usage de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle,
- Développer des itinéraires doux sécurisés vers et à partir des principaux pôles générateurs de déplacements,
- Travailler à l'échelle intercommunale pour mettre en place une offre de transports collectifs attractive et une trame douce intercommunale,
- Favoriser l'intermodalité par la création d'un parc relais
- Se positionner pour la réouverture de la ligne de chemin de fer Carnoules-Gardanne.
- Renforcer les liaisons urbaines et fonctionnelles (liaisons douces)

2. Fonctionnement

Une trame principale, constituée de voies inter-urbaines mixtes, permettra de relier les trois principales polarités entre elles ainsi que les différents pôles de vie secondaires existants et projetés et les équipements générateurs de trafic. Une trame secondaire permettra, quant à elle, de relier les zones résidentielles aux pôles de centralité mais aussi de mailler ces secteurs.

La mise en place de cheminements doux poursuit également l'objectif de constituer un report modal vers les autres moyens de transport (gare multi-modale et parc relais projetés).

Des cheminements devront ainsi permettre aux piétons et aux cycles de rejoindre les axes supports de lignes de bus intercommunales (RD.7n, RD.96 et RD.58, notamment) et de se rendre à la future gare, le cas échéant.

Des cheminements doux devront également desservir le parking relais projeté le long de la RD.96, au droit de la Garderine.

D'un point de vue fonctionnel et touristique, il sera également intéressant qu'un cheminement doux relie le Chef-lieu au Plan-de-Meyreuil. Tandis que les abords de certains cours d'eau pourront devenir des supports de voies vertes.

Les linéaires empruntés pour les modes doux seront entre autres : les abords des voiries existantes suffisamment aménagées et sécurisées ; les nouveaux tracés ayant fait l'objet d'emplacements réservés au PLU (voies mixtes et voies douces).

La trame verte, importante sur le territoire communal sera un support de cheminements doux. En effet, le règlement du PLU prévoit un recul d'implantation de toute construction par rapport à l'axe des cours d'eau afin de permettre la préservation et la reconquête des ripisylves. Quand le foncier le permettra, elles pourront servir de support pour les cheminements doux.

Mission régionale d'autorité environnementale

Provence Alpes Côte d'Azur

Décision n° CU-2020-2532
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence - Alpes- Côte d'Azur
après examen au cas par cas sur la
modification n°10 du plan local d'urbanisme
de Meyreuil (13)

n°saisine CU-2020-2532
n°MRAe 2020DKPACA25

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-8 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté en date du 30 décembre 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2020-2532, relative à la modification n°10 du plan local d'urbanisme de Meyreuil (13) déposée par la Métropole Aix-Marseille Provence, reçue le 04/02/20 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 06/02/20 ;

Vu la décision du 21 janvier 2020 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, à Monsieur Christian Dubost et à Monsieur Jean-François Desbouis, membres permanents de la MRAe, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Considérant que la commune de Meyreuil compte 5 628 habitants (recensement 2019) et qu'elle prévoit d'accueillir 7 000 habitants d'ici 2025 ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Meyreuil a été approuvé le 22 mars 2013 ;

Considérant que la modification n°10 du PLU de Meyreuil a pour objectif :

- l'ouverture à urbanisation de la zone 7AU[1] du Canet de Meyreuil, qui est reclassée en secteur UEt[2]
- la modification d'une partie du secteur UEd[3], en secteur UEt (afin d'adjoindre à la future zone UEt une partie de la zone UEd correspondant au secteur d'Arteparc[4])
- la modification de la définition de l'emprise au sol ;

Considérant que la modification du PLU prévoit une zone à urbaniser sur une surface totale d'environ 0,86 ha et située dans une dent creuse entre la RDN7 et le pôle d'activités Arteparc ;

Considérant qu'une orientation d'aménagement et de programmation est créée pour encadrer l'ouverture à l'urbanisation (aménagement paysager, qualité urbaine et architecturale, marges de recul...) ;

---

1 Zone 7AU : espaces stratégiques de développement futur de la commune de Meyreuil à vocation mixte (habitat, activités commerciales et tertiaires compatibles)

2 Secteur UEt : correspond à un tissu économique à vocation d'activités tertiaires (bureaux, services, restauration, hébergement hôteliers) et de commerces

3 Secteur UEd :correspond à un tissu économique à vocation d'activités tertiaires (bureaux, services, restauration, hébergement hôteliers)

4 Arteparc : pôle d'activité tertiaire du Canet-de-Meyreuil.

Considérant que le secteur de projet est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif et que le dimensionnement de la station d'épuration permet d'assurer le traitement des effluents supplémentaires ;

Considérant que le projet n'est inscrit dans aucun périmètre Natura 2000 et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la la modification du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1 – Éligibilité à l'évaluation environnementale

Le projet de modification n°10 du plan local d'urbanisme situé sur le territoire de Meyreuil (13) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2 – Mise à disposition du public et mesures de publicité

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL (SIDE) .

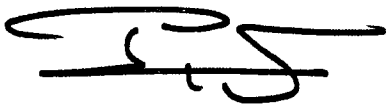
Par ailleurs, la présente décision sera notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 1er avril 2020

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale
et par délégation,

Philippe Guillard



Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille
16 rue Zattara
CS 70 248
13 331 Marseille Cedex 3

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

COMMUNE DE MEYREUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°10
REGLEMENT

POS approuvé par DCM du 25 mars 1986
Révision approuvée par DCM du 6 mai 2009

ELABORATION DU PLU

Prescrite par DCM du 6 mai 2009
Projet de PLU arrêté par DCM du 29 juin 2012
PLU approuvé par DCM du 22 mars 2013

MODIFICATIONS DU PLU

M n°1 approuvée par DCM du 11 juillet 2014
M n°2 approuvée par DCM du 11 juillet 2014
MS n°1 approuvée par DCM du 26 septembre 2014
M n°3 approuvée par DCM du 27 mars 2015
M n°4 approuvée par DCM du 27 mars 2015
M n°5 approuvée par DCM du 27 mars 2015
M n°6 approuvée par DCM du 16 décembre 2015
M n°7 approuvée par DCM du 12 décembre 2017
M n°8 approuvée par DCM du 3 juillet 2017
MS n°2 approuvée par DC Métropole du 28 juin 2018
MS n°3 approuvée par DC Métropole du 28 juin 2018
MS n°4 approuvée par DC Métropole du 28 juin 2018
M n°9 approuvée par DC Métropole du …
M n°10 approuvée par DC Métropole du …

Cabinet C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
Christian.luyton@wanadoo.fr

Modification n°10 par :
Urbanisme et Paysages
19 route de Puyloubier
13 530 Trets
04 42 61 92 65
provenceurbaconseil@sfr.fr

SOMMAIRE

Introduction 7

PORTEE GENERALE DU REGLEMENT 7

STRUCTURE DU REGLEMENT 7

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 8

TITRE II - LEXIQUE 47

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 61

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 62
Caractère de la zone 62
Déclinaison en secteurs 62
Elément du patrimoine remarquable 62
Avis de l'Architecte Conseil de la Commune 62
Obligation de réalisation de logements sociaux 63

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 64

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 65

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 78

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 79
Caractère de la zone 79
Mixité sociale 79
Elément du patrimoine remarquable 79
Avis de l'Architecte Conseil de la Commune 79

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 81

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 83

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL 94

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 95
Caractère de la zone 95
Avis de l'architecte Conseil de la commune 97
SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION DES SOL 99
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 98

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 109

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 110
Caractère de la zone 110
Elément du patrimoine remarquable 110
Avis de l'Architecte Conseil de la Commune 110

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 111

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 112

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 124

Caractère de la zone 124
Déclinaison en secteurs 124
Secteur concerné par une OAP 125
Un secteur de la zone UEt est concerné par une OAP. 125
Avis de l'Architecte Conseil de la Commune 125

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 126

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 129

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 140

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 142

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 143
Caractère de la zone 143
Déclinaison en secteurs 143
Correspondance avec les zones urbaines 143
Prise en compte des constructions existantes 143
Avis de l'Architecte Conseil de la Commune 143

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 144

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL 146

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 164

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 165
Caractère de la zone 165
Prise en compte des constructions existantes 165
Risque technologique 165
Elément du patrimoine remarquable 165
Avis de l'Architecte Conseil de la Commune 166

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 167

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL 167

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 176

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU 177
Caractère de la zone 177
Déclinaison en secteurs 177
Risque technologique 177
Correspondance avec les zones urbaines 177
Prise en compte des constructions existantes 177
Avis de l'Architecte Conseil de la Commune 177

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 178

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL 180

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 197

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AU 198
Caractère de la zone 198
Prise en compte des constructions existantes 198
Avis de l'Architecte Conseil de la Commune 198

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 199

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL 199

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 208

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 5AU 209

Caractère de la zone 209
Elément du patrimoine remarquable 209
Prise en compte des constructions existantes 209
Avis de l'Architecte Conseil de la Commune 209

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 210

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL 211

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 227

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6AU 228

Caractère de la zone 228
Risque technologique 228
Prise en compte des constructions existantes 229
Avis de l'Architecte Conseil de la Commune 229

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 230

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL 230

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 239

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE 240

Caractère de la zone 240
Déclinaison en secteurs 240
Prise en compte des constructions existantes 240
Avis de l'Architecte Conseil de la Commune 240

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 241

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL 241

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 250

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE 251

Caractère de la zone 251
Prise en compte des constructions existantes 251
Avis de l'Architecte Conseil de la Commune 251

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 252

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL 252

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 270

CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AUET 271

Caractère de la zone 271
Avis de l'Architecte Conseil de la Commune 271

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 272

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL 272

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 273

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 274

Caractère de la zone 275
Elément du patrimoine remarquable 275
Avis de l'Architecte Conseil de la Commune 275

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 276

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.....278

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 286

TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 287

Introduction

PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'Article R 123-4 et R 123-9 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 6 titres :

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES
TITRE II LEXIQUE
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres III à VI comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites
Article 2 – Occupations ou utilisations du sol admises

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Article 3 – Accès et voirie
Article 4 – Desserte par les réseaux
Article 5 – Caractéristiques des terrains
Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 – Emprise au sol
Article 10 – Hauteur des constructions
Article 11 – Aspect extérieur
Article 12 – Stationnement des véhicules
Article 13 – Espaces libres et plantations

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions des articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones de l'ensemble du territoire de la commune de MEYREUIL.

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvre l'intégralité du territoire communal et permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux "règles générales de l'urbanisme" définies dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme par les articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions des articles suivants qui restent applicables :
- R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

2. Restent également applicables les dispositions des articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme :
- L.111-1-1, L.111-7, L.111-9, L.111-10, L.421-4, L.421-5.

3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

a) les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, qui sont reportées sur un document graphique annexé au P.L.U.

b) les lotissements, en application des dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir sauf dans le cas précisé à l'alinéa 2 de l'article L. 442-9 où les règles sont maintenues. Sur la commune de Meyreuil, les lotissements ayant conservé leurs propres règles figurent dans le tableau de l'article 15 relatif aux règles spécifiques aux lotissements.

4. Rappels :
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au PLU au titre de l'article L. 123-1-5 7°, doivent être précédés d'une déclaration préalable déposée auprès de la mairie (R. 421-23 al. h) CU).
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, délimitées par des tiretés sur les documents graphiques (pièce n°4) et repérées par des indices correspondant au nom de la zone concernée :

Caractère général des différentes zones :

Zone urbaine
Correspond à une zone déjà bâtie où la densification est possible et dans lesquelles des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Zone à urbaniser
Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».Au sens de l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il existe 2 catégories de zones à urbaniser :

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

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

Les zones agricoles
La zone A recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La zone A correspond donc à la zone à vocation agricole de la commune, qu'il convient également de préserver au titre de son potentiel environnemental et paysager.
Dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole.

Les zones naturelles
La zone N recouvre les espaces naturels de la commune, équipés ou non, qui sont à préserver en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

a) La zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan.
Elle comprend un secteur UAa délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UAh délimité par un tireté

b) La zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan.
Elle comprend un secteur UBa délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UBb délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UBc délimité par un tireté

c) La zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan.
Elle comprend un secteur UCa délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UCb délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UCc délimité par un tireté

d) La zone UD délimitée par un tireté et repéré par l'indice UD au plan.
Elle comprend un secteur UDa délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UDb délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UDc délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UDd délimité par un tireté

e) La zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan.
Elle comprend un secteur UEa délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UEb délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UEc délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UEd délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UEe délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UEf délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UEg délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UEt délimité par un tireté
Elle comprend un secteur UEx délimité par un tireté

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

a) La zone 1AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1AU au plan.
Elle comprend un secteur 1AUa délimité par un tireté
Elle comprend un secteur 1AUb délimité par un tireté

b) La zone 2AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AU au plan.

c) La zone 3AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 3AU au plan.
Elle comprend un secteur 3AUa délimité par un tireté
Elle comprend un secteur 3AUb délimité par un tireté

d) La zone 4AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 4AU au plan.

e) La zone 5AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 5AU au plan.

f) La zone 6AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 6AU au plan.

g) La zone 1AUE délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1AUE au plan.
Elle comprend un secteur 1AUEa délimité par un tireté
Elle comprend un secteur 1AUEb délimité par un tireté

h) La zone 2AUE délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AUE au plan.
Elle comprend un secteur 2AUEa délimité par un tireté
Elle comprend un secteur 2AUEb délimité par un tireté

i) La zone 4AUEt délimitée par un tireté et repérée par l'indice 4AUEt au plan.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV est :

La zone A délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan.

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V est :

La zone N délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan.
Elle comprend un secteur N délimité par un tireté
Elle comprend un secteur Nx délimité par un tireté
Elle comprend un secteur Nd délimité par un tireté
Elle comprend un secteur Ne délimité par un tireté
Elle comprend un secteur Nf délimité par un tireté
Elle comprend un secteur Np délimité par un tireté

Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques :

- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, inscrits sur la liste présente dans le dossier, repérés par un quadrillage à trame serrée violette et numérotés conformément à la légende.
  Nota : pour l'application de l'article 6 de chaque zone, lorsqu'un élargissement est prévu, c'est la largeur de l'emplacement réservé qui est prise en considération et non la largeur de la voie (ou de l'emprise publique) existant.

- Les éléments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique définis aux articles L.123-1-5 7° et R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme, pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies dans le présent règlement. Ces éléments sont listés en annexe du rapport de présentation et sont représentés au document graphique par une étoile orange numérotée, conformément à la légende. Dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, conformément aux articles L.123-3-1 et R.123-12 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont listés en annexe du rapport de présentation et sont représentés au document graphique par une étoile rouge numérotée, conformément à la légende.

- Les secteurs à plan de masse sur lesquels sont reportées les implantations des constructions nouvelles. Ces implantations sont représentées par une trame serrée et inclinée (teinte magenta).

- Les Emplacements Réservés en vue de la réalisation de logements sociaux locatifs en application de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme. Repérés par une trame serrée à points rouges et numérotés conformément à la légende.

Article 4 – OBLIGATIONS DE MIXITE SOCIALE

1. Conformément aux dispositions prévues par l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, les zones U et AU à vocation principale d'habitat sont concernées par des obligations de mixité sociale. Au sein de ces zones, en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher, il sera exigé au moins 20 % de logement sociaux, hormis en zone UBb, où il sera exigé au moins 50 % de logement sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements.

2. Au sein des emplacements réservés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art.L123-2 b) du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, il est fixé une obligation d'affecter 50 % de ce programme à des catégories de logements sociaux.

Article 5 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS

1. Le Dossier Communal Synthétique

En l'absence de Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé, c'est le Dossier Plan Communal de Secours (PCS) qui tient lieu de référence pour la prise en compte du risque.

Le PCS de Meyreuil donne le droit à l'information du public et présente les risques, leurs conséquences prévisibles, les enjeux et les mesures collectives de prévention, de protection et de sauvegarde mises en œuvre.

Le PCS identifie :
- un risque Feux de forêts ;
- un risque Inondation ;
- un risque Sismique ;
- un risque Transport de matières dangereuses (pipeline et gazoduc) ;
- un risque Mouvement de terrain ;
- un risque Retrait-gonflement d'argile.

Le PCS est disponible en mairie et il est fortement conseillé de le consulter avant toute démarche de demande d'autorisation d'urbanisme. Le PCS figure en annexe du PLU.

2. Le risque Inondation

La commune de Meyreuil a été répertoriée comme présentant un risque inondation par l'Atlas Départemental des Zones Inondables (AZI) de 1996. La zone impactée est plus ou moins large selon la topographie et touche la totalité du lit de l'Arc sur les limites Est et Nord de la Commune ainsi que le Bayeux. Les thalwegs secondaires sont : le ruisseau de Chicalon, le ravin de Grivoton, le ravin de Font Gamate, le ravin de Caille, le ravin des Grandes Carmes, l'écoulement de la Plaine de Fos, le ravin de Valbrillant, le vallat de la Marine, l'écoulement du Payannet. Il existe également un risque de ruissellement au droit du cimetière, du Plan-de-Meyreuil et de Ballon.

Cette zone inondable fait l'objet d'une étude des services de l'Etat qui a conduit à la réalisation de l'Atlas des zones inondables. Ce document a été rédigé en 1980 par la D.D.E.13 sur un fond de plan photogrammétrique et repris par la D.I.R.F.N. PACA sur le cadastre numérisé.

En octobre 2003, une circulaire a eu pour objet de préciser la politique de l'Etat en matière de connaissances des phénomènes d'inondations. L'Atlas des Zones Inondables de la région PACA fait actuellement l'objet d'étude de mise à jour. La méthode utilisée pour définir la cartographie des zones inondables est la méthode hydrogéomorphologique qui permettra de cartographier des phénomènes d'inondabilité susceptibles de se produire.

L'Atlas actuel et sa révision en cours, constituent l'outil de référence pour les services de l'Etat. Il a pour vocation d'être le document de référence permettant aux communes de mettre en place une politique de prévention et d'établir leur document d'urbanisme.

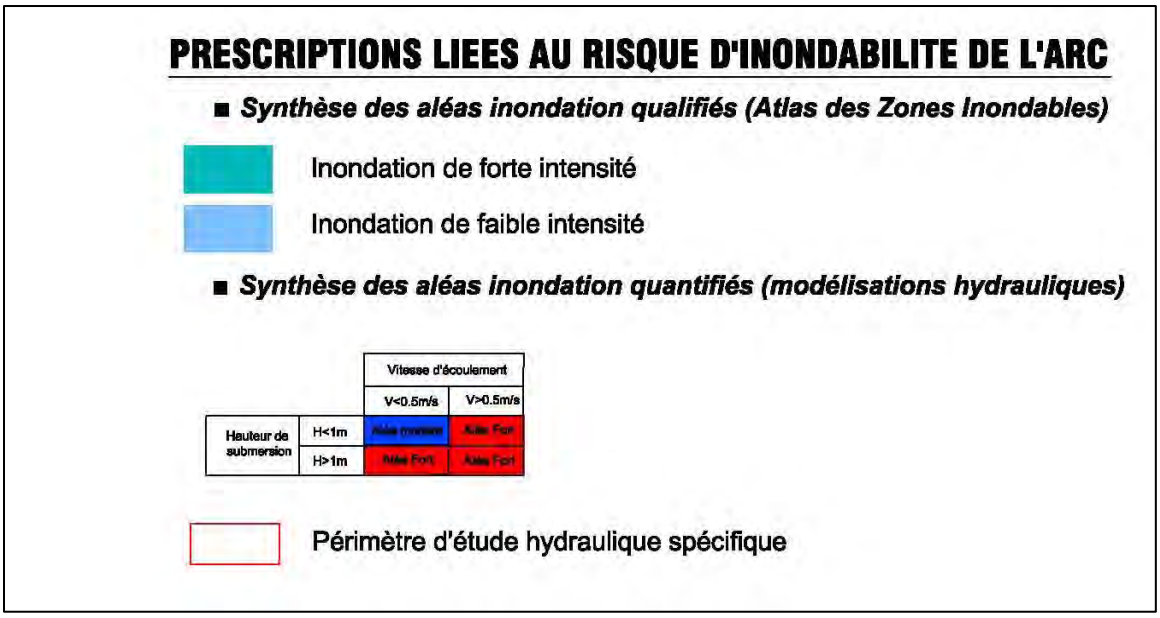
Les nouvelles dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée Corse, approuvé le 20 novembre 2009, doivent également être prises en considération dans le PLU dans un rapport de compatibilité.

La commune a souhaité affiner ce premier niveau de connaissance apporté par l'Atlas des zones Inondables. Pour ce faire, elle a lancé, en octobre 2011, une étude hydraulique complémentaire sur deux secteurs à enjeux (Pont-de-Bayeux et Canet-de-Meyreuil). Après l'approbation du PLU, la Commune entend poursuivre le lancement d'études complémentaires, au droit des secteurs de Bachasson et Pont des Trois Sautets.

Cette étude réalisée par le bureau d'études EAU et PERSPECTIVES permet de quantifier et qualifier les hauteurs et les vitesses d'eau, en référence à la crue centennale sur ces deux secteurs. Elle est annexée au PLU.

Il résulte à ce jour que la commune possède deux niveaux de connaissance des aléas, impliquant ainsi une gestion du risque différenciée selon les secteurs.

De manière globale, ces risques sont reportés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions/ recommandations. Celles-ci s'ajoutent aux prescriptions imposées dans chaque zone U, AU, A et N.



Rappel de la légende concernant le risque inondation des documents graphiques du PLU

1.2 Les secteurs ayant un niveau de connaissance des aléas qualifié (AZI):

Dans ce cas de figure l'Atlas des Zones Inondables constitue les premiers éléments de connaissances qualitatifs mais ne permet pas de quantifier l'aléa.

L'Atlas des Zones Inondables permet d'identifier, hors conditions d'influences anthropiques différentes zones :

a) Les zones où le phénomène d'inondation est potentiellement de forte intensité (représentées sur le document graphique du PLU par une trame de couleur vert turquoise) :

Cela concerne essentiellement les zones suivantes de l'Arc:
- Lit mineur
- Lit moyen
- Lit majeur

Les secteurs concernés par cette trame sont considérés comme présentant un risque grave d'inondation. Au regard des risques connus, la ligne directrice est :
- d'interdire dans ces zones toutes constructions nouvelles ;
- de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- de réduire la vulnérabilité des constructions et des aménagements existants par des prescriptions de travaux très strictes.

De manière générale, la construction est interdite.

• TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les remblais de quelque nature qu'ils soient ;
- les constructions de quelque nature qu'elles soient ;
- les installations et les aménagements de quelque nature qu'ils soient ;
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques ;

- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation ;
- les Etablissements Recevant du Publics (ERP) ;
- les piscines hors sol ;
- l'aménagement ou l'extension de camping ou caravaning ainsi que la création ou l'extension de stationnement permanent de caravanes ;
- les bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public ;
- la création ou l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols sauf en vue de la réduction des risques ;
- la reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue ;
- l'implantation ou l'extension de parcs destinés à l'élevage des animaux ;
- les parkings ;
- les affouillements et exhaussements de sols.

• TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et des activités, sans augmentation de la population exposée, sans augmentation de risques ou création de risques nouveaux ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
- la surélévation mesurée des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol et sans création de nouveaux logements sous réserve de ne pas augmenter la population et la vulnérabilité des biens exposés aux risques ;
- l'extension des constructions (accolées ou non), limitée à 10 m² d'emprise au sol visant seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues sans occupation humaine permanente ;
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement ;
- l'extension ou l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction ;
- la démolition des constructions les occupations et utilisations des biens, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets ;
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. En zone urbaine et à urbaniser, des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. Des adaptations particulières pourront être admises en zone agricole en fonction des impératifs de l'exploitation et sur justification ;
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation ;
- les installations, et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque ;
- les piscines, sous réserve d'un piquetage d'une hauteur égale à 1,50 m avec des margelles au niveau du terrain naturel (les piscines hors sol sont interdites) ;
- en zone Agricole, les serres sous réserve d'être réalisées dans le sens du courant et de comporter des portes effaçables permettant au courant de les traverser.

b) Les zones où le phénomène d'inondation est potentiellement de faible intensité (représentées sur le document graphique du PLU par une trame de couleur bleue clair) :

Cela concerne les zones suivantes de l'Arc :
- Lit majeur exceptionnel ;
- Ruissèlement sur piémonts ;

Les objectifs prioritaires sont :
- la préservation des vies humaines ;
- la réduction de la vulnérabilité des biens et du coût des dommages.

Les principes sont :
- de limiter la construction et viser la réduction du risque encouru par une diminution significative de la vulnérabilité des personnes et des biens ;
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval du projet.

La construction y est admise mais soumise à des prescriptions.

• TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- la création d'Etablissements Recevant du Publics (ERP) de type R, U, J quelle que soit la catégorie et des bâtiments utiles à la gestion de crise sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative ;
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;

  Les travaux ou constructions non autorisés dans le paragraphe ci-dessous.

• TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions existantes :
- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée, sans augmentation de risques ou création de risques nouveaux ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
- l'extension des constructions, limitée à 20 % de l'emprise au sol pour les extensions à usage d'activités économiques et à 20 m² d'emprise au sol pour les autres constructions et seulement dans le cas où le plancher ne peut être à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel. Les extensions excédant ces valeurs sont soumises aux dispositions concernant les constructions futures ;
- le changement de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances ;
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement ;
- l'extension des aménagements de terrains de plein air, des sports et des loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction, l'extension des aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel, à condition de prévoir un dispositif

évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules devra également être prévu ;

- les piscines, sous réserve du piquetage ;
- la transformation de emprise au sol en surface de plancher à condition que l'accroissement de surface de plancher ne représente pas plus de 20 % et seulement dans le cas où le plancher ne peut être à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel. Les extensions excédant ces valeurs sont soumises aux dispositions concernant les constructions futures.

Les constructions nouvelles sont admises, sous réserve que soient respectées les prescriptions suivantes et dans la limite de la réglementation applicable à chaque zone :

- Niveau des planchers :

Le premier plancher habitable doit être réalisé à au moins 0,5 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- Remblais :

Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions, et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

• EMPRISE AU SOL

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable (piscines non comprises).

• ASPECT EXTERIEUR

En zone urbaine et à urbaniser, les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. Dans les autres zones, les clôtures sont constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Des adaptations particulières pourront être admises en zone agricole en fonction des impératifs de l'exploitation et sur justification.

• STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement devront impérativement être perméables.

Les aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel doivent avoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules devra également être prévu.

Le stationnement des caravanes est interdit.

1.3 Les secteurs ayant un niveau de connaissance des aléas quantifié (« dire d'experts »)

Dans ce cas de figure l'étude technique réalisée sur les secteurs de Pont de Bayeux et du Canet servira de référence puisqu'elle permet de caractériser l'aléa à partir de modélisations hydrauliques. Le risque inondation est représenté sur le document graphique du PLU en rouge vif et bleu roi et le secteur d'étude localisé par un encadré rouge.

Conformément à l'orientation n°8 du SDAGE RMC 2010-2015 entré en vigueur le 17 décembre 2009, des prescriptions différentes doivent être adoptées selon le contexte :

POUR LES ZONES PEU OU PAS URBANISEES (A, N, NX, NP) :

- **En aléa fort (représenté sur le document graphique du PLU par une trame de couleur rouge):**

Toute construction est interdite sauf celles indiquée en ***(1)***.

La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue,

La création ou l'aménagement des sous-sols sauf en vue de la réduction des risques;

La création ou l'extension d'aires de camping caravaning;

La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage;

Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux;

Les remblais, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées en ***(1),*** à condition qu'ils soient limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'Environnement.

(1) Peut être autorisé à condition que le plancher bas de la construction soit calé à 0,20 m au-dessus de la côte dc référence (ligne d'eau de l'Arc au droit du projet) sur l'emprise de la construction:

La reconstruction et la restauration d'un bâtiment existant sinistré, sauf si l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue, sans augmentation de l'emprise au sol, si la sécurité des occupants est assurée, si la vulnérabilité globale des biens est réduite, avec un plancher bas calé à 0,20 m de la cote de référence (ligne d'eau de la crue de référence) dans le cas d'une reconstruction.

La surélévation au-dessus de la *côte de référence* des constructions existantes à usage d'habitations, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements;

La surélévation au-dessus de la côte de référence des constructions existantes:

- à usage d'Etablissements Recevant du Public (ERP),
- à usage de bâtiments publies nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien dc l'ordre publie ;

- à usage professionnel, d'activité ou de stockage, sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des biens exposés au risque;

L'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes, à l'exclusion de celles à usage d'activité, notamment pour le cas où elle est nécessaire à la création d'une aire de refuge, sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des biens exposés au risque et sans création de nouveaux logements. L'extension ne doit pas être supérieure à 20 m² ;

La mise aux normes (notamment sécurité incendie, sanitaire, accessibilité...) des constructions existantes, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage, sous réserve qu'elle n'augmente pas la vulnérabilité globale des personnes et des biens, et sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil;

Les serres agricoles, tunnels ou plastiques sur arceaux, sous réserve que :

- ils soient réalisés dans le sens du courant et de comportent des portes effaçables permettant au courant de les traverser
- ils n'aggravent pas le risque pendant la crue et ne créent pas d'obstacles à l'écoulement ;
- ils présentent une transparence hydraulique ;
- ils présentent une résistance suffisante (ancrage, amarrage...) aux pressions et aux écoulements jusqu'à la crue de référence;

Les infrastructures publiques de transport et les installations nécessaires à leur fonctionnement peuvent être autorisées dans le respect des règles du code de l'environnement. En particulier, elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et elles ne doivent pas aggraver les risques.

Les piscines, à condition qu'elles soient affleurantes afin de n'avoir aucun impact sur le libre écoulement des eaux, et sous réserve d'être équipées d'un dispositif de balisage permettant de repérer leur emprise, fixé à demeure et d'une hauteur minimale de lm par rapport au niveau de la bordure de la piscine; un local technique peut être autorisé et ne doit pas dépasser 6 m^2 ;

Peut être autorisé sous la cote de référence à condition de ne pas être enterrées:

L'extension limitée de l'emprise au sol des constructions à usage d'activité, à l'exclusion de l'habitation et de l'hébergement hôtelier, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil, sans création de nouveaux logements, et à condition que:

- les surfaces situées en-dessous de la côte de référence ne soient pas closes ou que n'y soit admise qu'une occupation humaine strictement limitée;
- l'extension de l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 50% de l'emprise au sol existante
- l'opération conduise à une réduction globale de vulnérabilité des personnes ct des biens exposés aux risques, justifiée dans le cadre d'un diagnostic de vulnérabilité portant sur l'ensemble des installations avant et après extension.

La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives non closes nécessaires à l'organisation d'activités existantes, hors parkings publics. Le site doit l'aire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'assurer l'information des usagers, l'alerte et la mise en sécurité des personnes, ainsi que la limitation des dommages aux biens.

- **En Aléa modéré (représenté sur le document graphique du PLU par une trame de couleur bleu roi):**

Doit être rajouté aux interdictions: Toute construction est interdite sauf celles indiquée en **(2)**

La reconstruction on la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue,

La création ou l'aménagement des sous-sols sauf en vue de la réduction des risques; La création ou l'extension d'aires de camping caravaning; La création ou l'extension d'aires d'accueil du gens du voyage;

Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle an libre écoulement des eaux;

Les remblais, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées en *(2)*, à condition qu'ils soient limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'Environnement.

(2) peut être autorisé à condition que le plancher bas de la construction soit calé à 1 m du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction:

La création ou l'extension de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve de ne pas perturber le libre écoulement,

Les serres agricoles, tunnels ou plastiques sur arceaux, sous réserve que :

- elles n'aggravent pas le risque pendant la crue et ne créent pas d'obstacles à l'écoulement,
- elles présentent une transparence hydraulique,
- elles présentent une résistance suffisante (ancrage, amarrage...) aux pressions et aux écoulements jusqu'à la crue de référence;

Les serres cathédrale à condition qu'elles soient conçues ct implantées de manière à :

- ne pas aggraver les risques et leurs effets à l'amont ct à l'aval pendant la crue,
- garantir la transparence hydraulique et le libre écoulement,
- ne pas être emportées par les écoulements (ancrage, arrimage...) ;

Les infrastructures publiques de transport et les installations nécessaires à leur fonctionnement peuvent être autorisées dans le respect des règles du code de l'environnement. En particulier, elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et elles ne doivent pas aggraver les risques.

Peut être autorisé sous la cote de référence à condition de ne pas être enterrées:

L'extension limitée de l'emprise au sol des constructions à usage d'activité, à l'exclusion de l'habitation et de l'hébergement hôtelier, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil, sans création de nouveaux logements, et à condition que:

- les surfaces situées en-dessous de la côte de référence ne soient pas closes ou que n'y soit admise qu'une occupation humaine strictement limitée;
- l'extension de l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 50% de l'emprise au sol existante '" l'opération conduise à une réduction globale dc vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques, justifiée dans le cadre d'un diagnostic de vulnérabilité portant sur l'ensemble des installations avant et après extension.
- La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives ouvertes au public, non closes, est autorisée. Le site doit être l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'assurer l'information des usagers, l'alerte et la mise en sécurité des personnes, ainsi que la limitation des dommages aux biens.

POUR LES ZONES URBAINES OU A URBANISER (UCa, UDd, UDe) :

- **En aléa fort (représenté sur le document graphique du PLU par une trame de couleur rouge)**

Toute construction est interdite sauf celles indiquée en ***(3)***.

La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue,

La création ou l'aménagement des sous-sols sauf en vue de la réduction des risques;

La création ou l'extension d'aires de camping caravaning;

La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage;

Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux;

Les remblais, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées en ***(1),*** à condition qu'ils soient limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'Environnement.

(3)Peut être autorisé à condition que le plancher bas de la construction soit calé à 0,20 m au-dessus de la côte de référence (ligne d'eau de l'Arc au droit du projet) sur l'emprise de la construction:

La reconstruction ct la restauration d'un bâtiment existant sinistré, sauf si l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue, sans augmentation de l'emprise au sol, si la sécurité des occupants est assurée, si la vulnérabilité globale des biens est réduite, avec un plancher bas calé à 0,20 m de la cote de référence (ligne d'eau de la crue de référence) dans le cas d'une reconstruction.

La surélévation au-dessus de la *côte de référence* des constructions existantes à usage d'habitations, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements;

La surélévation au-dessus de la côte de référence des constructions existantes:

- à usage d'Etablissements Recevant du Public (ERP),
- à usage de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile ct au maintien de l'ordre public,
- à usage professionnel, d'activité ou de stockage,

sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des biens exposés au risque;

L'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes, à l'exclusion de celles à usage d'activité, notamment pour le cas où elle est nécessaire à la création d'une aire de refuge, sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des biens exposés au risque et sans création de nouveaux logements. L'extension ne doit pas être supérieure à 20 m' ;

La mise aux normes (notamment sécurité incendie, sanitaire, accessibilité...) des constructions existantes, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage, sous réserve qu'elle n'augmente pas la vulnérabilité globale des personnes et des biens, et sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil;

Les serres agricoles, tunnels ou plastiques sur arceaux, sous réserve que :

- ils soient réalisés dans le sens du courant et de comportent des portes effaçables permettant au courant de les traverser ;
- ils n'aggravent pas le risque pendant la crue et ne créent pas d'obstacles à l'écoulement ;
- ils présentent une transparence hydraulique ;
- ils présentent une résistance suffisante (ancrage, amarrage...) aux pressions et aux écoulements jusqu'à la crue de référence;
- ils ne comportent pas de stockage de produits polluants à une côte située en dessous de la cote de référence augmentée d'une revanche de 0.50m.

Les infrastructures publiques de transport et les installations nécessaires à leur fonctionnement peuvent être autorisées dans le respect des règles du code de l'environnement. En particulier, elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues ct clics ne doivent pas aggraver les risques.

Les piscines, à condition qu'elles soient affleurantes afin de n'avoir aucun impact sur le libre écoulement des eaux, et sous réserve d'être équipées d'un dispositif de balisage permettant

de repérer leur emprise, fixé à demeure et d'une hauteur minimale de 1m par rapport au niveau de la bordure de la piscine; un local technique peut être autorisé et ne doit pas dépasser 6 m^2 ;

Peut être autorisé sous la *cote de référence* à condition de ne pas être enterrées:

L'extension limitée de l'emprise au sol des constructions à usage d'activité, à l'exclusion de l'habitation et de l'hébergement hôtelier, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil, sans création de nouveaux logements, et à condition que:

- les surfaces situées en-dessous de la côte de référence ne soient pas closes ou que n'y soit admise qu'une occupation humaine strictement limitée;
- l'extension de l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 50% de l'emprise au sol existante
- l'opération conduise à une réduction globale de vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques, justifiée dans le cadre d'un diagnostic de vulnérabilité portant sur l'ensemble des installations avant et après extension.

La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives non closes nécessaires à l'organisation d'activités existantes, hors parkings publics. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'assurer l'information des usagers, l'alerte et la mise en sécurité des personnes, ainsi que la limitation des dommages aux biens.

- **En aléa modéré (représenté sur le document graphique du PLU par une trame de couleur bleu roi)**

Toute construction est interdite sauf celles indiquées en *(4)*.

La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue;

La création ou l'aménagement des sous-sols sauf en vue de la réduction des risques;

La création ou l'extension d'aires de camping caravaning;

La création ou l'extension d'aires d'accueil du gens du voyage;

Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux;

Les remblais, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées en ***(4),*** à condition qu'ils soient limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'Environnement.

(4) peut être autorisé à condition que le plancher bas de la construction soit calé à 1 m du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction:

La reconstruction et la restauration d'un bâtiment existant sinistré, sauf si l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue, sans augmentation de l'emprise au sol, si la sécurité des occupants est assurée, si la vulnérabilité globale des biens est réduite.

La création de nouvelles constructions:

- à usage d'habitations (individuelles ou collectives), la cote d'implantation du premier niveau habitable doit être située au minimum à 0,5 m au-dessus de la cote de la ligne d'énergie ;
- à usage d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie, sauf ceux de type R, U ct J,
- à usage professionnel, d'activité ou de stockage.

L'extension de l'emprise au sol et la surélévation des constructions existantes :

- à usage d'habitations (individuelles ou collectives),
- à usage d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie, sauf ceux de type R, U et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement d'une zone de refuge.
- à usage professionnel, d'activité ou de stockage. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement d'une zone de refuge.

L'extension limitée de l'emprise au sol et la surélévation des constructions existantes:

- à usage de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise,
- à usage d'ERP classés en 1ère, 2ème, 3ème catégorie quel que soit le type, ainsi que des constructions existantes à usage d'ERP des 4ème et 5ème catégories de type R, U et J,
- sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des biens exposés au risque.

L'extension ne doit pas être supérieure à 20% de l'emprise au sol existante.

Dans tous les cas les ouvertures seront situées sur les côtés non exposés au courant et l'axe des bâtiments sera orienté dans le sens du courant ;

Les infrastructures publiques de transport et les installations nécessaires à leur fonctionnement peuvent être autorisées dans le respect des règles du code de l'environnement. En particulier, elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues ct elles ne doivent pas aggraver les risques.

Les piscines, à condition qu'elles soient affleurantes afin de n'avoir aucun impact sur le libre écoulement des eaux, et sous réserve d'être équipées d'un dispositif de balisage permettant de repérer leur emprise, fixé à demeure et d'une hauteur minimale de lm par rapport au niveau de la bordure de la piscine; un local technique peut être autorisé et ne doit pas dépasser 6 m^2 ;

Peut être autorisé sous la cote de référence à condition de ne pas être enterrées:

- les surfaces situées en-dessous de la cote de référence ne soient pas closes ou que n'y soit admise qu'une occupation humaine strictement limitée;
- l'extension de l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 50% de l'emprise au sol existante
- l'opération conduise à une réduction globale de vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques, justifiée dans le cadre d'un diagnostic de vulnérabilité portant sur l'ensemble des installations avant et après extension.

La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives, closes ou non, nécessaires à l'organisation d'activités existantes, hors parkings publics. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'assurer l'information des usagers, l'alerte et la mise en sécurité des personnes, ainsi que la limitation des dommages aux biens.

3. Le risque Feux de forêt

La commune de Meyreuil est située en zone sensible aux feux de forêt, notamment dans le massif du Montaiguet, qui se caractérise par des niveaux d'aléas faibles (risque induit assez bas et risque subi assez limité).

Le risque « feu de forêt » ne fait l'objet d'aucun Plan de Prévention des Risques (PPR). Toutefois, il est rappelé l'obligation de débroussailler fixé par l'article L.123-3 du Code forestier qui concerne les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé.

D'autant plus que la commune de Meyreuil est concernée par le Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF) du Montaiguet et du Régagnasse initié en avril 1993 avec la Communauté du Pays d'Aix. Les orientations du PIDAF portent sur la poursuite des efforts sur le traitement des interfaces forêts habitation et sur le maintien des espaces naturels notamment.

La commune étant sensible aux feux de forêt, toute nouvelle construction devra s'accompagner de mesures de prévention, de protection et de sauvegarde prises en fonction du niveau d'aléa et de la nature des constructions.

Les mesures de défense contre l'incendie se fondent principalement sur trois critères :

- **l'accessibilité :** destinée à assurer à la fois l'évacuation des personnes et faciliter l'intervention des secours ;
- **la présence de point d'eau (hydrant ou autres) :** destinés à permettre l'approvisionnement des véhicules incendie ;
- **le respect des Obligations Légales de Débroussaillement (OLD)** : aux abords des voies de circulation, aux abords du bâti et dans les zones d'interfaces.

4. Le risque Sismique

Conformément aux décrets n°2010-1255 et n°2010-1254 en vigueur au 1er mai 2011, la commune de Meyreuil est classée en zone de sismicité 3 (modérée). De fait, les nouvelles règles de construction parasismique en vigueur doivent être appliquées.

Conformément à l'article R431-16 d), dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement» doit être joint à la demande de permis de construire.

5. Le risque Mouvement de terrain

L'inventaire départemental des cavités souterraines (mines ou carrière) réalisé par la DRIRE-BRGM en 2000 ne signale pas la présence du vide de ce type sur la commune de Meyreuil.

Du fait de l'activité minière qui a été exercée sur le territoire de Meyreuil, des effondrements et mouvements de terrains sont susceptibles de se produire.

Afin de compléter et préciser la connaissance des aléas, la commune a commandité une étude « Cartographie du zonage des aléas Mouvements de terrains » réalisée en Octobre 2011. L'objet de cette étude réalisée par le bureau d'études MERIDION est d'apporter les éclairages à l'élaboration du PLU en ce qui concerne le positionnement des zones à risque et les parcelles concernées.

Cette étude a permis de définir différents niveaux d'aléas pour les 5 types de risque à savoir :

- coulée de boues,
- éboulement,
- glissement de terrain,
- formation « indurée »,
- risque minier.

Ces éléments sont reportés en annexe des planches graphiques.

A titre informatif, il est rappelé au pétitionnaire qu'il serait préférable de réaliser avant le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme, une étude de type G11 ou G12 (Cf. Titre II-Lexique) afin de s'assurer de la faisabilité du projet au regard des risques mouvements de terrain.

L'étude réalisée en octobre 2011 est annexée au PLU.

6. Le risque Retrait-gonflement d'argiles

La commune de Meyreuil a été reconnue de manière récurrente en état de catastrophe naturelle « sécheresse » lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles.

Ce mécanisme peut induire des tassements différentiels au droit de certains équipements et installations et engendrer localement et/ou ponctuellement différents types de désordres d'importance variable.

Ce risque traduit par la présence de terrains argileux affecte l'ensemble de la commune, le dernier arrêté en date du 17 avril 2009 porte reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour mouvement de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et la réhydratation des sols sur la commune.

Un Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (retrait gonflement des argiles, sécheresse) a été approuvé le 26 juillet 2007. Les dispositions de ce document sont annexées au PLU et doivent impérativement être respectées.

Ce type de phénomène ne génère pas d'inconstructibilité particulière sur le territoire mais des prescriptions constructives peuvent être mises en œuvre. A ce titre, il est nécessaire pour les

terrains concernés par le phénomène de retrait-gonflement d'argiles de procéder à une étude géotechnique en préalable à tout projet d'aménagement.

L'inventaire départemental des cavités souterraines (mines et carrières) réalisé par la DRIRE et le BRGM ne signale pas la présence de vide de ce type au droit de la commune.

La cartographie et les recommandations de construction sont annexées au dossier de PLU.

7. Risque minier

L'étude GEODERIS de 2008 signale que sur la commune de Meyreuil, deux sites sont exposés aux aléas de tassement et de glissement voire d'échauffement, en particulier au niveau des terrils du Grapon et du Défens.

La circulaire ministérielle du 3 mars 2008 relative aux « objectifs, contenu et élaboration des Plans de Prévention des Risques miniers», qui est, à ce jour, le document de « référence » en matière de réglementation des projets « nouveaux » en l'absence de prescription particulière d'un PPR. De ce fait, à ce jour, les zones minières exposées à des mouvements de terrain (terrils en particulier) ne peuvent à priori, être ouvertes à l'urbanisation.

Cependant, certains aménagements d'intérêt « public » de type centrale photovoltaïque, est subordonnée à la réalisation d'une étude technique géotechnique détaillée qui devra bien prendre en compte les aléas identifiés dans l'étude GEODERIS pour adapter le projet au contexte général actuel du site afin d'éviter toute (re)mise en mouvement des sols durant toutes les phases de travaux d'aménagement ainsi que pendant la période d'exploitation à proprement dite.

Les conclusions de cette étude doivent permettre l'installation d'un tel projet.

8. Le risque technologique

8.1 Transport de matières dangereuses par voie de communication

La commune de Meyreuil est concernée par le risque du transport de matières dangereuses sur les axes importants de communication qui la traversent, notamment sur l'autoroute A.8, la nationale N7 et les départementales, RD6, RD8 et RD 58h.

8.2 Transport de matières dangereuses par canalisation

La commune de Meyreuil est également concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses par des canalisations souterraines. Une canalisation gazoducs et un pipeline pour les hydrocarbures liquides traversent la commune.

Ces canalisation génèrent des risques pour les personnes et leur environnement, induisant ainsi des zones de maîtrise de l'urbanisation où l'existence de risques naturels, tels que risques technologiques, justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Conformément à l'article R123-11 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLU font apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels, tels que risques technologiques, justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanents ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Cette cartographie est annexée au dossier de PLU.

a) Pipeline

Contexte

La commune de Meyreuil est concernée par un pipeline. L'urbanisation à proximité de cette conduite est réglementée.

Ainsi, dès lors qu'un projet se situe dans la zone des dangers significatifs, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, le service de la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône devra être consulté :

SOCIETE DU PIPELINE MEDITERRANEE-RHONE
Direction de l'Exploitation
38200 VILLETTE DE VIENNE
TEL. : 04.74.31.42.00

Risques

Les caractéristiques techniques des ouvrages répondent aux conditions et exigences définies par un règlement de sécurité, garantissant ainsi leur sûreté intrinsèque.

Les conditions opératoires d'exploitation, de surveillance et de maintenance mises en œuvre par le transporteur visent à prévenir les risques inhérents à de tels ouvrages et le développement d'une communication appropriée auprès des riverains est de nature à les réduire.

Le retour d'expérience de l'exploitation et les accidents survenus sur des canalisations de transport montrent cependant que de tels ouvrages peuvent présenter des dangers pour le voisinage. Les deux scénarios envisagés sont :

- perte de confinement de la canalisation au travers d'une fissure ou d'une corrosion sur un tube. Ce scénario constitue la référence lorsque la canalisation est protégée (c'est-à-dire lorsqu'il existe une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure ou toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu). En effet, au-delà des obligations réglementaires rappelées précédemment, et dans le but de réduire les risques présentés par la canalisation, il est possible de mettre en œuvre une telle protection si elle n'existe pas. L'événement redouté conduit alors à des effets irréversibles, des premiers effets létaux et des effets létaux significatifs limités à des zones situées de part et d'autre de la canalisation figurant respectivement dans les colonnes IRE PC, PEL PC et ELS PC du tableau ci-après. Le coût de cette protection est généralement modéré quand il est ramené à celui d'un projet d'aménagement ou de construction ne nécessitant pas le changement des tubes constitutifs de la canalisation.

- perte de confinement de la canalisation avec brèche de 70 mm de diamètre suite à une agression externe. Il s'agit du scénario de référence lorsque la canalisation n'est pas protégée et n'est pas susceptible d'être affectée de mouvements de terrain. Les conséquences de ce scénario s'étendraient jusqu'à plusieurs centaines de mètres de part et d'autre de la canalisation pour les effets irréversibles ainsi que pour les premiers effets létaux, et les effets létaux significatifs. Les distances à considérer sont reprises dans les colonnes IRE, PEL et ELS du tableau ci-après.

Ces deux scénarios s'appuient sur le fait que la rupture d'une telle conduite peut provoquer des effets destructeurs dans le cas de l'explosion d'un nuage gazeux dérivant, et des brûlures graves dans le cas d'une fuite enflammée. Les distances évoquées ci-dessus résultent d'une note de modélisation réalisée en février 2007 par le transporteur sur la base des seuils définis dans la circulaire du 4 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses. Elles sont susceptibles d'ajustement dans le cadre de la réalisation de la prochaine étude de sécurité, notamment au niveau des points singuliers localisés tels que les tronçons et installations aériens, les zones assujetties à mouvements de terrain, …

Dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation

Le risque correspondant aux événements évoqués précédemment, représenté par le couple probabilité / conséquences, est a priori particulièrement faible.
Cependant, le risque nul n'existant pas, il apparaît nécessaire d'inciter les maires à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (significatifs, graves et très graves). A cet effet, ils détermineront, sous leur responsabilité, les secteurs appropriés dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme.
En particulier, si le maire envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones de dangers pour la vie humaine, ils devront prendre a minima les dispositions suivantes :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (cf. colonne IRE du tableau ci-après) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (cf. colonne PEL ou PEL PC (*) du tableau ci-après) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (cf. colonne ELS ou ELS PC (*) du tableau ci-après) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Le tableau ci-après définit en fonction du tronçon concerné :
- la zone correspondant aux effets irréversibles (IRE),
- la zone correspondant aux premiers effets létaux (PEL),
- la zone correspondant aux effets létaux significatifs (ELS),
- la zone correspondant aux effets irréversibles après mise en place d'une protection complémentaire (*) de la canalisation (IRE PC),
- la zone correspondant aux premiers effets létaux après mise en place d'une protection complémentaire (*) de la canalisation (PEL PC),
- la zone correspondant aux effets létaux significatifs après mise en place d'une protection complémentaire (*) de la canalisation (ELS PC),

Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

Branche	Type d'environnement	IRE (Zone des dangers significatifs)	PEL (Zone des dangers graves)	ELS (Zone des dangers très graves)	IRE PC (Zone des dangers significatifs)	PEL PC (Zone des dangers graves)	ELS PC (Zone des dangers très graves)
					Après mise en place d'une protection complémentaire		
B1	Implantation en zone rurale Cas général	320	310	210	60	50	45
	Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée)	390	310	210	85	50	45
	Implantation en zone urbaine	300	240	210	75	50	45

IRE Distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
PEL Distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
ELS Distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
IRE PC Distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire
PEL PC Distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire
ELS PC Distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire

Nota : Les valeurs IRE PC, PEL PC, et ELS PC peuvent être ramenées respectivement à 20 m, 15 m et 10 m lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

(*) La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire les zones de dangers.

b) Gazoduc

Les zones impactées par l'urbanisation à proximité de ces conduites de gaz se décomposent comme suit, par ordre croissant :

- la bande de servitude,
- la bande des Effets Létaux Significatifs,
- la bande des Premiers Effets Létaux,
- la bande des effets IRREversibles.

La commune de Meyreuil est concernée par des canalisations de gaz combustible classées en catégories B et C. L'urbanisation à proximité de cette conduite est réglementée. Ainsi, dès lors qu'un projet se situe dans la zone des dangers significatifs, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, le « Service de Contrôle des Travaux des Tiers de « GRTgaz – Région Rhône-Méditerranée », devra être consulté à l'adresse ci-dessous :

GRT GAZ
Région Rhône-Méditerranée – Agence de Marseille
Service Contrôle Travaux Tiers
5 rue de Lyon – BP 131
13 717 MARSEILLE CEDEX 15

Canalisations	DN	PMS bar	Catégorie *	Distance zone de dangers très graves en mètres	Distance zone de dangers graves en mètres	Distance de dangers significatifs en mètres
ARTERE PROVENCE COTE D'AZUR	400	67.7	A et B	105	150	190
ANTENE DE MEYREUIL CI ENDESA	100	67.7	B et C	15	20	30

*catégorie définie conformément à l'article 7 de l'arrêté ministériel du 4 août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés de produits chimiques.

Selon l'arrêté du 4 Août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, la densité d'occupation et l'occupation totale autour de la canalisation sont limitées comme suit :

Pour une canalisation de gaz combustible en catégorie A :

- ► dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, le nombre de logements ou de locaux correspondant à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare et une occupation totale inférieure à 30 personnes.

Il n'y a ni logement, ni local susceptibles d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres de la canalisation.

La canalisation n'est pas située n'est pas située dans le domaine public national, départemental, ferroviaire, fluvial ou concédé ;

La canalisation n'est pas située en unité urbaine au sens de l'INSEE et n'est située ni dans une zone U ou AU d'une commune couverte par un Plan Local d'Urbanisme, ni dans une zone U, NA ou NB d'une commune couverte par un Plan d'Occupation des Sols encore en vigueur, ni dans les secteurs où les constructions sont autorisées d'une commune couverte par une carte communale, ni dans les parties actuellement urbanisées d'une commune qui n'est couverte par aucun document d'urbanisme.

Pour une canalisation de gaz combustible en catégorie B :

- ► dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des **E**ffets **L**étaux **S**ignificatifs, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 personnes par hectare et 80 personnes par hectare ou à une occupation totale comprise entre 30 personnes et 300 personnes.

En outre, en application de l'article 8 de l'arrêté du 4 Août 2006 et de la circulaire du 4 Août 2006 sur le porter-à-connaissance, la proximité entre les gazoducs de transport et les établissements recevant du public (ERP), les immeubles de grande hauteur (IGH) et les installations nucléaires de base (INB) doit se faire, en respectant les règles suivantes :

- les établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des **P**remiers **E**ffets **L**étaux.

- Les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des **E**ffets **L**étaux **S**ignificatifs.

Ces zones peuvent toutefois être réduites par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées ayant pour effet de retenir un scénario de référence réduit. Dans ce cas, et si un établissement répondant à la définition du présent alinéa est alimenté par la canalisation, les installations de cet établissement autres que les bâtiments accessibles au public peuvent être situés à l'intérieur de la zone des effets létaux résiduelle.
Ces dispositions compensatoires restent à la charge du demandeur.

De plus, aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande de terrain d'au moins cinq mètres de largeur.

Pour une canalisation de gaz combustible en catégorie C :

► ni la densité ni l'occupation totale ne sont limitées.

En outre, en application de l'article 8 de l'arrêté du 4 Août 2006 et de la circulaire du 4 Août 2006 sur le porter-à-connaissance, la proximité entre les gazoducs de transport et les établissements recevant du public (ERP), les immeubles de grande hauteur (IGH) et les installations nucléaires de base (INB) doit se faire, en respectant les règles suivantes :

- les établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des **P**remiers **E**ffets **L**étaux.
- Les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ne peuvent être construits ou étendus dans la zone des **E**ffets **L**étaux **S**ignificatifs.

Ces zones peuvent toutefois être réduites par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées ayant pour effet de retenir un scénario de référence réduit. Dans ce cas, et si un établissement répondant à la définition du présent alinéa est alimenté par la canalisation, les installations de cet établissement autres que les bâtiments accessibles au public peuvent être situés à l'intérieur de la zone des effets létaux résiduelle.
Ces dispositions compensatoires restent à la charge du demandeur.

9. Rupture de barrage

La commune de Meyreuil est également concernée par le risque de rupture de barrage. Le territoire de Meyreuil est situé dans le périmètre du Plan Particulier d'Intervention (PPI) du barrage de Bimont. La rupture totale et brutale de cet ouvrage produirait une onde de submersion susceptible d'atteindre rapidement : le quartier du Pont des 3 Sautets sis à proximité de l'Arc ainsi que le vallon de la Saurine jusqu'au Pont de Bayeux.

Article 6 – SITES ET SOLS POLLUES

La politique nationale en matière de gestion des sites et sols pollués est menée en référence au « Titre 1er du livre V du Code de l'environnement relatif aux installations classées » (Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001).

La commune de Meyreuil est concernée par l'inventaire historique régional d'anciens sites industriels et activités de service (BASIAS), qui recense l'ensemble des sites dont l'activité

(actuelle ou passée) est potentiellement polluante. A ce titre, 7 sites ont été identifiés sur le territoire de Meyreuil :

- la centrale thermique des Houillères de Provence (utilisation de ressources radioactives et stockage de substances radioactives), zone d'activité du Sarret, Puits Courrau ;
- la minoterie Banette (industrie alimentaire), secteur de Bachasson ;
- la société GEP (dépôt de liquides inflammables), secteur du Grapon ;
- la compagnie HBCM (dépôt de liquides inflammables), Puits de Meyreuil ;
- le Relais Clairefontaine (commerce de gros, de détail, de desserte de carburant), Pont de Bayeux ;
- la Société STEM (mécanique industrielle), chemin de la Sarrière ;
- les Houillères du Bassin de Provence (hydrocarbures), près du terril.

Ces secteurs sont indiqués au document graphique. Tout changement d'usage de ces secteurs doit être précédé d'études et de travaux nécessaires à la prévention d'une exposition dangereuse des personnes et des biens.

Article 7 – ENTREES DE VILLE

Conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme issu de la Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite Loi Barnier, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de autoroute A8 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6, la RD96 et de la RD7n classées routes à grande circulation.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les règles d'implantation différentes fixées par l'article 6 de chaque zone sont justifiées dans le rapport de présentation qui démontre qu'au regard des spécificités locales, ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. A ce titre, les zones à urbaniser 5AUet 6AU font l'objet d'une étude d'entrée de ville.

Les marges de recul de la loi Barnier sont représentées sur le document graphique du PLU (trame pointillée violette).

Article 8 – ZONES DE BRUIT

Nuisances sonores liées aux infrastructures routières

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, du décret n° 95-21 du 21 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres, à l'arrêté interministériel du 30 Mai 2006 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, et de l'arrêté préfectoral du 1er mars 2001 ; des modalités d'isolement acoustique des constructions s'appliquent aux voies suivantes :

- l'autoroute A8 ;
- la RD7n ;

- la RD 6 ;
- la RD96.

Dans les secteurs concernés, les mesures minimum d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs en vigueur figurant dans l'arrêté seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique :

- sur une profondeur de 300 mètres de part et d'autres des tronçons de l'autoroute A8 classés en catégorie 1, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 250 mètres de part et d'autres des tronçons de la RD6 classée en catégorie 2, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A8, au niveau de l'échangeur du Canet de Meyreuil, classé en catégorie 3 à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autres des tronçons de la RN7 et la RD96 (classé en catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;

L'arrêté préfectoral du 1er mars 2001 et la cartographie sont annexés au dossier de P.L.U.

Voie ferrée Gardanne-Carnoules

La voie ferrée Gardanne-Carnoules n'est pas classée dans les zones de bruit.

Le document graphique des servitudes est annexé au PLU et fait figurer l'emprise ferroviaire.

Le classement sonore ne constitue pas une servitude. Le document graphique des servitudes auquel il est fait référence annexé, concerne uniquement les zones auxquelles s'appliquent les servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer, instituées par la Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer. Il ne s'agit nullement des secteurs de nuisances sonores fixés par l'arrêté de classement en fonction de la catégorie de la voie.

Article 9 –ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER, REQUALIFIER OU METTRE EN VALEUR POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ECOLOGIQUE

Le PLU identifie sur les documents graphiques les éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Il définit également les prescriptions de nature à assurer leur protection. Ces éléments à préserver ont été identifiés et reportés sur les documents graphiques, conformément à la légende.

Une étude réalisée par le CAUE en novembre 2011 identifie le patrimoine d'intérêt local meyreuillais. Certains de ces éléments ont été repris au titre des articles L.123-1-5 7° et l.123-3-1 (cartographie et rapport annexés au présent document).

Ripisylves et cours d'eau

Toutes les ripisylve et cours d'eau repérés au titre du présent article doivent être protégés, de manière à assurer leur développement équilibré et permettre dans les secteurs dégradés le redéveloppement de la végétation.

Pour ce faire, toute construction, y compris les clôtures, respectera une marge de recul à partir des berges d'une rivière, d'un canal d'irrigation, d'un ruisseau ou d'un fossé, de :

- 50 mètres de part et d'autre de l'Arc,
- 10 mètres dans la zone de la Cardeline,
- 5 mètres pour les autres cours d'eau.

Patrimoine vernaculaire :

De manière générale les puits et autres éléments du patrimoine vernaculaire meyreuillais devront être préservés.

Routes dites de « campagne » :

Les chemins dits de « campagne » identifiés par le CAUE devront bénéficier, le cas échéant, d'aménagement de voirie visant à préserver le caractère campagnard de ces secteurs, dans une optique d'intégration paysagère. Les principales routes de campagnes sont les suivantes :

- le chemin de la Plaine du Montaiguet
- la route de Font Gamatte (D.58h)
- la route de Martina (D.58)
- la route de Valbrillant
- la route des Amandiers
- le Chemin de Rambert
- le Chemin de La Martelière

Patrimoine bâti et ensemble paysager:

Il est imposé que :

- tous travaux sur les bâtiments ainsi repérés soient soumis à l'avis de l'Architecte Conseil de la Mairie ;
- tous travaux sur les bâtiments inscrits ou classés soient soumis à autorisation du Conservateur Régional des Monuments Historiques ;
- tous travaux sur des Monuments Historiques ou aux abords soient soumis à autorisation du Préfet du département après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France;
- l'ensemble des bâtiments identifiés au titre de l'art. L123-1-5-7° soient soumis à permis de démolir.

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente. En outre tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'abattage des arbres ne peut être autorisé que si l'état phytosanitaire du ou des sujets le nécessite.

Les aménagements paysagers complémentaires ou transformations iront nécessairement dans le sens d'une mise en valeur.

Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Afin de garantir la pérennité des bâtiments remarquables, certains d'entre eux ont également été identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme permettant un changement de destination, en une destination autre qu'agricole, sous conditions précisées dans le règlement de la zone et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

Le changement de destination d'un immeuble consiste à lui donner une utilisation différente de celle qu'il a actuellement. Les différentes destinations possibles sont les activités touristiques, pédagogiques, culturelles en lien avec l'agriculture.

- D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination, des édifices listés dans le tableau ci-dessous et intitulés «Domaine viticole et agricole», les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. Sauf cas particulier dûment motivé par une analyse typologique et architecturale détaillée».
- Tout pastiche sera exclu. Les interventions devront être sobres et respectueuses des principales caractéristiques du ou des bâtiments principaux. Ces interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclue toute adjonction de détails anachroniques, que ce soit en terme d'implantation, de volumétrie, de toiture, de façades ou d'ouvertures».
- Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnancement des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués.
- «Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles, l'ensemble des nouvelles fonctions (garages,...) sont à localiser ans les bâtiments existants, sauf cas particulier dûment motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.
- Les éventuelles adaptations de toiture, les pentes et l'égout du toit doivent être limités et s'accorder avec l'architecture de chaque édifices ou partie d'édifice, par référence à sa destination d'origine. Dans toute mesure du possible, le matériau de couverture de l'édifice sera conserver ou restituer, dans le respect des sujétions constructives correspondantes.
- L'esprit général et les composantes essentielles des bâtiments et ou ensembles sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. A l'inverse, toute transposition anachronique sera proscrite.

Les éléments à préserver sont répertoriés dans le tableau reporté page suivante et matérialisés graphiquement sur le document graphique de la sorte :

- étoile orange numérotée, pour les éléments de patrimoine bâti à préserver au titre au titre de l'article l.123-3-1,
- étoile marron numérotée, pour les éléments bâtis à préserver au titre de l'article l.123-1-5 7°,
- un rond vert numéroté, pour les éléments de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article l.123-1-5 7°.

N° ET NOM DE L'ELEMENT REPORTE SUR LE PLAN DE ZONAGE		CATEGIORIE	MOTIF D'INTERET
RIVIERE DE L'ARC ET SES PRINCIPAUX AFLUENTS			
1	Rivière de l'Arc	Ensemble paysager	Ecologique
2	Ravin de Caille		Ecologique
3	Ravin de Valbrillant		Ecologique
4	Vallon du Coq		Ecologique
5	Ruisseau de Chicalon / Grivoton		Ensemble paysager
6	Le Bayeux		Ensemble paysager
7	Ruisseau de Cardeline		Ensemble paysager
8	Vallat de la Marine		Ensemble paysager
COMPOSITIONS D'ALIGNEMENT D'ARBRES REMARQUABLES			
9	Payannet	Elément paysager	Culturel, écologique
10	Les Bastidons/ la Mole		
11	Ballon		
12	Promenade du Canal de Provence		Historique, écologique
13	Cimetière		Ensemble paysager
14	Allée des platanes au Chef-lieu		Historique, écologique
15	Allée de Platanes au Canet-de-Meyreuil		Historique, écologique
16	Allées de Cannes de Provence au Plan-de-Meyreuil		Historique, écologique
17	Alignement végétal hameau des Lagiers		Historique, écologique
18	Alignement végétal au Chef-lieu		Historique, écologique
CHATEAU, BASTIDES ET ELEMENTS BATI			
19	La Guiramande	Ensemble paysager	Historique
20	Ballon		
21	Valbrillant		
22	La Saurine		
23	Place de l'église Saint-Marc	Ensemble bâti et paysager	
24	Ecole du Chef-lieu	Elément bâti	
25	Ancien cimetière du Chef-lieu	Elément bâti	
26	Pont des trois Sautets	Elément bâti	

27	Pont de Bayeux	Elément bâti	
28	Place de la Poste au Plan-de-Meyreuil	Elément bâti et paysager	
29	Château de Meyreuil		Historique, écologique
DOMAINES VITICOLES ET AGRICOLES			
30	La Simone	Ensemble bâti et paysager	Historique, écologique

Article 10 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La commune de Meyreuil comporte un patrimoine archéologique qu'il convient de protéger. Une liste non exhaustive des sites connus sur la commune et un repérage cartographique figurent en annexe du PLU.

Conformément à l'Article R111-4 du code de l'urbanisme, un 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.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux), il est demandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à l'adresse ci-dessous, dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées :

Direction régionale des affaires culturelles de PACA (DRAC)
Service régional de l'archéologie
21-23 boulevard du Roi René
13617 AIX-EN-PROVENCE Cedex

Article 11 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS A L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

La reconstruction des bâtiments peut toutefois être refusée si la destruction ou la démolition trouve son origine dans un risque naturel avéré comme tel.

Article 12 – AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Toutefois, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils :
- soient limités et strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions ou correspondent aux aménagements nécessités par la mise ou le remise en culture de terrains anciennement exploités de manière agricole,
- ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- ne portent pas atteinte au caractère du site,
- soient réalisés en dehors du lit majeur géomorphologique.

D'autre part, en cas de démonstration de l'existence d'enjeux liés à la sécurité contre le risque inondation des personnes et des biens déjà présents, ou projets d'intérêt général ou d'utilité publique, le remblaiement ne pourrait alors être réalisé qu'à condition d'une compensation totale des impacts jusqu'à la crue de référence (Q100), soit:

- la compensation volume par volume,
- la transparence hydraulique totale.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

Article 13 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures ne sont autorisées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme.

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

Article 14 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour tout nouveau projet, l'enjeu sera de ne pas aggraver la situation initiale et de veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements.

Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration, conformément aux dispositions de l'article 4 de chaque zone.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre, dans les conditions prévues par le zonage d'assainissement pluvial joint en annexe du PLU, les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et si besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement pluvial.

Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du zonage pluvial joint en annexe du PLU est strictement interdite.

Les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales sont édictées dans le règlement et le zonage d'assainissement pluvial. Cette étude, réalisée par Envéo Aménagement en 2012, est annexé au PLU.

Dans le cadre de l'installation d'ouvrages de traitement des eaux de ruissellement, il est également vivement suggéré de se référer au SAGE qui propose des critères de dimensionnement pour assurer le piégeage des pollutions.

Article 15 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU OUVRAGES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans chaque zone urbaine ou à urbaniser, la réalisation de constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif bénéficie de règles assouplies, dès lors qu'ils sont bien intégrés dans le site environnant. Des règles différentes de celles définies aux articles 3 à 14 sont donc autorisées.

Article 16 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Les textes de réglementation générale relatifs d'une part au service d'électricité (transport et distribution) et d'autre part à l'exercice des servitudes et leurs conséquences directes, sont à prendre en compte:

- Code de l'urbanisme : article L.126-1 et R.126-1
- Code de l'Énergie (article L.123-1 et suivants) et non plus Loi du 10 juin 1906 modifiée
- Loi n°46-628 du 8 avril 1946 modifiée (loi abrogée sauf articles 8 et 47)
- Décret n°70-492 du 11 juin modifiée
- Articles L.554-1 à L.554-38 du Code de l'Environnement et non plus Décret n°91-1147 du 14 octobre 1991
- Loi n°2000-108 du 10 février 2000 modifiée (applicable jusqu'à la parution de la partie réglementaire du Code de l'Énergie

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés bénéficient de règles assouplies, dès lors qu'ils sont bien intégrés dans le site environnant :

- règles différentes de celles définies aux articles 3 à 14 sont autorisées ;
- règles définies aux articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11 non applicables.

Les intitulés des lignes électriques à Haute Tension sont:

- Ligne aérienne 63 000 volts AURIOL - PALUN (LA) - ROUSSET
- Ligne aérienne 63 000 volts PALUN (LA) - ROUSSET 1

Ces 2 lignes se rejoignent en une ligne 63 000 volts 2 circuits :
1er : PALUN (LA) - ROUSSET .1
2ème AURIOL - PALUN (LA) – ROUSSET

- Ligne aérienne 63 000 volts 2 circuits AIX - PLAUN (LA) 1 et 2

Cette ligne se dédouble sur une partie de la commune en :

- Ligne aérienne 63 000 volts AIX - PALUN (LA) 1
- Ligne aérienne 63 000 volts AIX - PALUN (LA) 2

et cette dernière ligne AIX - PALUN (LA) 2 arrive au Poste de LA PALUN en une ligne aéra-souterraine 63 000 volts 2 circuits :
1er : AIX - PALUN (LA) 2
2 ème : MEYREUIL - PALUN (LA) (actuellement Hors Tension)
- Liaison souterraine 63 000 volts PALUN (LA) - ROUSSET 2
- Ligne aérienne 225 000 volts PALUN (LA) - SAINTE TULLE.

Le service responsable de l'exploitation et de la maintenance des ouvrages ouvrage HTB est le suivant :

RESEAU TRANSPORT ELECTRICITE RTE – Transport Electricité SUD-EST (TESE)
GET (GROUPE D'EXPLOITATION TRANSPORT) PROVENCE ALPES DU SUD
Section Technique - ZAC des CHABAUDS
251, Rue Louis Lépine
13 320 BOUC-BEL-AIR

(Tel. Standard : 04.42.65.67.00)

Article 17 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT D SERVICE PUBLIC FERROVIAIRE

Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire bénéficient de règles assouplies, dès lors qu'ils sont bien intégrés dans le site environnant :

- règles différentes de celles définies aux articles 3 à 14 sont autorisées;
- règles définies aux articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11 non applicables.

Article 18 – PRELEVEMENTS D'EAU SOUTERRAINE A USAGE DOMESTIQUE

Pour les forages domestiques, c'est-à-dire pour les prélèvements inférieurs à 1000m^3 /an :
Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le code de la santé publique. Si cette eau est destinée à l'alimentation de plus d'une famille, elle doit avoir fait l'objet d'une autorisation préfectorale préalable en application du code de la santé publique.

Pour les besoins agricoles et usages non domestiques :
Tous les ouvrages, installations ou travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application du code de l'environnement.

Article 19 - STATIONNEMENT

1. Généralités

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des usagers et des activités exercées dans les constructions projetées.

Le stationnement devra répondre aux exigences de la loi concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, notamment concernant le nombre de places PMR obligatoires pour chaque opération.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- tout projet de construction de nouveaux logements;
- tout changement de destination d'une construction existante,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation.

2. Obligations minimales en matière de réalisation de stationnement

Les obligations minimales en matière de stationnement sont spécifiques à chaque zone et sont spécifiées à l'article 10 de chaque règlement de zone.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

Il sera exigé deux places par logement au minimum hormis en zone UA, une seule place minimum par logement sera exigée.

Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m2 d'emprise au sol et dans le cas de garage constituant une annexe l'emprise au sol ne pourra excédée 40m².

Les établissements de plus 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur le terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement, déchargement et manutention.

Les aires de stationnement extérieur seront de préférence réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation individuelle	1 place VL/50m² de surface de plancher 2 places/ logement minimum
Habitation collective	1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher 1 place/5 logements pour les visiteurs. 2 places/ logement minimum Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées
Commerces	Une superficie minimale de 60% de la surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement + aire de livraison
Artisanat	Pas d'obligation 1 place VL + 1 place 2RM/80 m² surface de plancher + 1 aire de livraison
Bureaux, UEa, UEb UEd, UEe et UEf	1 place VL/40 m² surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place VL / 1 chambre
Entrepôt	1 place VL / 100 m² de surface de plancher
Industrie, UEx et UEc	1 place VL/80 m² de surface de plancher
Gîtes et hébergements touristiques	1 place par chambre

Restaurants	1 place /10 m² de restaurant

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

3. Stationnement des 2-roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux-roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins cinq logements : une place par logement.

- Pour les constructions à destination autre qu'à usage d'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m² : une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article 20 – PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE

Le décret n° 2011-544 du 18 mai 2011, pris en application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, définit les conditions dans lesquelles sont délivrés, lors du dépôt de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux dans les bâtiments neufs ou partie nouvelle de bâtiments existants, les documents attestant de la prise en compte de la réglementation thermique.

Article 21 – ZONE NON AEDIFICANDI

Lorsqu'une indication graphique délimite une zone non aedificandi, aucune construction, ou partie de construction, ne peut y être édifiée. Toutefois, les constructions en dessous du niveau du sol, les clôtures, piscine, locaux techniques s'y rattachant et annexes y sont admises.

Article 22 – ACCESSIBILITE

L'accessibilité est une des conditions primordiales permettant à tous d'exercer les actes quotidiens. En cela, elle est une composante de la qualité et des performances de l'environnement.

Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées fixent, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces bâtiments et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les conditions d'accès aux bâtiments, les circulations intérieures horizontales et verticales des parties communes, les portes et les sas des parties communes, les revêtements des parois des parties communes, les locaux collectifs, celliers et caves, ainsi que les équipements susceptibles d'être installés

dans les parties communes, notamment les dispositifs d'éclairage et d'information des usagers.

Ainsi, l'accessibilité aux logements, aux espaces publics et aux transports, sera privilégiée dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Meyreuil afin de permettre à tous de se déplacer en toute autonomie.

Voirie et espaces publics

De manière générale, l'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel.
Le cheminement adapté doit être le cheminement courant, le plus usuel et le plus court et présenter la pente la plus faible possible.
Le cheminement doit rester dégagé et facile d'utilisation. Il faudra donc veiller au positionnement du mobilier urbain qui le réduirait, même temporairement (poubelles ménagères, étals des commerces).
Il est recommandé que les fentes soient dans le sens perpendiculaire à celui du cheminement.
Les revêtements de sol trop lisses (pierres polies, bois, etc.) sont à éviter du fait de leur caractère glissant.
Attention aux revêtements de sol en pavés qui ne permettent pas une qualité d'usage correcte pour des personnes circulant en fauteuil roulant.
Afin d'assurer la continuité du cheminement entre un trottoir et la chaussée, des abaissés de trottoir ou bateaux sont à réaliser pour chaque traversée.

Etablissements recevant du public

Tous les établissements recevant du public doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les Permis de construire pour ce type d'établissement sont instruits par la commission accessibilité de la DDTM.
Les établissements recevant du public existants (ERP) classés dans les quatre premières catégories font l'objet, à l'initiative de l'administration intéressée ou de l'exploitant, d'un diagnostic de leurs conditions d'accessibilité.

Bâtiments d'habitation collectifs

Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.
L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.
Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

Stationnement

La longueur des places réservées n'est pas fixée réglementairement. Il est cependant recommandé d'augmenter la longueur généralement appliquée de 5 m à 7 ou 8 m.
Des stationnements pour les cycles seront prévus, avec une surface min. de 0,5% de la surface de plancher de la construction.
Ces stationnements seront localisés à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment.

Espaces libres et plantations

Les abords des voiries intérieures devront être végétalisés avec des bandes arbustives ou des alignements d'arbres sur au moins un côté des rues.

Les végétaux seront de préférence d'essences locales, les arbustes épineux et à baies toxiques seront de préférence évités.

Article 23 - Préservation des axes naturels d'écoulement

A proximité immédiate (distance spécifiée à l'Article 9 du Titre I du présent Règlement) d'un cours d'eau, d'un talweg ou d'un axe naturel d'écoulement, toute construction ou installation , remblai et épis dans un axe naturel d'écoulement est interdite et ne peut constituer un obstacle à l'écoulement des eaux, hormis dans les cas suivants:

- si la nécessité de l'intervention est clairement établie par les impératifs de sécurité ou de salubrité publique;
- ou pour la mise en œuvre d'écrêtement des crues d'intérêt général, associée à la mise en place de série de mesure permettant de corriger, compenser la dégradation de l'habitat biologique.

Article 24 – Dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols

Conformément aux dispositions prévues par l'article L.128-1 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines ou à urbaniser, il est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du plan local d'urbanisme dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le PLU, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, dans les conditions prévues à l'article L. 128-1 du Code de l'urbanisme.

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

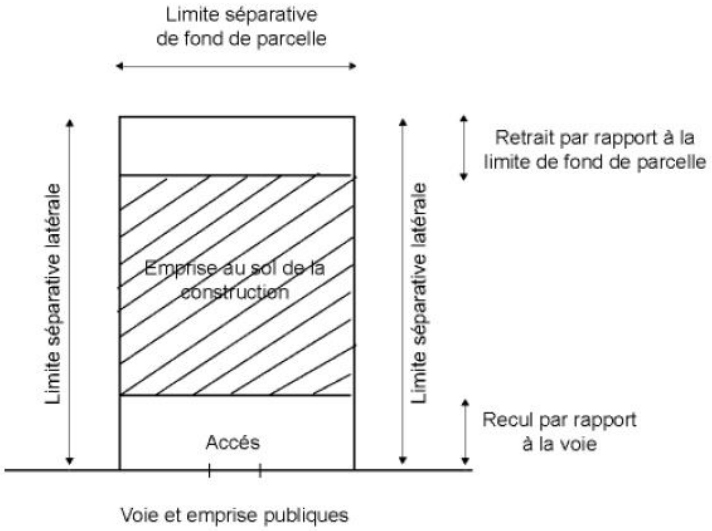
Article 25 – HABITAT LEGER ET TERRAIN AMENAGE

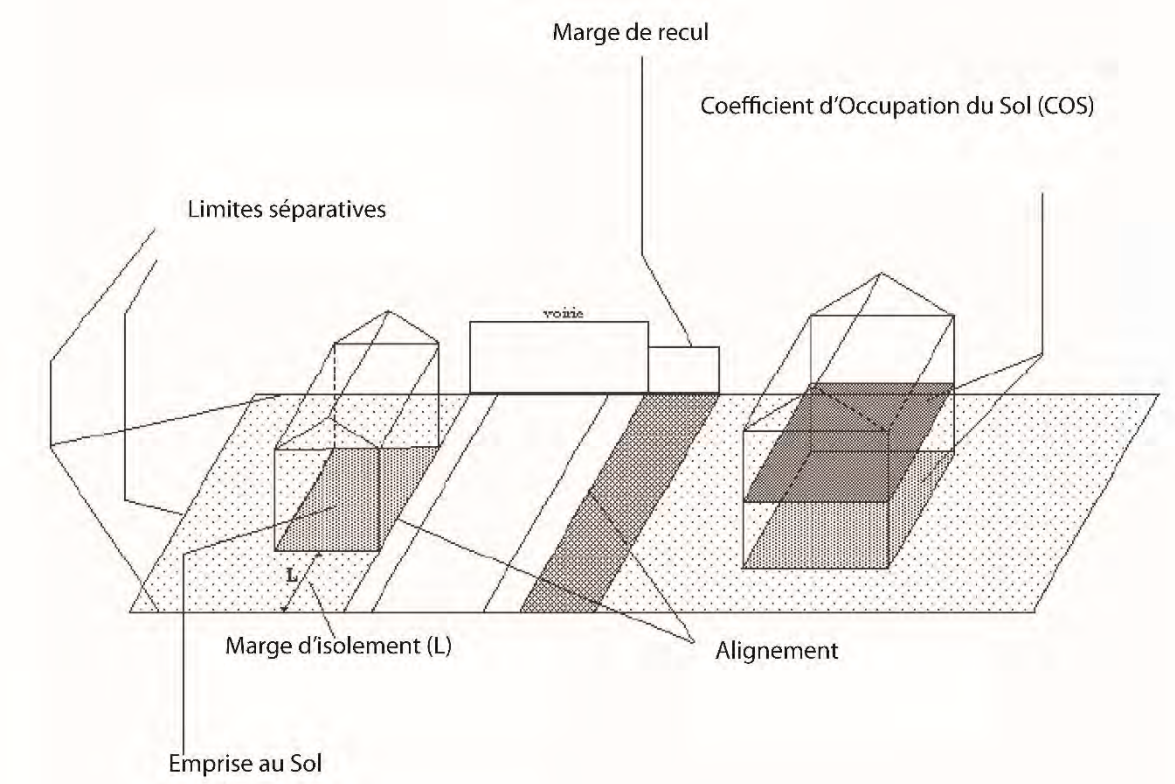
De manière générale, sur l'ensemble du territoire meyreuillais sont interdit :

- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs, mobiles ou précaires ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

TITRE II - LEXIQUE

Schémas d'implantation générale





Accès
L'accès correspond à la portion de la limite séparant le terrain d'assiette du projet de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur le fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

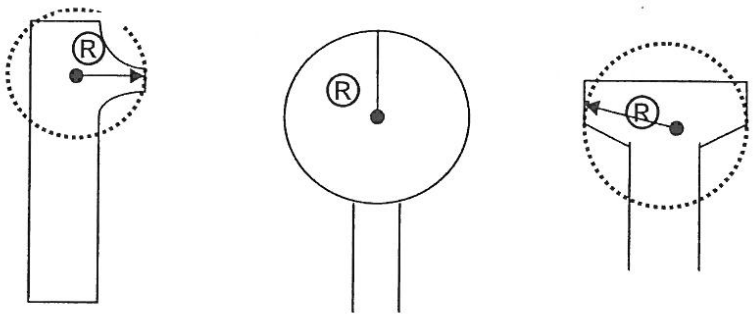
Acrotère
Un acrotère est un élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

ADEME
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

Affouillements et exhaussements de sol
Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Aire de retournement
L'aire de retournement est un espace dédié à la circulation générale permettant d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour.

Schéma d'ouvrage à titre indicatif et modalité de calcul du cercle de rayon de 9 m minimum.



Alignement
L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public.
Alignement *actuel* : alignement lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie.
Alignement *futur* : alignement lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie. Dans ce cas l'élargissement est figuré sur le zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés.

Annexe
L'annexe correspond à toute construction accessoire à la construction principale et non contigüe, comme par exemple : atelier, abris de jardin, pool house, garage pour le stationnement des véhicules,…

AOC
Appellation d'Origine Contrôlée

ARS
Agence Régionale de Santé

CAT
Centre d'Aide par le Travail

CCIMP
Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence

Construction et installations nécessaires aux services publics
Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur), etc. ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique, etc. ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.).

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)
Il s'agit du rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la superficie de l'unité foncière.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)
La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publié le 26 mars 2014 a supprimé purement et simplement la notion de Coefficient d'Occupation des sols (COS) pour le Plan Local d'Urbanisme.

Contiguïté
Est contiguë une construction qui touche, qui est accolé à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

CPA
Communauté d'agglomération du Pays d'Aix.

COS
Coefficient d'Occupation des Sols.

CPER
Contrats de Projets Etat Région.

CSP
Catégorie Socio-Professionnelle.

CU
Certificat d'Urbanisme.

DCS
Dossier Communal Synthétique.

Défrichement

Selon la définition donnée par l'article L311-1 du Code Forestier, un défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Densité
La question de la densité est souvent présentée comme étant au cœur de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, à juste titre puisqu'en effet, la loi est issue de trois constats :

- Une dégradation importante de parties urbaines à fort enjeu urbanistique (friches…)
- Des conséquences négatives de l'étalement urbain
- Une nécessaire amélioration de la durabilité du développement urbain et de la mise en cohérence entre politiques.

La densité correspond au rapport entre un élément quantifiable (habitant, emploi, mètre carré de plancher, etc.) et la surface d'un espace de référence.

- Densité de population = habitants/km2.
- Densité résidentielle = logements/ha.
- Densité bâtie brute = emprise au sol x hauteur moyenne surface terrain avec espaces publics et voiries. Elle prend en compte la surface utilisée par les espaces et équipements publics
- Densité bâtie nette = emprise au sol x hauteur moyenne surface des îlots bâtis. Elle est donc mesurée à l'échelle de l'îlot. Les espaces publics sont écartés de ce calcul
- Densité perçue = un rapport subjectif entre le bâti et le non-bâti.

Un projet urbain de qualité tient d'abord compte du contexte local (urbain, périurbain rural,…). La relation entre les pleins et les vides, la question de la place du végétal, l'organisation des circulations, la localisation des espaces de rencontre, sont autant d'éléments à lier au contexte, qu'il convient d'intégrer dans le projet de composition urbaine, et qui demandent à être réalisés par des professionnels compétents.
La densité ne détermine pas la forme urbaine. Ainsi sur une même surface, plusieurs formes urbaines peuvent rendre compte d'une même densité. Les densités varient ainsi selon le contexte.

Desserte
La voie, privée, publique ou servitude de passage constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

DFCI
Défense de la Forêt Contre les Incendies.

DGI
Direction Générale des Impôts.

DIA
Déclaration d'Intention d'Aliéner.

DP
Déclaration Préalable

DREAL
Direction régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du logement.

DTA
Directive Territoriale d'Aménagement.

Egout du toit
Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emplacements Réservés
Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. La construction est interdite sur ces terrains.

Emprise au sol des bâtiments
~~L'emprise au sol correspond à la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction dont les balcons.~~
L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux tels que balcons en saillie limités à 80 cm, pergolas ajourées, débords de toitures limités à 40 cm et marquises. Sont également exclus les piscines et leurs plages et les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

Emprise des voies
La largeur d'emprise d'une voie englobe la largeur roulable de la chaussée, des espaces réservés aux déplacements doux (trottoirs, pistes cyclables) et des dispositifs superficiels de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (fossés).

Emprise publique
Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

EPCI
Établissement Public de Coopération Intercommunale.

ERP
Établissement recevant du public.

Espaces libres
Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement collective ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès de véhicule motorisés.

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans les cas de travaux effectués sur les constructions existant à la date d'approbation du PLU

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.

Lorsqu'une partie du terrain doit être conservée en pleine terre, aucune construction enterrée ne peut y être réalisée.

Etablissement recevant du public
Constituent des ERP tous les bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Tous les ERP ne présentent pas les mêmes caractéristiques de taille, de destination, d'usage et de risques. Ils sont donc répartis en types selon la nature de leur exploitation, classés en

catégories d'après l'effectif du public et du personnel. Ils sont soumis à des dispositions générales communes ainsi qu'à des dispositions particulières qui leur sont propres issues du Règlement de sécurité contre l'incendie et relatif aux établissements recevant du public.

La typologie de l'établissement, qui correspond à son activité, est désignée par une lettre (article GN 1 du règlement de sécurité incendie dans les ERP). Il existe 30 types d'établissements :

Établissements installés dans un bâtiment

- J : Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées
- L : Salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usage multiple
- M : Magasins de vente, centres commerciaux
- N : Restaurants et débits de boissons
- O : Hôtels et pensions de famille
- P : Salles de danse et salles de jeux
- R : Établissements d'enseignement, colonies de vacances
- S : Bibliothèques, centres de documentation
- T : Salles d'exposition
- U : Établissements sanitaires
- V : Établissements de culte
- W : Administrations, banques, bureaux
- X : Établissements sportifs couverts
- Y : Musées

Établissements spéciaux

- PA : Établissements de plein air
- CTS : Chapiteaux, tentes et structures itinérants ou à implantation prolongée ou fixes
- SG : Structures gonflables
- PS : Parcs de stationnement couverts
- OA : Hôtels-restaurants d'altitude
- GA : Gares accessibles au public
- EF : Établissements flottants ou bateaux stationnaires et bateaux
- REF : Refuges de montagne

Les ERP sont également répertoriés en 5 catégories, déterminées en fonction de la capacité de l'établissement :

- 1ère catégorie : au-dessus de 1 500 personnes
- 2ème catégorie : de 701 à 1 500 personnes
- 3ème catégorie : de 301 à 700 personnes
- 4ème catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements de 5ème catégorie
- 5ème catégorie : établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement

Pour l'application du règlement de sécurité, les ERP sont classés en deux groupes :

- le premier comprend les établissements des 1re, 2e, 3e et 4e catégories ;
- le second ne concerne que les établissements de la 5e catégorie.

Pour les ERP du premier groupe, le nombre de personnes pris en compte pour la détermination de la catégorie intègre à la fois le public et le personnel n'occupant pas des locaux indépendants qui posséderaient leurs propres dégagements. Pour les ERP de 5e catégorie (petits établissements), il ne comprend que le public (et pas le personnel).

Etude de type G11

Est une étude préliminaire de faisabilité géotechnique qui consiste à : faire une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et préciser l'existence d'avoisinants, puis à définir si nécessaire une mission G 0 préliminaire, en assurer le suivi et l'exploitation des résultats et enfin à fournir un rapport d'étude préliminaire de faisabilité géotechnique avec

certains principes généraux d'adaptation de l'ouvrage au terrain, mais sans aucun élément de prédimensionnement. Cette mission G 11 doit être suivie d'une mission G 12 pour définir les hypothèses géotechniques nécessaires à l'établissement du projet.

Etude de type G 12
Est une étude de faisabilité des ouvrages géotechniques qui est réalisée en 2 phases :
Phase 1 : Rapport d'étude géotechnique donnant les hypothèses géotechniques à prendre en compte pour la justification du projet, et les principes généraux de construction des ouvrages géotechniques (notamment terrassements, soutènements, fondations, risques de déformation des terrains, dispositions générales vis-à-vis des nappes et avoisinants).
Phase 2 - Exemples de prédimensionnement de quelques ouvrages géotechniques types envisagés (notamment : soutènements, fondations, amélioration de sols).

FISAC
Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce.

Habitat en bande
Est considéré comme habitat en bande au moins 4 constructions à usage d'habitation individuel implantées en mitoyenneté.

Habitat individuel ou collectif
Au sens de l'INSEE, on distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif.

Habitat individuel
La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :
- individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;
- individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux).

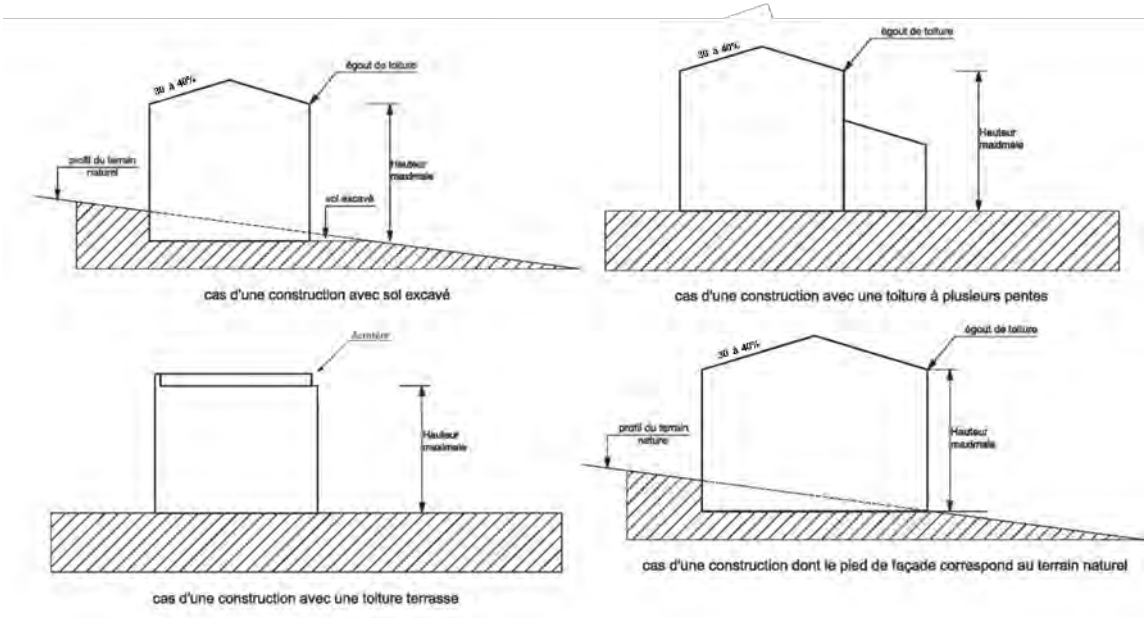
Habitat collectif
Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

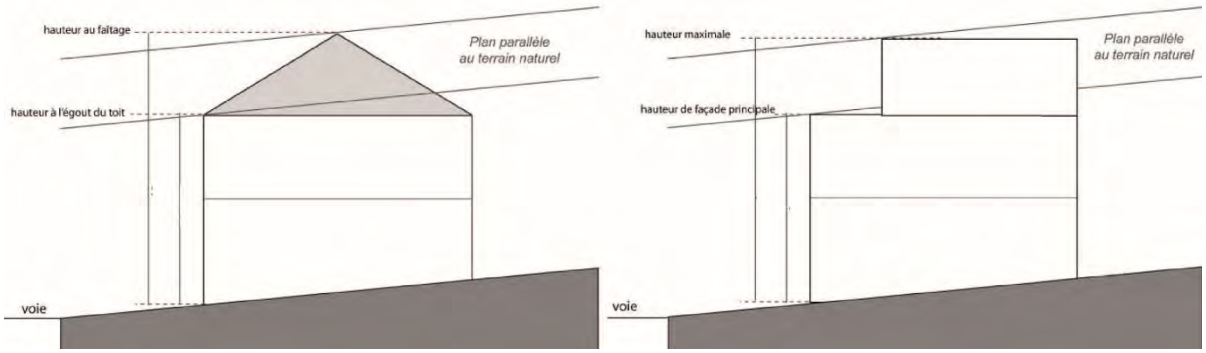
Hauteur maximale
Cas d'une construction recouverte d'une toiture en pente : la hauteur maximale est la hauteur mesurée à l'égout du toit. Dans ce cas, cette hauteur maximale ne se mesure pas sur un mur pignon.

Cas d'une construction recouverte d'une toiture-terrasse : la hauteur maximale est la hauteur mesurée à l'acrotère.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques,…) ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps.


égout de toiture
30 à 40%
profil du terrain naturel
sol excavé
Hauteur maximale
cas d'une construction avec sol excavé
cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes
Acrotère
cas d'une construction avec une toiture terrasse
cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel


hauteur au faîtage
Plan parallèle au terrain naturel
hauteur à l'égout du toit
voie
hauteur maximale
hauteur de façade principale

ICPE
Installations Classés pour la Protection de l'Environnement.

INAO
Institut national de l'origine et de la qualité.

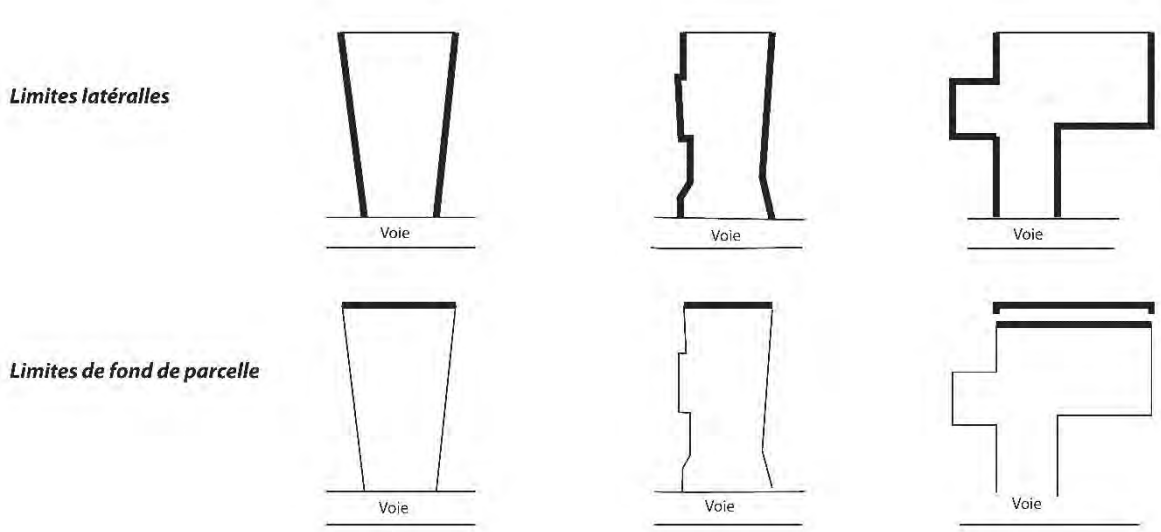
INSEE
Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

Limites séparatives

Limite latérale
Les limites latérales d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie publique (ou, le cas échéant, privée) ou une emprise publique.

Limite de fond de parcelle
Les limites de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

Lorsque le règlement impose une distance minimale en fond de parcelle, cette distance doit être calculée par rapport à la limite de parcelle qui est située à l'opposé de la voie.



Logements locatifs sociaux
Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent règlement sont ceux défini par l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, à savoir :

- les logements locatifs appartenant aux organismes HLM, à l'exception de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;
- les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L.351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres

d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret.

Loi SRU
Loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Loi UH
Loi Urbanisme et Habitat.

Marge de recul
C'est le retrait minimum imposé à toute construction par rapport à l'alignement des voies.

Marge d'isolement
Correspond à la distance qui sépare toute construction des limites séparatives d'une propriété.

MJA
Moyenne Journalière Annuelle.

Opération d'ensemble
Les opérations d'ensemble regroupent plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de stationnement…). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs mais aussi des maisons individuelles (exemples : lotissement ou permis groupe).

Ouvrages en saillie
Les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, garde-corps de balcons, auvents,… peuvent être édifiés en saillie de façade.

PADD
Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Patec
Est une ancienne notion désignant un ensemble de biens indivisibles, destinés à un usage commun. Il se distingue notamment d'une cour par le fait que cette dernière est partie intégrante de l'espace privé et de l'architecture d'une habitation.

PC
Permis de Construire.

PDU
Plan de Déplacements Urbains.

PIDAF
Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement de la Forêt.

Piquetage
Le piquetage consiste à reporter sur le terrain l'axe ou les limites des ouvrages ou des propriétés suivant un plan d'implantation au moyen de piquets matérialisant les futurs bâtiments, clôtures, axe de canalisation projeté ou existante.

Place Privative Non Close (PPNC)
Une Place Privative Non Close (PPNC) désigne une aire de stationnement située sur l'unité foncière mais non clôturée.

PLH
Programme Local de l'Habitat.

PLU
Plan Local d'Urbanisme.

PME
Petite et Moyenne Entreprise.

PMI
Petite et Moyenne Industrie.

PMR
Personnes à Mobilité Réduite

POS
Plan d'Occupation du Sol.

PPA
Personnes Publiques Associées.

PPBE
Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.

Recul
On appelle recul, une zone inconstructible dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

Réseau public de distribution d'eau potable
Le réseau public de distribution d'eau potable est le réseau d'eau potable géré par la commune ou son délégataire.

RFF
Réseau Ferré de France.

RU
Renseignement d'Urbanisme.

SABA
Syndicat intercommunal d'Aménagement du Bassin de l'Arc.

SAGE
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

SAU
Superficie Agricole Utilisée.

SCOT

Schéma de Cohérence Territoriale.

SCP
Société du Canal de Provence.

SDAGE
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

SDC
Schéma Départemental des Carrières.

SDIS
Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Service publics
Activités d'intérêt général, gérées par ou pour le compte d'une personne publique.

Souche
La souche signifie en architecture le conduit de cheminée émergeant de la toiture.

SPANC
Service Public d'Assainissement Non Collectif.

SPMR
Société du Pipeline Méditerranée-Rhône.

SRCAE
Schéma Régional Climat Air Energie.

SRU
Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain.

STEP
Station d'Epuration.

Surface de plancher
L'article R. 112-2 du code de l'urbanisme définit la surface de plancher de la construction comme étant égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Tous les bâtiments y compris les annexes sont compris dans le calcul de l'emprise au sol.

L'objectif annoncé de cette nouvelle définition est de simplifier le calcul de la surface de référence des constructions :

- elle ne concerne que les constructions closes et couvertes dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètre,
- elle n'intègre pas les murs extérieurs afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation,
- elle ne soumet plus la déduction des locaux techniques à leur emplacement au sein de la construction,
- elle réserve désormais la déduction relative aux caves et aux celliers au seul habitat collectif.

Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. Les terrasses qui, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes doivent également être considérer comme non constitutives d'emprise au sol.

En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

Surface imperméabilisée
La surface imperméabilisée correspond à la surface cumulée de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de tout élément empêchant l'infiltration de l'eau (terrasses, dalle, voie d'accès en bitume ou béton,…).

TAD
Transport à la Demande.

Terrain naturel
Le terrain naturel correspond au sol existant avant travaux à l'exception des travaux d'adaptation liés au dépôt d'une autorisation.

Terrasse tropézienne
Terrasse dont l'ouverture est créée par une « échancrure » dans la toiture existante, sans changement de pentes de la toiture.

Terrasse toiture
Dispositif constructif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Un toit-terrasse peut être traité en jardin (parfois seulement végétalisé) ou il peut être constitué de partie à l'air libre et d'éléments construits, avec un solarium par exemple. La pente n'excède pas 15 % d'une construction et varie généralement de 0 à 3 % suivant le système d'étanchéité retenu.

Toiture
Ouvrages destinés à couvrir le dernier plancher d'un bâtiment.

Toiture végétalisée
La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sédum, vivaces, graminées…).

TVB
Trame Verte et Bleue.

UH
Loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat.

Unité foncière
Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, comme le défini le Conseil d'Etat.

Voies publiques
Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation des véhicules et des personnes, desservant plusieurs propriétés.

Voie privée ouverte à la circulation publique
Seules les voies privées existant avant la réalisation des travaux de construction sont assimilées aux voies publiques. Est considérée comme une voie privée un chemin de plusieurs centaines de mètres de longueur et plusieurs mètres de largeur, desservant plusieurs propriétés et ayant reçu un aménagement suffisant qui rend possible la circulation des personnes et des véhicules. Il en est de même pour une simple impasse de faible largeur desservant trois propriétés différentes ou dix logements.

ZAC
Zone d'Aménagement Concerté.

ZNIEFF
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

ZPS
Zone de Protection Spéciale (site Natura 2000).

ZSC
Zone Spéciale de Conservation (site Natura 2000).

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au "**TITRE I**" s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

Cette zone correspond au cœur des pôles de centralité de Meyreuil, dont il convient de préserver l'ordonnancement et l'aspect architectural. L'urbanisation est dense et édifiée en ordre continu le long des voies.

Il s'agit d'une zone mixte, à vocation principale d'habitat ainsi que d'équipements publics et d'activités et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances excessives pour le voisinage. En tant que pôles de centralités, le commerce de proximité et l'activité artisanale y sont particulièrement encouragés.

Déclinaison en secteurs

La zone UA comprend 2 secteurs :

- **Le secteur "UAa",** qui correspond aux centres historiques du Chef-lieu et du centre ancien du Plan-de-Meyreuil.

- **Le secteur «UAh»** qui correspond aux hameaux anciens des ROUX, des BASTIDONS, de la MOLE, du CANET, de BALLON et des LAGIERS, dont il convient de préserver l'ordonnancement et l'aspect architectural. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Elles abritent principalement de l'habitat, des locaux à caractère agricole, commercial, de remises ou de garages.

  Le secteur UAh se décline en deux sous-secteurs qui acceptent des hauteurs différentes selon leur situation :

  - le sous-secteur « UAh1 » : 6 mètres pour les hameaux des Roux, des Bastidons, de la Mole et des Lagiers
  - le sous-secteur « UAh2 » : 9 mètres pour les hameaux de Ballon et du Canet

Elément du patrimoine remarquable

La zone UA accueille des éléments identifiés comme élément du patrimoine remarquable meyreuillais au titre de l'article L.321-1-7° du Code de l'urbanisme.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

Obligation de réalisation de logements sociaux

1. Conformément aux dispositions prévues par l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, la zone UA à vocation principale d'habitat est concernée par des obligations de mixité sociale. Au sein de cette zone en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher, il sera exigé au moins 20 % de logement sociaux.

2. Au sein des emplacements réservés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art.L123-2 b) du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, il est fixé une obligation d'affecter 50 % de ce programme à des catégories de logements sociaux.

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

Article UA 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt de toute sorte en dehors de ceux liés et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ;
- les carrières ;
- l'extraction de terre, végétale et de sous-sol ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs, mobiles ou précaires ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

Article UA 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions.

A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessous les occupations et utilisations du sol sont considérées comme interdites.

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de l'autoroute A8, de la RD7n, de la RD6 et de la RD96 doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à la règlementation en vigueur ;

- les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, bâtiment techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

- en bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau ;

- dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5 et 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées ou compatibles avec le fonctionnement de la zone à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

- en secteur UAh, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
    - les constructions nouvelles, y compris la remise en état des ruines, doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif ;
    - toute extension de construction existante et création de construction nouvelle, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie d'ensemble des hameaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les opérations d'ensemble devront prévoir les conditions de maillages piétons / cycles au réseau existant ou futur. Les espaces réservés aux piétons et aux cycles (cheminement, trottoirs, …) devront être d'une largeur suffisante et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers...) ne constituent pas une gêne pour leurs usagers. Ils seront en particulier aménagés de manière à garantir en tout lieu les déplacements des personnes à mobilité réduite.

Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

- **Eaux pluviales, irrigation et drainage :**

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Dans le cas d'opération collective, il ne faut pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval concerné pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans. Une étude hydraulique doit être réalisée, conformément aux prescriptions du zonage pluvial, et insérée dans le dossier de demande de permis de construire par le maître d'ouvrage concerné.

Dans le cas d'opération individuelle, la rétention peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

La mise en place de conteneurs enterrés est fortement conseillée pour l'habitat collectif.

La mise en place de fourreaux pour la fibre optique permettant le raccordement au haut débit est fortement recommandée.

Article UA 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UA, l'urbanisation est dense et édifiée en ordre continu le long des voies. Ainsi, sauf marge de recul portée au plan, les constructions peuvent être édifiées soit :

- à l'alignement actuel ou à créer des voies publiques existantes ;
- au nu des façades existantes afin de permettre une continuité architecturale.

En secteur UAh
L'aménagement des constructions existantes ne doit pas entraîner de modification de leur ancienne implantation par rapport aux voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs, à l'exception des équipements publics admis à l'article UA2 et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions nouvelles autorisées en application de l'article UA2, doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées, emprises publiques, patecs ou espaces collectifs, ou dans le prolongement du nu des façades existantes.
En l'absence de façade existante il sera respecté une marge de recul correspondant à un espace paysagé non clos tel que décrit à l'article UA.13.

Secteur en ordre continu
Lorsqu'il est porté au document graphique une ligne continue de couleur magenta correspondant à la légende « ancrage de façade », les constructions devront être implantées à l'alignement de cette ligne sur une profondeur de 16 m maximum depuis la limite des voies et emprises publiques ou privées.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées pour :

- les équipements d'infrastructures nécessaires aux services publics qui peuvent être implantés à l'alignement, dans la bande de retrait ou la marge de recul ;

- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;
- dans le but de valoriser un espace commercial par la création d'une placette urbaine et afin d'en favoriser l'accès ; dans ce cas un recul peut être observé jusqu'à une distance de 10 mètres ;
- dans le cas de reconstruction ou restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;
- pour préserver une unité architecturale ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- dans le cadre d'opération d'habitat groupé, d'un lotissement ou d'un projet d'aménagement d'ensemble cette distance pourra être réduite en fonction de la nature de projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à l'emprise extérieure de la future voie, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'article 7 de la zone UA s'applique aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique.

2. Les constructions réalisées en façade sur voie doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 16 m, comptée à partir de l'alignement de la voie.

3. Les règles d'implantation telles que visées aux paragraphes 1 et 2 du présent article ne s'appliquent pas aux piscines.

4. De manière générale, toutes constructions nouvelles doivent être implantées de façon à ne pas compromettre l'ordonnancement du milieu bâti.

5. En secteur UAh, l'aménagement des constructions existantes ne doit pas entraîner de modifications de leur ancienne implantation par rapport aux limites séparatives à l'exception des équipements publics admis à l'article UA2 et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

6. Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées pour:

- les reconstructions ou restaurations sur emprises préexistantes,
- sauvegarder un élément remarquable de l'environnement naturel ou bâti,
- s'adapter à la configuration de la parcelle,
- préserver une unité architecturale.
- les équipements d'infrastructures nécessaires aux services publics qui peuvent être implantés à l'alignement, dans la bande de retrait ou la marge de recul ;
- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;
- valoriser un espace commercial par la création d'une placette urbaine et afin d'en favoriser l'accès ; dans ce cas un recul peut être observé jusqu'à une distance de 10 mètres ;
- tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;
- une opération d'habitat groupé, un lotissement ou un projet d'aménagement d'ensemble, cette distance pourra être réduite en fonction de la nature de projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie.
- les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m² ;

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Hormis en secteur UAh

L'aménagement des constructions existantes ne doit pas entraîner de modification de leur ancienne implantation sur une même propriété à l'exception des équipements publics admis à l'article UA2 et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les constructions nouvelles non contiguës, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale aux deux tiers de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- la restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- les ensembles d'habitations. Cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;
- les piscines non couverte et d'une superficie inférieur à 100m².

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

a. La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

b. Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

c. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. Hauteur maximale des constructions en zone UA

En zone UA, la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 9 mètres.

Dans le secteur UAh1, la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 6 mètres.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les restaurations et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'exécution du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée ;
- les éléments techniques nécessaires à l'exploitation des bâtiments.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre

inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain. La teinte des façades devra s'intégré avec la teinte des façades avoisinante.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Elles seront réalisées en panneaux de pierres ou de béton préfabriqué ou en maçonnerie, finition enduit gratté, frotassé ou taloché fin à l'exception de toute finition grossière ou dite rustique.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

a) Pentes :

Les toitures et les superstructures techniques doivent être à une ou deux pentes (sensiblement identiques aux constructions voisines) comprises entre 30 % et 40 %.

Les superstructures techniques doivent être regroupées et être le moins visibles depuis leur environnement.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

- En secteur UAh,

Les toitures-terrasses sont interdites hormis si elles se trouvent dans le prolongement d'une pièce d'habitation dans la limite de 3 mètres de hauteur et si elles constituent un appendice au bâtiment principale dans le prolongement de la façade opposée à la voie de desserte.

Toutefois les terrasses tropéziennes peuvent être autorisées sous réserve :
- que la surface n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture,
- qu'elles se situent à un minimum de 1 m de la génoise ou corniche existante,

à condition :
- qu'elles ne remettent pas en cause la dominance des toitures mitoyennes ou avoisinantes. A ce titre, les demandes concernées devront être accompagnées par la présentation d'un plan d'élévation et d'une vue perspective faisant apparaître l'harmonie de la composition et son intégration dans le site.
- qu'elles soient traitées en matériaux de qualité. A ce titre, leur revêtement de surface sera réalisé en terre cuite.

b) Tuiles :

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de type "canal", "romane" ou "stop".

Le type de tuiles doit être choisi en fonction des tuiles couvrant les constructions mitoyennes ou avoisinantes.

Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les constructions anciennes, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre type de couverture est interdit.

c) Souches de cheminées :

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

Les souches doivent être implantées judicieusement et le plus près possible du faîtage de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.

d) Antennes, climatiseurs et appareils divers :

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :
- les relais pour les communications hertziennes,
- les capteurs solaires,
- les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

e) Débords aval de couverture :

Les débords de toiture doivent être constitués par génoises, leur saillie maximale par rapport à l'aplomb de la façade ne doit pas dépasser 60 cm. Seule la tuile ronde peut être utilisée pour leur réalisation.

f) Faîtage

La faîtière et les versants de bâtiment à réaliser ou à modifier seront ceux de l'état existant ou parallèle à voie de desserte.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur) et doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.

Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

En secteur UAh

Les murs de soutènement devront tenir compte, le cas échéant, de la continuité bâtie ou paysagère des murs mitoyens ou avoisinants.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers :

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- les relais pour les communications hertziennes,
- les capteurs solaires,
- les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et phovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Il est également autorisé un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 m, surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Ce type de clôture est autorisé uniquement sur les limites coté voirie.

L'utilisation de matériaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité physique des personnes tels que les fils de fer barbelés est strictement interdite.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.60 mètre. Le grillage doit être de couleur verte. Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale. Les murs pleins sont interdits sauf en limite séparative où la hauteur ne devra pas excéder 1m60 sur 10m de longueur.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

La hauteur du portail ne devra pas excéder 2m50 et les retours 2m00 sur 3m00 de longueur.

8. Les piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :
- qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;
- d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.

9. Balcons

Les balcons formant saillie par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques, patecs ou espaces collectifs, ne sont autorisés qu'à condition de ne pas compromettre l'ordonnancement d'ensemble de ces espaces.

10. Local à conteneurs

Il sera exigé, pour chaque opération d'ensemble de plus de cinq logements, l'aménagement d'un local à conteneurs commun, à construire sur le terrain d'assiette de l'opération, en limite d'alignement.

11. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,
- de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des usagers et des activités exercées dans les constructions projetées.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- tout projet de construction de nouveaux logements;
- tout changement de destination d'une construction existante,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation.

1. Obligations minimales en matière de réalisation de stationnement

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m2 d'emprise au sol par logement et dans le cas de garage constituant une annexe l'emprise au sol ne pourra excédée 40m².

Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les établissements de plus 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur le terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement, déchargement et manutention.

Les aires de stationnement extérieur seront de préférence réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètres de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation individuelle	1 place/ logement minimum
Habitation collective	1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher 1 place/ logement minimum 1 place/5 logements pour les visiteurs Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées
Commerces	Une superficie minimale de 60% de la surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement + aire de livraison
Artisanat	Pas d'obligation 1 place VL + 1 place 2RM/80 m² surface de plancher + 1 aire de livraison
Hébergement hôtelier	1 place VL / 1 chambre
Gîtes et hébergements touristiques	1 place par chambre
Restaurants	1 place /10 m² de restaurant

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

2. Stationnement des 2-roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux-roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins cinq logements : une place par logement.

- Pour les constructions à destination autre qu'à usage d'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m² : une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal, ou aménagés en aires de jeux.

Les espaces résiduels potentiels entre les façades et les limites d'emprise des ilôts devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Les espaces non construits devront être obligatoirement aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements.

En secteur UAh, en l'absence d'un alignement de façades existant, un espace paysager non clos d'une largeur de 2 mètres, devra être intégré au projet, côté façade ou à l'interface entre la construction et la voie de desserte. Il ne pourra être affecté au stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UA, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux articles 3 à 13 ci-dessus.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au "**TITRE I**" s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

Il s'agit de la « première couronne » d'extension de la zone UA. Cette zone dense est destinée à recevoir des constructions à vocation principale d'habitat (individuel et collectif), de bureaux, de services, d'équipements publics ainsi que d'activités et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances excessives pour le voisinage. Les bâtiments peuvent être construits en ordre continu.

La zone UB se décline en deux secteurs :

- **Le secteur UBa,** qui s'inscrit dans la continuité immédiate des pôles de centralité du Chef-lieu, du Plan-de-Meyreuil. Cela implique de veiller en particulier, pour les constructions neuves ou les extensions, à leur insertion architecturale dans la continuité des centralités existantes.

- **Le secteur UBb,** qui correspond à un secteur mixte et dense accueillant principalement du petit collectif et de l'individuel dont 50% de logement social.

- **Le secteur UBc,** qui correspond un secteur mixte et dense dans lequel les hauteurs sont moins élevées que dans le reste de la zone UB.

Mixité sociale

En secteur UBb, au moins 50 % de la surface de plancher de l'opération doit être dédiée à du logement social.

Elément du patrimoine remarquable

La zone UB accueille des éléments identifiés comme éléments du patrimoine remarquable meyreuillais au titre de l'article L.321-1-7° du Code de l'urbanisme.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

Obligation de réalisation de logements sociaux

1. Conformément aux dispositions prévues par l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, la zone UB à vocation principale d'habitat est concernée par des obligations de mixité sociale. Au sein de cette zone en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher, il sera exigé au moins 20 % de logement sociaux.

2. Au sein des emplacements réservés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art.L123-2 b) du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, il est fixé une obligation d'affecter 50 % de ce programme à des catégories de logements sociaux.

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

Article UB 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article UB2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt de toute sorte en dehors de ceux liés et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
- les carrières ;
- l'extraction de terre, végétale et de sous-sol ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs, mobiles ou précaires ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

Article UB 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions.

A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessus les occupations et utilisations du sol sont considérées comme interdites.

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de l'autoroute A8, de la RD7n, de la RD6 et de la RD96 doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à la règlementation en vigueur ;

- les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

- les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, bâtiment techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes), ainsi que les affouillements et les exhaussements

qui y sont liés, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

- en bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau ;

- dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5 et 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain ;

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées ou compatibles avec le fonctionnement de la zone à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant ;

- les créations et agrandissements des surfaces commerciales, artisanales et services de proximité en rez-de-chaussée sont encouragés, à condition que la surface d'activité occupe la totalité du rez-de-chaussée ait une entrée indépendante des autres constructions à usage de logement qui pourront être réalisées aux étages supérieurs ;

- en secteur UBb, il est fixé une obligation d'affecter au moins 50 % de la surface de plancher de l'opération à du logement social.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- **<u>Eaux usées</u>**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. .

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

- **Eaux pluviales, irrigation et drainage :**

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Dans le cas d'opération collective, il ne faut pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval concerné pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans. Une étude hydraulique doit être réalisée, conformément aux prescriptions du zonage pluvial, et insérée dans le dossier de demande de permis de construire par le maître d'ouvrage concerné.

Dans le cas d'opération individuelle, la rétention peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

La mise en place de conteneurs enterrés est fortement conseillée pour l'habitat collectif.

La mise en place de fourreaux pour la fibre optique permettant le raccordement au haut débit est fortement recommandée.

Article UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf marge de recul portée aux documents graphiques, toute construction doit respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, ou à la limite de tout emplacement réservé

2. Lorsqu'il est porté au document graphique une ligne continue de couleur magenta correspondant à la légende « ancrage de façade », les constructions devront être implantées à l'alignement de cette ligne.

3. Des implantations différentes pourront être admises ou imposées pour :

- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;
- valoriser un espace commercial par la création d'une placette urbaine et afin d'en favoriser l'accès ; dans ce cas un recul peut être observé jusqu'à une distance de 10 mètres ;
- la reconstruction ou restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;
- préserver une unité architecturale ;
- sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- une opération d'habitat groupé, un lotissement ou un projet d'aménagement d'ensemble cette distance pourra être réduite en fonction de la nature de projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;

4. Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à l'emprise extérieure de la future voie, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

5. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'article 7 du règlement de zone la zone UB s'applique aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique. Les règles d'implantation telles que visées aux paragraphes 1 et 2 du présent article ne s'appliquent pas aux piscines.

2. Toute construction doit être implantée à au moins 3 m de la limite séparative. Toutefois, dans une bande de 0 à 3 m de la limite séparative les constructions pourront être implantées si :

- la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.20 mètres sur cette limite ;
- s'il existe déjà une construction sur cette limite ;
- dans le cas de la réalisation de constructions jumelées ou en bande.

3. Des implantations différentes peuvent être admises ou imposés pour :

- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;
- valoriser un espace commercial par la création d'une placette urbaine et afin d'en favoriser l'accès ; dans ce cas un recul peut être observé jusqu'à une distance de 10 mètres ;
- reconstruction ou restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;
- sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- une opération d'habitat groupé, un lotissement ou un projet d'aménagement d'ensemble cette distance pourra être réduite en fonction de la nature de projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;
- pour les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m².

Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. La distance minimale est de 3 m.

2. Les locaux destinés aux activités artisanales, de commerces, de bureaux ou de service recevant une clientèle ne peuvent être situés qu'en rez-de-chaussée. Ils doivent avoir une entrée indépendante des constructions à usage d'habitation édifiées nécessairement aux étages supérieurs.

3. Il est toutefois admis que des surfaces affectées au stockage des produits ou bureaux puissent se situer aux étages supérieurs. Dans ce cas l'accès et l'utilisation de ces locaux doit être sans nuisance pour le voisinage qui loge dans le même bâtiment.

4. Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- la restauration ou l'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- les ensembles d'habitations. Cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie. ;
- les piscines non couverte et d'une superficie inférieur à 100m² et leurs locaux techniques.

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

a. La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

b. Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

c. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. Hauteur maximale des constructions en zone UB

Dans les secteurs UBa et UBb, la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 9 mètres. Toutefois, cette hauteur est portée à 10 mètres dans le cas d'opération d'ensemble.

Dans le secteur UBc, la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 7mètres.

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux dépassements éventuels dus à des nécessités techniques d'exploitation du bâtiment ;
- aux restaurations, extensions ou reconstructions des bâtiments existants (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncées dans l'article 10 de la zone. Dans ce cas, la hauteur initiale du bâtiment ne peut être dépassée et dans les conditions de mesures définies ci-dessus ;

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Elles seront réalisées en panneaux de pierres ou de béton préfabriqué ou en maçonnerie, finition enduit gratté, frotassé ou taloché fin à l'exception de toute finition grossière ou dite rustique.

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de type "canal", "romane" ou "stop".

Le type de tuiles doit être choisi en fonction des tuiles couvrant les constructions mitoyennes ou avoisinantes.

Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les constructions anciennes, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre type de couverture est interdit.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.
Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers :

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- les relais pour les communications hertziennes,
- les capteurs solaires,
- les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Il est également autorisé un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 m, surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Ce type de clôture est autorisé uniquement sur les limites coté voirie.

L'utilisation de matériaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité physique des personnes tels que les fils de fer barbelés est strictement interdite.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte. Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits sauf en limite séparative où la hauteur de devra pas excéder 1m60 sur 10m de longueur.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

La hauteur du portail ne devra pas excéder 2m50 et les retours 2m00 sur 3m00 de longueur.

8. Les piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :
- qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;
- d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.

9. Balcons

Les balcons formant saillie par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques, patecs ou espaces collectifs, ne sont autorisés qu'à condition de ne pas compromettre l'ordonnancement d'ensemble de ces espaces.

10. Local à conteneurs

Il sera exigé, pour chaque opération d'ensemble de plus de cinq logements, l'aménagement d'un local à conteneurs commun, à construire sur le terrain d'assiette de l'opération, en limite d'alignement.

11. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,
- de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des usagers et des activités exercées dans les constructions projetées.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- tout projet de construction de nouveaux logements;
- tout changement de destination d'une construction existante ;
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation.

1. Obligation minimale en matière de stationnement

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

Il sera exigé deux places par logement au minimum.

Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les établissements de plus 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur le terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement, déchargement et manutention.

Les aires de stationnement extérieur seront de préférence réalisées en matériaux perméables.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m² d'emprise au sol par logement et dans le cas de garage constituant une annexe l'emprise au sol ne pourra excédée 40m².

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation individuelle	1 place VL/50m² de surface de plancher 2 places/ logement minimum
Habitation collective	1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher 2 places/ logement minimum 1 place/5 logements pour les visiteurs. Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées
Commerces	Une superficie minimale de 60% de la surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement + aire de livraison
Artisanat	Pas d'obligation 1 place VL + 1 place 2RM/80 m² surface de plancher + 1 aire de livraison
Bureaux	1 place VL/40 m² surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place VL / 1 chambre
Gîtes et hébergements touristiques	1 place par chambre
Restaurants	1 place /10 m² de restaurant

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

2. Stationnement des 2-roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux-roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins cinq logements : une place par logement.

- Pour les constructions à destination autre qu'à usage d'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m² : une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal et traités. Ils doivent couvrir au moins 50 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation est l'habitation.

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, ces surfaces peuvent être déduites de la surface imperméabilisée.

Toutes les voies et cheminements de l'unité foncière doivent être pris en compte dans le calcul de la superficie de l'espace libre non bâti.

Les espaces non construits devront être obligatoirement aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

Les opérations comportant 5 logements et plus doivent obligatoirement comporter des espaces verts.

Toutefois ces espaces peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de regrouper avec ceux existant ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situées en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200m.Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements.

Pour toute nouvelle opération d'ensemble réalisée en zone urbaine ou à urbanisée d'au moins 10 logements sans jardin, il est conseillé de réserver au sol une superficie minimale de 100 m² par tranche de 10 logements pour réaliser des jardins familiaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UB, les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des règles fixées aux articles 3 à 13 ci-dessus.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au "**TITRE I**" s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone mixte constituée d'un tissu pavillonnaire discontinu à densité moyenne et à vocation principale d'habitat, d'équipements publics ainsi que d'activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances excessives pour le voisinage, telles que bureaux, services, commerces, activités artisanales, restauration et hébergement hôtelier.

Elle comprend trois secteurs:

- **un secteur UCa,** qui correspond à un secteur de respiration, en périphérie des centres de polarité et dans lequel l'urbanisation se développe en continuité des zones UB. Il s'agit de la « troisième couronne » d'extension de la zone UA ;
- **un secteur UCb,** qui correspond à des secteurs situés soit en entrée de ville soit au niveau de séquences naturelles et constitués d'un tissu périurbain et qui font l'objet de dispositions particulières en matière d'implantations, de hauteur et d'occupation du sol afin de préserver ou de valoriser leur caractère paysager ;
- **un secteur UCc,** qui correspond à un secteur à faible densité constitué d'un tissu périurbain.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

Obligation de réalisation de logements sociaux

1. Conformément aux dispositions prévues par l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, la zone UC à vocation principale d'habitat est concernée par des obligations de mixité sociale. Au sein de cette zone en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher, il sera exigé au moins 20 % de logement sociaux.

2. Au sein des emplacements réservés identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art.L123-2 b) du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, il est fixé une obligation d'affecter 50 % de ce programme à des catégories de logements sociaux.

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

Article UC 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article UC2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt de toute sorte ;
- les carrières ;
- l'extraction de terre, végétale et de sous-sol ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs, mobiles ou précaires ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

Article UC 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions.

A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessus les occupations et utilisations du sol sont considérées comme interdites.

Sont autorisées sous conditions :

1. les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de l'autoroute A8, de la RD7n, de la RD6 et de la RD96 doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à la règlementation en vigueur ;

2. en bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau ;

3. dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5 et 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain ;

4. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, bâtiment techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés ;

5. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées ou compatibles avec le fonctionnement de la zone à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant ;
6. en sous-secteur UCb, la qualité architecturale et paysagère d'ensemble du projet devra être présentée lors de la demande de permis de construire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et

aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles, intérieures à l'unité foncière, doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

- **Eaux pluviales, irrigation et drainage :**

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Dans le cas d'opération collective, il ne faut pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval concerné pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans. Une étude hydraulique doit être réalisée, conformément aux prescriptions du zonage pluvial, et insérée dans le dossier de demande de permis de construire par le maître d'ouvrage concerné.

Dans le cas d'opération individuelle, la rétention peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

La mise en place de conteneurs enterrés est fortement conseillée pour l'habitat collectif.

La mise en place de fourreaux pour la fibre optique permettant le raccordement au haut débit est fortement recommandée.

Article UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf marge de recul portée aux documents graphiques, toute construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, ou à la limite de tout emplacement réservé

2. Lorsqu'il est porté au document graphique une ligne continue de couleur magenta en correspondant à la légende « ancrage de façade », les constructions devront être implantées à l'alignement de cette ligne.

3. Des implantations différentes de celles fixées à l'article UC6, pourront être admises ou imposées pour :

- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum;
- valoriser un espace commercial par la création d'une placette urbaine et afin d'en favoriser l'accès ; dans ce cas un recul peut être observé jusqu'à une distance de 10 mètres ;
- la reconstruction ou restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;
- préserver une unité architecturale ;
- sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- une opération d'habitat groupé, un lotissement ou un projet d'aménagement d'ensemble cette distance pourra être réduite en fonction de la nature de projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;

4. Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à l'emprise extérieure de la future voie, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

5. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Article UC 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'article 7 du règlement de zone la zone UC s'applique aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique.

2. Toute construction doit être implantée à au moins 3 m de la limite séparative. Toutefois, dans une bande de 0 à 3 m de la limite séparative les constructions pourront être implantées si :

- la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.20 mètres sur cette limite ;
- s'il existe déjà une construction sur cette limite ;
- dans le cas de la réalisation de constructions jumelées ou en bande.

3. Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;

- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;
- valoriser un espace commercial par la création d'une placette urbaine et afin d'en favoriser l'accès ; dans ce cas un recul peut être observé jusqu'à une distance de 10 mètres ;
- la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;
- sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- une opération d'habitat groupé, un lotissement ou un projet d'aménagement d'ensemble cette distance pourra être réduite en fonction de la nature de projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;
- pour les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m² et leurs locaux techniques.

Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit toujours être aménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

2. Des implantations différentes peuvent être admises pour:

- la restauration ou l'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie. ;
- les piscines non couverte et d'une superficie inférieur à 100m² et leurs locaux techniques.

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

En secteur UCa : 30% maximum de la surface du terrain, toute extension comprise,

En secteur UCb : 30% maximum de la surface du terrain, toute extension comprise,

En secteur UCc : 20% maximum de la surface du terrain, toute extension comprise.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif n'est pas limitée.

Article UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

a. La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

b. Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

c. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. Hauteur maximale des constructions en zone UC

Dans le secteur UCa, la hauteur de toute construction ne peut dépasser 7 mètres. Cette hauteur maximale est portée à 9 mètres pour toute opération d'ensemble

Dans le secteur UCb, la hauteur de toute construction ne peut dépasser 6 mètres.

Dans le secteur UCc, la hauteur de toute construction ne peut dépasser 7 mètres.

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux dépassements éventuels dus à des nécessités techniques d'exploitation du bâtiment ;
- aux restaurations, extensions ou reconstructions des bâtiments existants (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncées dans l'article 10 de la zone. Dans ce cas, la hauteur initiale du bâtiment ne peut être dépassée et dans les conditions de mesures définies ci-dessus.

Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre

inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

En sous-secteur UCb, les espaces libres, abords immédiats de constructions et aires de stationnement seront agrémentés d'arbustes ou d'essences locales, sous forme de haies persistantes d'essence locale ou de bosquets. Ces projets de plantations seront figurés sur le plan de masse du permis de construire.

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de type "canal", "romane" ou "stop".

Le type de tuiles doit être choisi en fonction des tuiles couvrant les constructions mitoyennes ou avoisinantes.

Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les constructions anciennes, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre type de couverture est interdit.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.
Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- les relais pour les communications hertziennes,
- les capteurs solaires,
- les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Il est également autorisé un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 m, surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Ce type de clôture est autorisé uniquement sur les limites coté voirie.

L'utilisation de matériaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité physique des personnes tels que les fils de fer barbelés est strictement interdite.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte. Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits sauf en limite séparative où la hauteur de devra pas excéder 1m60 sur 10m de longueur.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes départementales doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

La hauteur du portail ne devra pas excéder 2m50 et les retours 2m00 sur 3m00 de longueur.

8. Les piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :

- qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;
- d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.

9. Balcons

Les balcons formant saillie par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques, patecs ou espaces collectifs, ne sont autorisés qu'à condition de ne pas compromettre l'ordonnancement d'ensemble de ces espaces.

10. Local à conteneurs

Il sera exigé, pour chaque opération d'ensemble de plus de cinq logements, l'aménagement d'un local à conteneurs commun, à construire sur le terrain d'assiette de l'opération, en limite d'alignement.

11. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,
- de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Article UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des usagers et des activités exercées dans les constructions projetées.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- tout projet de construction de nouveaux logements;
- tout changement de destination d'une construction existante,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation.

Obligations minimales en termes de réalisation de stationnement

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

Il sera exigé deux places par logement au minimum.

Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les établissements de plus 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur le terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement, déchargement et manutention.

Les aires de stationnement extérieur seront de préférence réalisées en matériaux perméables.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m² d'emprise au sol par logement et dans le cas de garage constituant une annexe l'emprise au sol ne pourra excédée 40m².

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation individuelle	1 place VL/50m² de surface de plancher 2 places/ logement minimum
Habitation collective	1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher 2 places/ logement minimum 1 place/5 logements pour les visiteurs Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées
Commerces	Une superficie minimale de 60% de la surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement + aire de livraison
Artisanat	Pas d'obligation 1 place VL + 1 place 2RM/80 m² surface de plancher + 1 aire de livraison
Bureaux	1 place VL/40 m² surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place VL / 1 chambre
Gîtes et hébergements touristiques	1 place par chambre
Restaurants	1 place /10 m² de restaurant

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Stationnement des 2 roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux-roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins cinq logements : une place par logement.

- Pour les constructions à destination autre qu'à usage d'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m² : une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes choisis dans des essences locales.
Cette prescription concerne notamment les abords immédiats des constructions comprises dans les secteurs UCb.

Dans le secteur UCb, les plantations réalisées sont constituées, soit de :

- haies basses de 1 à 1,5 mètre implantées de façon dense et continue
- haies vives de 2 mètres minimum, les essences étant organisées de façon régulière mais formant un front dense.

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 50% de la surface totale de la parcelle.

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, ces surfaces peuvent être déduites de la surface imperméabilisée.

Les espaces non construits devront être obligatoirement aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements.

Pour toute nouvelle opération d'ensemble réalisée en zone urbaine ou à urbanisée d'au moins 10 logements sans jardin, il est conseillé de réserver au sol une superficie minimale de 100 m² par tranche de 10 logements pour réaliser des jardins familiaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UC, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux articles 3 à 13 ci-dessus.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au "**TITRE I**" s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat à densité faible (principalement du pavillonnaire) avec des hauteurs et des densités limitées.

Elle comprend quatre secteurs:

a. **un secteur UDa,** correspondant à un secteur résidentiel au tissu moyennement dense constitué d'habitations individuelles ou de petits collectifs groupés ;

b. **un secteur « UDb »** correspondant à un secteur résidentiel au tissu peu dense ;

c. **un secteur «UDc»,** constitué d'un tissu pavillonnaire périurbain au tissu très peu dense situé aux franges des pôles de centralité et en limite de zone naturelle ;

d. **un secteur «UDd»,** correspondant au secteur « Les Jardins du Montaiguet ».

Elément du patrimoine remarquable

La zone UD accueille des éléments identifiés comme élément du patrimoine remarquable meyreuillais au titre de l'article L.321-1-7° du Code de l'urbanisme.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

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

Article UD 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt et de dépôts de toute sorte ;
- les carrières ;
- l'extraction de terre, végétale et de sous-sol ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs, mobiles ou précaires ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

Article UD 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions.

A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessus les occupations et utilisations du sol sont considérées comme interdites.

Sont autorisées sous conditions :

1. les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de l'autoroute A8, de la RD7n, de la RD6 et de la RD96 doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à la règlementation en vigueur ;

2. les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

3. les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

4. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, bâtiment techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

5. en bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau ;

6. dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5 et 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des

piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles, intérieures à l'unité foncière, doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

- **Eaux pluviales, irrigation et drainage :**

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Dans le cas d'opération collective, il ne faut pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval concerné pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans. Une étude hydraulique doit être réalisée, conformément aux prescriptions du zonage pluvial, et insérée dans le dossier de demande de permis de construire par le maître d'ouvrage concerné.

Dans le cas d'opération individuelle, la rétention peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

La mise en place de conteneurs enterrés est fortement conseillée pour l'habitat collectif.

La mise en place de fourreaux pour la fibre optique permettant le raccordement au haut débit est fortement recommandée.

Article UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marge de recul portée aux documents graphiques, toute construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, ou à la limite de tout emplacement réservé.

1. Lorsqu'il est porté au document graphique une ligne continue de couleur magenta correspondant à la légende « ancrage de façade », les constructions devront être implantées à l'alignement de cette ligne.

2. Des implantations différentes de celles fixées à l'article UD6, pourront être admises ou imposées pour :

- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;
- la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;
- pour préserver une unité architecturale ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- une opération d'habitat groupé, un lotissement ou un projet d'aménagement d'ensemble cette distance pourra être réduite en fonction de la nature de projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie.

3. Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à l'emprise extérieure de la future voie, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

4. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Article UD 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'article 7 du règlement de zone la zone UD s'applique aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique.

2. Toute construction doit être implantée à au moins 3 m de la limite séparative.

3. Des implantations différentes peuvent néanmoins être admises, dans une bande de 0 à 3m de la limite séparative pour :

- les équipements d'infrastructures nécessaires aux services publics qui peuvent être implantés à l'alignement, dans la bande de retrait ou la marge de recul ;
- les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3.20 mètres sur cette limite ;
- s'il existe déjà une construction sur cette limite ;
- dans le cas de la réalisation de constructions jumelées ou en bande ;
- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;
- valoriser un espace commercial par la création d'une placette urbaine et afin d'en favoriser l'accès ; dans ce cas un recul peut être observé jusqu'à une distance de 10 mètres ;
- la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;
- sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- une opération d'habitat groupé, un lotissement ou un projet d'aménagement d'ensemble cette distance pourra être réduite en fonction de la nature de projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;
- les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m² et leurs locaux techniques.

Article UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- la restauration ou l'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;

- les piscines non couverte et d'une superficie inférieur à 100m² et leurs locaux techniques.

Article UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions en zone UD ne pourra excéder :

En secteur UDa : 30 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise,
En secteur UDb : 20 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise,
En secteur UDc : 10% maximum de la surface du terrain, toute extension comprise,
En secteur UDd : 10% maximum de la surface du terrain, toute extension comprise.

Article UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

a. La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

b. Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

c. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. Hauteur maximale des constructions en zone UD

- En secteur UDa et UDd, la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 7 mètres
- En secteur UDb et UDc, la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 6 mètres

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux dépassements éventuels dus à des nécessités techniques d'exploitation du bâtiment ;
- aux restaurations, extensions ou reconstructions des bâtiments existants (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncées dans l'article 10 de la zone. Dans ce cas, la hauteur initiale du bâtiment ne peut être dépassée et dans les conditions de mesures définies ci-dessus ;

Article UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de type "canal", "romane" ou "stop".

Le type de tuiles doit être choisi en fonction des tuiles couvrant les constructions mitoyennes ou avoisinantes.

Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les constructions anciennes, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre type de couverture est interdit.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.
Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers :

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- les relais pour les communications hertziennes,
- les capteurs solaires,
- les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Il est également autorisé un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 m, surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Ce type de clôture est autorisé uniquement sur les limites coté voirie.

L'utilisation de matériaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité physique des personnes tels que les fils de fer barbelés est strictement interdite.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte. Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits sauf en limite séparative où la hauteur de devra pas excéder 1m60 sur 10m de longueur.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages. Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

La hauteur du portail ne devra pas excéder 2m50 et les retours 2m00 sur 3m00 de longueur.

8. Les piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :
- qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;
- d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.

9. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique

ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,
- de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Article UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des usagers et des activités exercées dans les constructions projetées.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- tout projet de construction de nouveaux logements ;
- tout changement de destination d'une construction existante ;
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation.

Obligations minimales en matière de réalisation de stationnement

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

Il sera exigé deux places par logement au minimum hormis en zone UA, une seule place minimum par logement sera exigée.

Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les établissements de plus 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur le terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement, déchargement et manutention.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m² d'emprise au sol par logement et dans le cas de garage constituant une annexe l'emprise au sol ne pourra excédée 40m².

Les aires de stationnement extérieur seront de réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation individuelle	1 place VL/50m² de surface de plancher 2 places/ logement minimum
Habitation collective	1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher 2 places/ logement minimum 1 place/5 logements pour les visiteurs Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Stationnement des 2-roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux-roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins cinq logements : une place par logement.

- Pour les constructions à destination autre qu'à usage d'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m² : une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 60% de la surface totale de la parcelle.

Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, ces surfaces peuvent être déduites de la surface imperméabilisée.

Les espaces non construits devront être obligatoirement aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements.

Pour toute nouvelle opération d'ensemble réalisée en zone urbaine ou à urbanisée d'au moins 10 logements sans jardin, il est conseillé de réserver au sol une superficie minimale de 100 m² par tranche de 10 logements pour réaliser des jardins familiaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UD, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux articles 3 à 13 ci-dessus.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au "**TITRE I**" s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone UE est une zone à vocation d'activités mixtes : industries, bureaux, services, commerces, artisanat, restauration, hébergement hôtelier, activités liées aux sports et aux loisirs, activités sanitaires et sociales, accueil touristique, etc.

Déclinaison en secteurs

La zone UE se décline en 9 secteurs :

- **un secteur UEa**, qui correspond à la partie Nord du Carreau de la mine, à vocation tertiaire principalement et destiné à accueillir des activités de bureaux en front de la RD6 ;
- **un secteur UEb**, qui correspond à la partie centrale du Carreau de la mine, destiné à accueillir des activités mixtes, pour les PME/PMI qui ont besoin de bâtiments de bureaux et d'activité ;
- **un secteur UEc** qui correspond à la partie Sud du Carreau de la mine, à vocation principale d'activités industrielle ;
- **un secteur UEd**, qui correspond à un tissu économique à vocation d'activités tertiaires (bureaux, services, restauration, hébergement hôteliers) ;
- **un secteur UEe**, qui correspond à un tissu économique à vocation commerciale et d'activités tertiaires compatibles avec le caractère de la zone ;
- **un secteur UEf,** qui correspond à un tissu à vocation d'activité situé dans un environnement de grande qualité environnementale et paysagère.

  Le secteur **UEf** se décline en deux sous-secteurs qui acceptent des hauteurs différentes selon leur situation:

  - le sous-secteur UEf1, situé dans la plaine de Valbrillant,
  - le sous-secteur UEf2, situé au Pont de Bayeux.
- **Un secteur UEg**, qui correspond au « Pôle eau » de Meyreuil situé aux Bastidons, dédié à l'extraction et la valorisation de l'eau minérale naturelle du Pays d'Aix il se décline en 3 sous-secteurs :

  - le sous-secteur UEg1, qui correspond à la partie Nord du site, et a vocation à accueillir les puits de géothermie et d'eau minérale ainsi qu'une unité de traitement et d'embouteillage verre ;
  - le sous-secteur UEg2, qui correspond à la partie Sud-Ouest du site, et a vocation à accueillir des unités de production liées à l'utilisation de l'eau minérale ainsi qu'une unité de traitement et d'embouteillage PET

  - le sous-secteur UEg3, qui correspond à la partie Sud-Est du site, et a vocation à accueillir des activités de production liées à l'utilisation de l'eau minérale.

- **Un secteur UEt,** qui correspond à un tissu économique à vocation d'activités tertiaires (bureaux, services, commerces, hébergement hôtelier) ;
- **un secteur UEx**, qui correspond à un tissu à caractère industriel.

Secteur concerné par une OAP

La zone UEt est concernée par une OAP.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

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

Article UE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdits :**
   - les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone définie ci-dessus ;
   - les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;
   - les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt de toute sorte, en dehors de celles liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ;
   - les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
   - les habitations légères de loisirs, mobiles ou précaires ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

2. **Dans les secteurs UEa, UEb et UEc, sont interdits :**
   - les ERP (Etablissement recevant du public) dits « sensibles » (hôpitaux, écoles, crèches…) et les habitations, compte tenu des termes de l'arrêté de dépollution ;
   - les activités de logistique pour éviter de générer des trafics importants proches du Plan-de-Meyreuil ;
   - les constructions autres qu'à usage d'habitation ayant pour effet de faire séjourner temporairement des personnes, telles que : hôtels, établissements de soins,… etc., à l'exception de celle visées à l'article UE2 ;
   - les constructions à usage de commerce.

3. **Dans le secteur UEa, sont interdits :**
   - les constructions à usage d'activités sanitaires et sociales ;
   - les constructions à usage d'accueil touristique ;
   - les constructions à usage d'activités industrielles « nuisantes pour le voisinage » ;
   - les constructions à usage d'activités commerciales.
   -

4. **Dans le secteur UEb, sont interdits :**
   - les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
   - les constructions à usage d'activités sanitaires et sociales ;
   - les constructions à usage d'accueil touristique ;
   - les constructions à usage d'activités industrielles « nuisantes pour le voisinage » ;
   - les constructions à usage d'activités commerciales et de services.

5. **Dans les secteurs UEc et UEx, sont interdits :**
   - les constructions à usage d'activités sanitaires et sociales ;
   - les constructions à usage d'activités de bureaux ;
   - les constructions à usage de services ;
   - les constructions à usage d'activités commerciales ;
   - les constructions à usage d'activités de restauration ;
   - les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

6. **Dans les secteurs zone UEd, UEf et UEt, sont interdites :**
   - les constructions à usage industriel et artisanal ;
   - les activités de logistique.

7. Dans le secteur UEe, sont interdits :
- les constructions à usage industriel et artisanal ;
- les activités de logistique ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'accueil touristique.

8. **Dans les secteurs UEg1, UEg2 et UEg3, sont interdits :**
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'accueil touristique.
- les constructions autres qu'à usage d'habitation ayant pour effet de faire séjourner temporairement des personnes, telles que : hôtels, établissements de soins,… etc., à l'exception de celle visées à l'article UE2 ;
- les constructions à usage d'activités sanitaires et sociales ;
- les constructions à usage de commerce.
- les constructions à usage d'activités de bureaux ;
- les constructions à usage de services ;
- les activités de logistique ;
- les constructions à usage d'activités de bureau non liées à l'eau ;
- les constructions à usage de services non liées à l'eau.

Article UE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions. A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessus les occupations et utilisations du sol sont considérées comme interdites.

Sont autorisées sous conditions :

1. les constructions à usage d'activités situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de l'autoroute A8, de la RD7n, de la RD6 et de la RD96 doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à la règlementation en vigueur.

2. les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux.

3. les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux.

4. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, bâtiment techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux.

5. en bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

6. dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5 et 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

7. les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation existantes d'au moins 50 m², ainsi que leur extension sont autorisés, à la date d'approbation du P.L.U et sous réserve de ne pas changer leur destination. L'extension mesurée des constructions existantes ne doit pas excéder 30 % de la surface de plancher initiale, doit être réalisée en une seule fois et dans la limite de 250 m² de surface de plancher. Une seule extension ne pourra être autorisée sur une période de 10 ans. L'emprise au sol ne peut pas excéder 400 m².

8. **Dans le secteur UEa,** pour les constructions à usage d'activité hôtelière l'emprise au sol maximale autorisée est de 50% de la superficie du terrain.

9. **Dans les secteurs UEd et UEt**, la construction à usage d'habitation à condition que :
   - la présence permanente de celle-ci soit indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone. Une seule habitation est autorisée par activité et pour des raisons de gardiennage ou de sécurité des établissements et services de la zone ;
   - elle soit intégrée ou qu'elle jouxte le bâtiment professionnel ;
   - la surface de construction du logement ne soit pas supérieure à la surface du bâtiment professionnel et dans la limite de 100m².

   Dans le secteur UEd, les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés lorsqu'ils sont liés à l'exploitation de l'autoroute A8 et notamment pour l'aménagement d'éventuels ouvrages hydrauliques.

   Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure s'ils n'ont pas leur place dans les autres zones.

10. **Dans le secteur UEf,** les extensions de l'existant sont autorisées et devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. L'emprise au sol est limitée à 20 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise.

11. **Dans le secteur UEg,** les constructions et installations liées à l'extraction et la valorisation de l'eau minérale sont autorisées à condition d'être aménagées dans le cadre d'une opération d'ensemble et justifiant d'une bonne insertion paysagère et Le secteur UEg fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n°2.1.5 qui précise les conditions de sa constructibilité (Cf.Pièce n°2.1 du dossier principal de PLU).

12. **Dans le secteur UEx,** les lotissements industriels ou artisanaux, à condition que la forme, la dimension et la disposition des lots ne soient pas de nature à compromettre la bonne utilisation de la zone.

13. **Dans le secteur UEt**, pour toutes les nouvelles constructions, en tous points, les premiers planchers aménagés doivent être implantés à minima à 0.20m au-dessus du niveau du terrain naturel sous le point considéré.

14. Dans tous les secteurs concernés par une OAP, tout aménagement ou construction autorisé doit être compatible avec les orientations de celle-ci.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière hormis en secteurs UEa et UEg1 où le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 2 par unité foncière.

En secteur UEt,le nombre d'accès n'est pas règlementé. La création de nouveaux accès est cependant interdite depuis la RD7n.

Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

- **Eaux pluviales, irrigation et drainage :**

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Dans le cas d'opération collective, il ne faut pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval concerné pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans. Une étude hydraulique doit être réalisée, conformément aux prescriptions du zonage pluvial, et insérée dans le dossier de demande de permis de construire par le maître d'ouvrage concerné.

Dans le cas d'opération individuelle, la rétention peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

Dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UEf :
La surface imperméabilisée ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du lot.

Dans les secteurs UEc, UEe,UEg et UEx :
La surface imperméabilisée de chaque lot ne doit pas excéder 70 % de la surface totale du lot.

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

La mise en place de fourreaux pour la fibre optique permettant le raccordement au haut débit est fortement recommandée.

En secteur UEa, UEb, UEc et UEg,

Les déchets ne devront en aucun cas être abandonnés sur le domaine public. Un espace d'accueil pour les containers à poubelles directement accessible par les services de ramassage collectif sera intégré dans les murs du portail pour chaque lot.
Les murs de cet espace ne devront pas dépasser la hauteur de 1,50m et préserver une visibilité suffisante aux automobilistes pour effectuer la sortie dans de bonne condition sur la voie publique.

Les appareillages extérieurs seront équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteur) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant, de la sorte, toute diffusion de lumière vers le ciel et les mitoyens.

Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une longueur de façade sur voie publique ou privée permettant l'application des dispositions concernant les accès prévues à l'article UE3.

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (limites latérales)

1. Dans la zone UE, à défaut de marge de recul ou d'alignement prescrit, les constructions devront être implantées à une distance de :
- 6,50 mètres de l'emprise des voies de desserte publique,
- 4 mètres minimum de la berge haute des ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux pluviales.

2. Pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, ce recul est porté 5 mètres de part et d'autre de la voie.

3. Sauf marge de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées, et de la limite de tout emplacement réservé.

4. Secteur en ordre continu : lorsqu'il est porté au document graphique une ligne bleue correspondant à la légende « « ancrage de façade », les constructions devront être implantées à l'alignement de cette ligne sur une profondeur de 16 m maximum depuis la limite des voies et emprises publiques ou privées.

5. Des implantations différentes de celles fixées à l'article UE6, pourront être admises ou imposées pour :
- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;
- dans le but de valoriser un espace commercial par la création d'une placette urbaine et afin d'en favoriser l'accès ; dans ce cas un recul peut être observé jusqu'à une distance de 10 mètres ;
- dans le cas de reconstruction ou restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;

- pour préserver une unité architecturale ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- dans le cadre d'opération d'habitat groupé, d'un lotissement ou d'un projet d'aménagement d'ensemble cette distance pourra être réduite en fonction de la nature de projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;

6. Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à l'emprise extérieure de la future voie, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

7. Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

8. Dans le secteur UEt, les constructions devront être implantées à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public.

Article UE 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (fond de parcelle)

1. L'article 7 du règlement de zone la zone UE s'applique aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique.

2. Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres, sauf en zone UEt, où la distance doit être au minimum de 3 mètres.

3. Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminué de 5 mètres ; cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres, sauf en zone UEt, où la distance est fixée à 3 mètres minimum.

Par rapport aux limites séparatives de la zone :

Le long de la voie ferrée, les constructions ne pourront pas être implantées à moins de 5 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Le long des talus :

- soit les constructions sont implantées à une distance de recul d'alignement des façades de 4 mètres par rapport à la berge haute du talus ;
- soit les constructions sont implantées dans le talus et respectent un recul d'alignement es façades de 4 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique.

Par rapport aux limites séparatives entre lots :

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives entre lots, sous réserve :

- de prendre les mesures nécessaires de sécurité pour éviter la propagation des incendies ;
- de réaliser un projet en harmonie avec les dispositions éventuellement déjà prises sur le lot voisin.

4. Les façades sont alignées sur les marges de recul portées aux documents graphiques du PLU et sur le schéma d'ensemble de la ZAC du Carreau de la mine.

5. Cette marge de recul ne s'applique cependant pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au service public ferroviaire.

6. Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée ;
- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;
- la reconstruction ou restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;
- sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti.

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- dans les secteurs UEd et UEf : 25 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise
- dans les secteurs UEa et UEb et UEe : 40 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise,
- dans les secteurs UEc UEg et UEx : 45 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise.
- dans le secteur UEt : 30% maximum de la surface du terrain, toute extension comprise

Dans les secteurs UEb, UEd et UEf : l'ensemble des surfaces imperméabilisées de chaque lot, comprenant notamment la desserte interne des surfaces de stationnement et les toitures, ne pourra pas dépasser 60 % de la parcelle.

Dans les secteurs UEa, UEc, UEe, UEg et UEx : l'ensemble des surfaces imperméabilisées de chaque lot ne pourra pas excéder 70 % de la parcelle.

Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

a. La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
b. Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
c. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. Hauteur maximale des constructions en zone UE

Dans la zone UE, des hauteurs différentes s'appliquent :

- **Dans le secteur UEa** : la hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres à l'égout des toitures et 14,00 mètres au faîtage ou 13,00 m à l'arase supérieure de l'acrotère, en cas de toiture terrasse.
- **Dans le secteur UEb** : la hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres à l'égout des toitures et 11,00 mètres au faîtage ou 10,00 m à l'arase supérieure de l'acrotère, en cas de toiture terrasse.
- **Dans le secteur UEc** : la hauteur maximale est fixée à 8,00 mètres à l'égout des toitures et 10, 50 mètres au faîtage ou 9,00 m à l'arase supérieure de l'acrotère, en cas de toiture terrasse.
- **Dans le secteur UEd,** la hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres. Elle peut être portée à 11 mètres dans certains cas :
  - ancrage de façade porté au plan graphique,
  - si la construction assure la réduction de certaines nuisances en constituant un écran (bruit, effet venturi, visuel).

  Elle peut être portée à 14,00 mètres sur les parcelles présentant une forte déclivité.
- **Dans le secteur UEe**, la hauteur maximale de toute construction est de 9 mètres.
- **Dans le sous-secteur UEf1,** la hauteur maximale de toute construction est de 4 mètres.
- **Dans le sous-secteur UEf2,** la hauteur maximale de toute construction est de 7mètres.
- **Dans le secteur UEg,** la hauteur de toute construction est limitée à 12 mètres. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des nécessités techniques liées aux besoins de la chaine d'embouteillage et à l'extraction de la ressource en eau.
- **Dans le secteur UEt,** la hauteur maximale de toute construction est fixée à 12,50 mètres.
- **Dans le secteur UEx,** la hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux dépassements éventuels dus à des nécessités techniques d'exploitation du bâtiment ;
- aux restaurations, extensions ou reconstructions des bâtiments existants (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncées dans l'article 10 de la zone. Dans ce cas, la hauteur initiale du bâtiment ne peut être dépassée et dans les conditions de mesures définies ci-dessus ;
- aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée ;
- aux équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les terrains doivent obligatoirement être clôturés en façade des voies publiques ou privées.

2. Il ne sera employé extérieurement aucun matériau qui par sa nature ou son aspect, nuise à la bonne tenue de la zone ; les tôles galvanisées ou similaires, employées en bardage ou en couverture, doivent être protégées en vue d'éviter toute oxydation ultérieure.

3. Les espaces non construits visibles depuis les voies de desserte devront être conservés en parfait état de propreté et d'entretien et s'intégrer de manière harmonieuse au reste de la zone pour assurer une qualité paysagère d'ensemble.

4. Les dépôts extérieurs de matériaux ou de matériel devront être parfaitement et proprement tenus. Des rideaux d'arbres ou d'arbustes seront réalisés pour isoler ces dépôts des terrains voisins et des voies.

Implantation – Orientation

- L'implantation et l'orientation principale des constructions devront respecter les reculs d'alignement des façades existantes.

- Les bâtiments seront implantés selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par l'alignement de façades, soit pas l'alignement de pignons, sauf dans le secteur UEt.

- Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site, limités au strict nécessaire et devront être justifiés par une étude de sol. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

- Les dépôts, aires de parking ou de déchargement seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis la voie principale de desserte.

- La conception architecturale du bâtiment ainsi que son orientation devront favoriser l'économie d'énergie et plus largement du respect des principes bioclimatiques. La prise en compte de l'ensoleillement, de l'exposition aux vents fera l'objet d'une fiche descriptive jointe à la présentation générale du projet.

Détails architecturaux

- Les toitures-terrasses seront autorisées. Elles feront l'objet d'un traitement soigné et pourront être végétalisées favorisant dans ce cas le traitement hydraulique par des rétentions thermiques du bâtiment. Les édicules ou éléments techniques ne devront pas dépasser le niveau de l'acrotère ou bien être soigneusement carénés.

- Les façades : elles seront réalisées en panneaux de pierres ou de béton préfabriqué ou en maçonnerie, finition enduit gratté, frotassé ou taloché fin à l'exception de toute finition grossière ou dite rustique.
  Toutefois, les façades réalisées en matériaux industriels (type bardage, panneaux composites…) sont autorisées mais doivent s'harmoniser sur une gamme de couleur grise plus ou moins claire. Une gamme de chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.

  Les façades donnant sur les voies publiques de la zone d'activités et de la RD6 ne seront pas des façades aveugles et les baies créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.

- Les climatisations et autres groupes à moteur (ventilation, groupe électrogène,…) doivent être intégrés dans des caissons en maçonnerie ou en serrurerie et ne seront pas admis sur les façades.

- Dans le cas de panneaux solaires et d'autres éléments favorables à l'économie d'énergie, ils constitueront des éléments intégrés à l'architecture du bâtiment ou bien implantés au sol.

- La publicité et l'affichage (enseignes, pré-enseignes) doivent être conformes aux dispositions du Règlement Local de Publicité annexé au présent document (Annexe n°5.16).

En secteur UEf, l'aspect extérieur de toute construction devra s'harmoniser avec le site environnant et assurer un traitement traditionnel (maçonnerie, matériaux et couleur). Tout projet de construction dans ce secteur nécessite l'avis de l'architecte conseil de la commune.

Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Il est également autorisé un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 m, surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. L'utilisation de matériaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité physique des personnes tels que les fils de fer barbelés est strictement interdite.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale réalisée en arbustes à feuilles persistantes d'essence locale d'une hauteur minimale de 1,60 mètre.

Les terrains doivent être clôturés en façade des voies publiques ou privées.

En secteurs UEa, UEb et UEc, les murs pleins sont interdits.

Dans le reste de la zone UE, les murs pleins sont interdits sauf en limite séparative où la hauteur ne devra pas excéder 1m60 sur 10m de longueur.

La hauteur du portail ne devra pas excéder 2m50 et les retours 2m00 sur 3m00 de longueur.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes départementales doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

Article UE 12 – STATIONNEMENT

En aucun cas, la surface totale affectée aux aires de stationnement, y compris les voies d'accès ne doit être inférieures à 40% de la surface de plancher affectée aux autres usages.

En secteur UEd, UEf et UEt : Les places de stationnement résultant des normes précédemment fixées, seront réalisées pour 50 % au moins d'entre elles en sous-sol, intégrées à la construction à réalis~~ées~~er
Dans le secteur UEt, les aires de stationnement collectives souterraines doivent bénéficier d'un accès situé à au moins 0.50mètre au-dessus du niveau du terrain naturel et de la mise en œuvre d'une étanchéité suffisante et de dispositifs d'assèchement adéquats.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des usagers et des activités exercées dans les constructions projetées.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- tout projet de construction;
- tout changement de destination d'une construction existante,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation.

Obligations minimales en matière de réalisation de stationnement

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Dans le cadre d'extension des constructions existantes à usage d'habitation les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m² d'emprise au sol par logement et dans le cas de garage constituant une annexe l'emprise au sol ne pourra excédée 40m².

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

Il sera exigé deux places par logement.

Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les établissements de plus 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur le terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement, déchargement et manutention.

Les aires de stationnement extérieur seront de préférence réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation individuelle	1 place VL/50m² de surface de plancher 2 places/ logement minimum
Habitation collective	1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher 1 place/5 logements pour les visiteurs 2 places/ logement minimum Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées
Commerces	Une superficie minimale de 60% de la surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement + aire de livraison
Artisanat	Pas d'obligation 1 place VL/80 m² surface de plancher + 1 aire de livraison
Bureaux	1 place VL/40 m² surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place VL / 1 chambre
Entrepôt	1 place VL / 100 m² de surface de plancher
Industrie, UEx et UEc	1 place VL/80 m² de surface de plancher
Gîtes et hébergements touristiques	1 place par chambre
Restaurants	1 place /10 m² de restaurant

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

4. Stationnement des 2 roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux-roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins cinq logements : une place par logement.

- Pour les constructions à destination autre qu'à usage d'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m² : une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

En secteur UEA, UEB et UEc : pour toute construction nouvelle, une place par tranche de 150 m2 de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement perméable, végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes choisis dans des essences locales. Cette prescription concerne notamment les abords immédiats de locaux de services administratifs et sociaux et des logements de fonction éventuels.

2. Les aires de stationnement situées à l'air libre, pour les véhicules légers, doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de parking et réalisées de manière à assurer la perméabilité des sols.

3. Les marges d'isolement des dépôts autorisés par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres arbustifs d'essence locale à feuilles persistantes formant un écran, sous réserve de ménager la circulation des véhicules de secours.

4. Les plantations à réaliser figurées sur le schéma d'ensemble devront être respectées. Elles sont constituées, soit de :
   - haies basses de 1 à 1,5 mètre implantées de façon dense et continue,
   - haies vives de 2 mètres minimum, les essences étant organisées de façon régulière mais formant un front dense.

En secteur UEa, UEb, UEc, UEe, UEg et UEx : une surface de 15 % du lot devra être traitée en espace vert, c'est-à-dire plantée d'arbres.

En secteur UEd, UEf et UEt : une surface de 20 % par lot devra être traitée en espace vert, c'est-à-dire plantée d'arbres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ZONE UE

Dans la zone UE, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux articles 3 à 13 ci-dessus.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au **"TITRE I"** s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone 1AU dite « réglementée » correspond à des espaces stratégiques prioritaire de développement futur de la commune de Meyreuil et concerne les extensions immédiates du hameau des Roux.

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation.

Elle contient déjà des constructions mais elle est aujourd'hui insuffisamment équipée en infrastructures. Ainsi, hormis des extensions limitées des constructions existantes, toute nouvelle construction ne pourra y être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation du ou des réseaux d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone, ceux-ci existant en périphérie immédiate de la zone et disposant d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur la zone, ou subordonnée à des opérations d'aménagement d'ensemble.

Déclinaison en secteurs

Cette zone se décline en 2 secteurs :

- **Le secteur 1AUa**, à vocation d'habitat situé en périphérie d'espaces naturels et accueillant un tissu pavillonnaire à faible densité.
- **Le secteur 1AUb,** à vocation d'habitat s'inscrivant en continuité d'un tissu peu dense et accueillant un tissu pavillonnaire à très faible densité.

Correspondance avec les zones urbaines

La zone 1AU est régie par le règlement d'urbanisme de la zone urbaine UD* correspondant au type d'urbanisation souhaité par la commune, ainsi :

- en secteur 1AUa, s'applique le règlement du secteur UDb,
- en secteur 1AUb, s'applique le règlement du secteur UDc.

Prise en compte des constructions existantes

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes avant la date d'approbation du PLU, un règlement spécifique s'applique sur l'ensemble de la zone 1AU compte tenu du caractère naturel de la zone.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

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

Article 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions existantes, avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Sont interdits :

- *les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;*
- *les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt de toute sorte ;*
- *toute construction à usage d'activités et de services ;*
- *toute construction à usage d'habitation;*
- *les carrières ;*
- *l'extraction de terre, végétale et de sous-sol ;*
- *le stationnement isolé de caravanes ;*
- *les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;*
- *les habitations légères de loisirs, mobiles ou précaires ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;*
- *les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.*

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 1 de la zone UD.

- *les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;*
- *les installations classées autres que celles visées à l'article UD2 ;*
- *les constructions à usage industriel ;*
- *les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions à usage d'entrepôt et de dépôts de toute sorte.*
- *les carrières ;*
- *l'extraction de terre, végétale et de sous-sol ;*
- *le stationnement isolé de caravanes ;*
- *les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;*
- *les habitations légères de loisirs, mobiles ou précaires ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;*
- *les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.*

Article 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions.

A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessous, les occupations et utilisations du sol, sont considérées comme interdites.

Sont autorisées sous conditions :

1. *les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;*

2. *les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;*

3. *les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, bâtiment techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;*

4. *dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5 et 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain ;*

5. *les activités agricoles n'induisant pas de nouvelle construction et sous réserve de l'obtention préalable, si nécessaire, des autorisations de défrichement contrôlé ;*

6. *les piscines, bassins d'agrément et d'arrosage, non couverts, à condition que l'unité foncière supporte une construction à usage d'habitation existant à la date d'exécution du P.L.U., ainsi que leur local technique dans la limite de 20 m² et d'une distance minimum de 3 m des bâtiments existants ;*

7. *les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation autorisées sous le régime du POS, justifiés d'au moins 50 m² d'emprise au sol, ainsi que leur extension sont autorisés et sous réserve de ne pas changer leur destination. N'est pas considéré comme extension la construction d'une dépendance.*
   L'extension mesurée des constructions existantes doit être réalisée en une seule fois sur une période de 10 ans à partir de la date d'approbation du PLU (22 mars 2013) et dans la limite de 250m² d'emprise au sol totale comprenant l'existant, l'extension et les annexes éventuelles.
   Le cumul de l'emprise au sol des annexes (à l'exclusion des piscines) est limité à 40 m² à partir de la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 2 annexes par unité foncière.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 2 de la zone UD.

Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions.

A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessus les occupations et utilisations du sol sont considérées comme interdites.

Sont autorisées sous conditions :

1. les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de l'autoroute A8, de la RD7n, de la RD6 et de la RD96 doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à la règlementation en vigueur ;

2. les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

3. les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

4. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, bâtiment techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

5. en bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau ;

6. dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5 et 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité

doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. *Accès*

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. *Voirie*

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 3 de la zone UD.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. *Accès*

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. *Voirie*

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses

existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles, intérieures à l'unité foncière, doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

1. Eau potable

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

2. Assainissement

- ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un traitement préalable approprié.

En l'absence de réseau public collectif, l'assainissement non collectif est admis. Néanmoins toute extension de l'existant ne peut être autorisée que si le système d'assainissement non collectif est situé hors des zones rouges définies de la carte d'aptitude des sols (annexe n°5.6). En zone rouge seules les réhabilitations des bâtiments existants sont autorisées.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'implantation de nouveaux dispositifs d'évacuation des eaux usées après traitement est interdite à moins de 15 mètres d'un milieu aquatique (pérenne ou intermittent).

- ***Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

La rétention des eux peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est encouragé (puits, tranchées, noues, chaussées à structure réservoir, bassins et perméabilité des aires de stationnement, des cheminements, des voiries internes…).

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunications, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 4 de la zone UD.

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

- ***Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Dans le cas d'opération collective, il ne faut pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval concerné pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans. Une étude hydraulique doit être réalisée, conformément aux prescriptions du zonage pluvial, et insérée dans le dossier de demande de permis de construire par le maître d'ouvrage concerné.

Dans le cas d'opération individuelle, la rétention peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

La mise en place de conteneurs enterrés est fortement conseillée pour l'habitat collectif ».

La mise en place de fourreaux pour la fibre optique, permettant le raccordement au haut débit, est fortement recommandée.

Article 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et de la limite extérieure de tout emplacement réservé.

Des implantations différentes de celles fixées à l'article 6, pourront être admises ou imposées pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;*
- *préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*

Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 6 de la zone UD.

Sauf marge de recul portée aux documents graphiques, toute construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, ou à la limite de tout emplacement réservé.

1. *Lorsqu'il est porté au document graphique une ligne continue de couleur magenta correspondant à la légende « ancrage de façade », les constructions devront être implantées à l'alignement de cette ligne.*

2. *Des implantations différentes de celles fixées à l'article UD6, pourront être admises ou imposées pour :*

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;*
- *pour préserver une unité architecturale ;*
- *lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*
- *une opération d'habitat groupé, un lotissement ou un projet d'aménagement d'ensemble cette distance pourra être réduite en fonction de la nature de projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;*

3. *Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à l'emprise extérieure de la future voie, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.*

4. *Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.*

Article 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;*

- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*
- *les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m².*

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 7 de la zone UD.

1. *L'article 7 du règlement de zone la zone UD s'applique aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique.*

2. Toute construction doit être implantée à au moins 3 m de la limite séparative.

3. *Des implantations différentes peuvent néanmoins être admises, dans une bande de 0 à 3m de la limite séparative pour :*

- *les équipements d'infrastructures nécessaires aux services publics qui peuvent être implantés à l'alignement, dans la bande de retrait ou la marge de recul ;*
- *les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3.20 mètres sur cette limite ;*
- *s'il existe déjà une construction sur cette limite ;*
- *dans le cas de la réalisation de constructions jumelées ou en bande*
- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;*
- *valoriser un espace commercial par la création d'une placette urbaine et afin d'en favoriser l'accès ; dans ce cas un recul peut être observé jusqu'à une distance de 10 mètres ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*
- *une opération d'habitat groupé, un lotissement ou un projet d'aménagement d'ensemble cette distance pourra être réduite en fonction de la nature de projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;*
- *les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m² et leurs locaux techniques.*

Article 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

1. *Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit toujours être aménagé une distance de 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges*

d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2. *Toutefois, cette règle ne s'applique pas :*

- *aux constructions et installations prévues dans le secteur Ne, Nf et Nd ;*
- *dans le cadre d'extension non contiguë à l'habitation principale, la surface de plancher maximum est de 20 m². Leur nombre est limité à deux.*

3. *Des implantations différentes peuvent être admises :*

- *dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;*
- *pour les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie. ;*
- *pour les piscines non couverte et d'une superficie inférieur à 100m² et leurs locaux techniques.*

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 8 de la zone UD.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour:

- *la restauration ou l'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;*
- *les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;*
- *les piscines non couverte et d'une superficie inférieur à 100m² et leurs locaux techniques.*

Article 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

L'emprise au sol de toute extension ou nouvelle construction ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 9 de la zone UD.

Non réglementée.

Article 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

1. *Conditions de mesure*

a. *La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.*

b. *Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.*

c. *Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.*

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder 6 mètres.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies :

En secteur 1AUa, les règles applicables sont celles édictées à l'article 10 du règlement de la zone UD, secteur UDb.

En secteur 1Aub, les règles applicables sont celles édictées à l'article 10 du règlement de la zone UD, secteur UDc.

1. *Conditions de mesure*

a. *La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.*

b. *Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.*

c. *Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.*

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. *Hauteur maximale des constructions en zone UD*

- *En secteur UDa, la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 7 mètres*
- *En secteur UDb et UDc, la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 6 mètres*

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas :

- *aux dépassements éventuels dus à des nécessités techniques d'exploitation du bâtiment ;*
- *aux restaurations, extensions ou reconstructions des bâtiments existants (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur*

maximale supérieure à celle énoncées dans l'article 10 de la zone. Dans ce cas, la hauteur initiale du bâtiment ne peut être dépassée et dans les conditions de mesures définies ci-dessus.

Article 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.
Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :
- *les relais pour les communications hertziennes,*
- *les capteurs solaires,*
- *les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.*

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Les murs bahut sont interdits à l'exception de ceux réalisés en pierres.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte.
Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes départementales doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

8. Piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :
- *qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;*
- *d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.*

9. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
- *de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,*
- *de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,*
- *des matériaux et des modalités constructives d'origine.*

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 11 de la zone UD.

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de type "canal", "romane" ou "stop".

Le type de tuiles doit être choisi en fonction des tuiles couvrant les constructions mitoyennes ou avoisinantes.

Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les constructions anciennes, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre type de couverture est interdit.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.

Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- *les relais pour les communications hertziennes,*
- *les capteurs solaires,*
- *les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.*

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.
La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte.
Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes départementales doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

8. Les piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :

- *qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;*
- *d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.*

9. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- *de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,*
- *de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,*
- *des matériaux et des modalités constructives d'origine.*

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Article 1AU 12 – STATIONNEMENT

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Les obligations en matière de stationnement doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 20 du titre I « DISPOSITIONS GENERALES » du présent règlement.

Rappel concernant les obligations minimales

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Il sera exigé deux places par logement. Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte. Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m² d'emprise au sol par logement.

Les aires de stationnement extérieur seront réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	***NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT***
Habitation individuelle	*1 place VL/50m² de surface de plancher* *2 places/ logement minimum*
Habitation collective	*1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher* *1 place/5 logements pour les visiteurs* *2 places/ logement minimum* *Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées*
Gîtes et hébergements touristiques	*1 place par chambre*

VL= véhicule léger

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 12 de la zone UD.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des usagers et des activités exercées dans les constructions projetées.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- *tout projet de construction de nouveaux logements;*
- *tout changement de destination d'une construction existante,*
- *toute augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation.*

Obligations minimales en matière de réalisation de stationnement

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitations individuelles, une étude spécifique pour justifier le nombre de places de stationnement retenues devra être jointe à l'autorisation d'urbanisme.

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

Il sera exigé deux places par logement au minimum hormis en zone UA, une seule place minimum par logement sera exigée.

Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les établissements de plus 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur le terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement, déchargement et manutention.

Les aires de stationnement extérieur seront de réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation individuelle	*1 place VL/50m² de surface de plancher* *2 places/ logement minimum*
Habitation collective	*1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher* *1 place/5 logements pour les visiteurs* *2 places/ logement minimum* *Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées*

VL= véhicule léger

Stationnement des 2-roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux-roues, selon les modalités suivantes :

- *Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins cinq logements : une place par logement.*
- *Pour les constructions à destination autre qu'à usage d'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m² : une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.*

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Les espaces non construits devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

En outre, sur les secteurs à risque identifiés aucune densification excessive des boisements existants ne doit être engagée, compte tenu de l'importance du risque de feux de forêt.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 13 de la zone UD.

Les espaces non construits devront être obligatoirement aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements.

Pour toute nouvelle opération d'ensemble réalisée en zone urbaine ou à urbanisée d'au moins 10 logements sans jardin, il est conseillé de réserver au sol une superficie minimale de 100 m² par tranche de 10 logements pour réaliser des jardins familiaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 1AU, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux articles 3 à 13 ci-dessus.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au **"TITRE I"** s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Meyreuil, localisée au Sud-ouest du territoire, au droit du quartier de « Payannet » (dans sa partie Sud). Située en entrée de territoire et limitrophe à la commune de Gardanne, la zone 2AU constitue l'une des priorités de la ville en matière d'aménagement et d'urbanisme et devra ainsi bénéficier d'une attention particulière.

Cette zone AU « stricte », non réglementée, est destinée à recevoir un tissu mixte à vocation principale d'habitat, accompagné d'activités compatibles avec son caractère résidentiel : commerces, services, artisanat, etc.

Elle est aujourd'hui insuffisamment équipée en infrastructures et concernée par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses.

Son ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une modification du Plan local d'urbanisme.

Ainsi, hormis l'extension de constructions existantes, toute nouvelle construction ne pourra être autorisée qu'à deux conditions (cumulatives) :

- le respect des prescriptions édictées par GRTgaz en matière de constructibilité (Se référer au Titre I « Dispositions générales » du présent règlement Article 5.8 « Risque technologique ») ;
- la réalisation, au fur et à mesure, du ou des réseaux d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone, ceux-ci existants en périphérie de la zone et disposant d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°1) qui précise les conditions de sa constructibilité. (Cf. Pièce N°2.1 du dossier principal de PLU).

Prise en compte des constructions existantes

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes avant la date d'approbation du PLU, un règlement spécifique s'applique sur l'ensemble de la zone 2AU compte tenu du caractère naturel de la zone.

Risque technologique

La zone 2AU est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par canalisation et se voit appliquer l'article 5.8 des dispositions générales.

Elément du patrimoine remarquable

La zone 2AU accueille des éléments identifiés comme élément du patrimoine remarquable meyreuillais au titre de l'article L.321-1-7° du Code de l'urbanisme.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

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

Article 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation autorisées sous le régime du POS, justifiés d'au moins 50 m² d'emprise au sol, ainsi que leur extension sont autorisés, et sous réserve de ne pas changer leur destination. N'est pas considéré comme extension la construction d'une dépendance.
L'extension mesurée des constructions existantes doit être réalisée en une seule fois sur une période de 10 ans à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (22 mars 2013) et dans la limite de 250 m² d'emprise totale comprenant l'existant, l'extension et les annexes éventuelles.
Le cumul de l'emprise au sol des annexes (à l'exclusion des piscines) est limité à 40m² à partir de la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 2 annexes par unité foncière.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. *Accès*

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des

constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. *Voirie*

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

1. Eau potable

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

2. Assainissement

- ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un traitement préalable approprié.

En l'absence de réseau public collectif, l'assainissement non collectif est admis. Néanmoins toute extension de l'existant ne peut être autorisée que si le système d'assainissement non collectif est situé hors des zones rouges définies de la carte d'aptitude des sols (annexe n°5.6). En zone rouge seules les réhabilitations des bâtiments existants sont autorisées.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'implantation de nouveaux dispositifs d'évacuation des eaux usées après traitement est interdite à moins de 15 mètres d'un milieu aquatique (pérenne ou intermittent).

- ***Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

La rétention des eux peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est encouragé (puits, tranchées, noues, chaussées à structure réservoir, bassins et perméabilité des aires de stationnement, des cheminements, des voiries internes…).

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunications, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont celles édictées à l'article 6 du règlement du secteur Nx.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et de la limite extérieure de tout emplacement réservé.

Des implantations différentes de celles fixées à l'article N6, pourront être admises ou imposées pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;*
- *préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*

Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Article 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont celles les suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*
- *les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m².*

Article 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont celles les suivantes :

1. *Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit toujours être aménagé une distance de 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.*
2. *Toutefois, cette règle ne s'applique pas :*
   - *aux constructions et installations prévues dans le secteur Ne, Nf et Nd ;*
   - *dans le cadre d'extension non contiguë à l'habitation principale, la surface de plancher maximum est de 20 m². Leur nombre est limité à deux.*
3. *Des implantations différentes peuvent être admises :*
   - *dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;*
   - *pour les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;*
   - *pour les piscines non couverte et d'une superficie inférieur à 100m² et leurs locaux techniques.*

Article 2AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

L'emprise au sol de toute extension ou nouvelle construction ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Article 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont celles les suivantes :

1. ***Conditions de mesure***

   a. *La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.*

   b. *Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.*

   c. *Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.*

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. ***Hauteur maximale des constructions***

La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder 6 mètres.

Article 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre

de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.

Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- *les relais pour les communications hertziennes,*
- *les capteurs solaires,*
- *les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.*

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Il est également autorisé un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 m, surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Ce type de clôture est autorisé uniquement sur les limites coté voirie.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte.
Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes départementales doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

8. Piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :

- *qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;*
- *d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.*

9. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- *de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,*
- *de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,*
- *des matériaux et des modalités constructives d'origine.*

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Article 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les obligations en matière de stationnement doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 20 du titre I « DISPOSITIONS GENERALES » du présent règlement.

Rappel concernant les obligations minimales

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Il sera exigé deux places par logement. Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m² d'emprise au sol par logement.

Les aires de stationnement extérieur seront réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation individuelle	*1 place VL/50m² de surface de plancher* *2 places/ logement minimum*
Habitation collective	*1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher* *1 place/5 logements pour les visiteurs*

	2 places/ logement minimum *Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées*
Gîtes et hébergements touristiques	*1 place par chambre*

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Article 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont celles édictées à l'article 13 du règlement du secteur Nx.

Les espaces non construits devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

En outre, sur les secteurs à risque identifiés aucune densification excessive des boisements existants ne doit être engagée, compte tenu de l'importance du risque de feux de forêt.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au "**TITRE I**" s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone 3AU, dite « réglementée », est localisée au Sud-ouest du territoire, au droit du quartier de Payannet (dans sa partie Nord).

Cette zone correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Meyreuil. Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à recevoir de l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU est subordonnée à l'aménagement de la route des Coteaux Rouges avec une extension de la voie pour les déplacements doux, et à l'aménagement du chemin de Chuchine pour le secteur 3AUb, en voie de desserte mixte de capacité suffisante.

Déclinaison en secteurs

La zone 3AU se décline en 2 secteurs :

- **Le secteur 3AUa,** à vocation d'habitat, destiné à recevoir un tissu pavillonnaire périurbain à faible densité ;

- **Le secteur 3AUb,** à vocation d'habitat, destiné à recevoir un tissu pavillonnaire périurbain à faible densité.

Risque technologique

La zone 3AU est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par canalisation et se voit appliquer l'article 5.8 des dispositions générales.

Correspondance avec les zones urbaines

La zone 3AU est régie par le règlement d'urbanisme de la zone urbaine UD correspondant au type d'urbanisation souhaité par la commune. Ainsi, le règlement de la zone UD* secteur UDb s'applique sur l'ensemble de la zone 3AU.

Prise en compte des constructions existantes

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, un règlement spécifique s'applique sur l'ensemble de la zone 3AU compte tenu du caractère naturel de la zone.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

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

Article 3AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Sont interdits :

- *les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;*
- *les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt de toute sorte ;*
- *toute construction à usage d'activités et de services ;*
- *toute construction à usage d'habitation ;*
- *les carrières ;*
- *l'extraction de terre, végétale et de sous-sol ;*
- *le stationnement isolé de caravanes ;*
- *les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;*
- *les habitations légères de loisirs, mobiles ou précaires ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;*
- *les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.*

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 1 de la zone UD.

- *les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;*
- *les installations classées autres que celles visées à l'article UD2 ;*
- *les constructions à usage industriel ;*
- *les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions à usage d'entrepôt et de dépôts de toute sorte.*
- *les carrières ;*
- *l'extraction de terre, végétale et de sous-sol ;*
- *le stationnement isolé de caravanes ;*
- *les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;*
- *les habitations légères de loisirs, mobiles ou précaires ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;*
- *les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.*

Article 3AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions.

A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessous, les occupations et utilisations du sol, sont considérées comme interdites.

Sont autorisées sous conditions :

1. *les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;*

2. *les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;*

3. *les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, bâtiment techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;*

4. *dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5 et 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain ;*
5. *les activités agricoles n'induisant pas de nouvelle construction et sous réserve de l'obtention préalable, si nécessaire, des autorisations de défrichement contrôlé ;*

6. *les piscines, bassins d'agrément et d'arrosage, non couverts, à condition que l'unité foncière supporte une construction à usage d'habitation existant à la date d'exécution du P.L.U., ainsi que leur local technique dans la limite de 20 m² et d'une distance minimum de 3 m des bâtiments existants ;*

7. *les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation autorisées sous le régime du POS, justifiés d'au moins 50 m² d'emprise au sol, ainsi que leur extension sont autorisés et sous réserve de ne pas changer leur destination. N'est pas considéré comme extension la construction d'une dépendance.*
   L'extension mesurée des constructions existantes doit être réalisée en une seule fois sur une période de 10 ans à partir de la date d'approbation du PLU (22 mars 2013) et dans la limite de 250m² d'emprise au sol totale comprenant l'existant, l'extension et les annexes éventuelles.
   Le cumul de l'emprise au sol des annexes (à l'exclusion des piscines) est limité à 40 m² à partir de la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 2 annexes par unité foncière.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 2 de la zone UD.

Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions.

A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessus les occupations et utilisations du sol sont considérées comme interdites.

Sont autorisées sous conditions :

1. *les constructions à usage d'habitation situées dans les périmètres soumis aux nuisances sonores, identifiés sur le plan de zonage de part et d'autre de l'autoroute A8, de la RD7n, de la RD6 et de la RD96 doivent présenter les normes d'isolation acoustique conformément à la règlementation en vigueur ;*

2. *les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;*

3. *les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;*

4. *les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, bâtiment techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;*

5. *en bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau ;*

6. *dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5 et 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.*

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. ***Accès***

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des

constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. *Voirie*

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 3 de la zone UD.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. *Accès*

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. *Voirie*

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles, intérieures à l'unité foncière, doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article 3AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

1. Eau potable

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

2. Assainissement

- ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un traitement préalable approprié.

En l'absence de réseau public collectif, l'assainissement non collectif est admis. Néanmoins toute extension de l'existant ne peut être autorisée que si le système d'assainissement non collectif est situé hors des zones rouges définies de la carte d'aptitude des sols (annexe n°5.6). En zone rouge seules les réhabilitations des bâtiments existants sont autorisées.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'implantation de nouveaux dispositifs d'évacuation des eaux usées après traitement est interdite à moins de 15 mètres d'un milieu aquatique (pérenne ou intermittent).

- ***Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

La rétention des eux peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est encouragé (puits, tranchées, noues, chaussées à structure réservoir, bassins et perméabilité des aires de stationnement, des cheminements, des voiries internes…).

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunications, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 4 de la zone UD.

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

- ***Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Dans le cas d'opération collective, il ne faut pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval concerné pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans. Une étude hydraulique doit être réalisée, conformément aux prescriptions du zonage pluvial, et insérée dans le dossier de demande de permis de construire par le maître d'ouvrage concerné.

Dans le cas d'opération individuelle, la rétention peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

La mise en place de conteneurs enterrés est fortement conseillée pour l'habitat collectif.

La mise en place de fourreaux pour la fibre optique, permettant le raccordement au haut débit, est fortement recommandée.

Article 3AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 3AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et de la limite extérieure de tout emplacement réservé.

Des implantations différentes de celles fixées à l'article N6, pourront être admises ou imposées pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;*
- *préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*

Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 6 de la zone UD.

Sauf marge de recul portée aux documents graphiques, toute construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, ou à la limite de tout emplacement réservé.

1. *Lorsqu'il est porté au document graphique une ligne continue de couleur magenta correspondant à la légende « ancrage de façade », les constructions devront être implantées à l'alignement de cette ligne.*

2. *Des implantations différentes de celles fixées à l'article UD6, pourront être admises ou imposées pour :*

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;*

- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;*
- *pour préserver une unité architecturale ;*
- *lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*
- *une opération d'habitat groupé, un lotissement ou un projet d'aménagement d'ensemble cette distance pourra être réduite en fonction de la nature de projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;*

3. *Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à l'emprise extérieure de la future voie, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.*

4. *Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.*

Article 3AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*
- *les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m².*

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 7 de la zone UD.

1. *L'article 7 du règlement de zone la zone UD s'applique aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique.*

2. *Toute construction doit être implantée à au moins 3 m de la limite séparative.*

3. *Des implantations différentes peuvent néanmoins être admises, dans une bande de 0 à 3m de la limite séparative pour :*

- *les équipements d'infrastructures nécessaires aux services publics qui peuvent être implantés à l'alignement, dans la bande de retrait ou la marge de recul ;*
- *les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3.20 mètres sur cette limite ;*
- *s'il existe déjà une construction sur cette limite ;*
- *dans le cas de la réalisation de constructions jumelées ou en bande*
- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;*
- *valoriser un espace commercial par la création d'une placette urbaine et afin d'en favoriser l'accès ; dans ce cas un recul peut être observé jusqu'à une distance de 10 mètres ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*
- *une opération d'habitat groupé, un lotissement ou un projet d'aménagement d'ensemble cette distance pourra être réduite en fonction de la nature de projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;*
- *les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m² et leurs locaux techniques.*

Article 3AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

1. *Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit toujours être aménagé une distance de 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.*

2. *Toutefois, cette règle ne s'applique pas :*
   - *aux constructions et installations prévues dans le secteur Ne, Nf et Nd ;*
   - *dans le cadre d'extension non contiguë à l'habitation principale, la surface de plancher maximum est de 20 m². Leur nombre est limité à deux.*

3. *Des implantations différentes peuvent être admises :*
   - *dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;*
   - *pour les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;*
   - *pour les piscines non couverte et d'une superficie inférieur à 100m² et leurs locaux techniques.*

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 8 de la zone UD.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour:

- *la restauration ou l'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;*
- *les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;*
- *les piscines non couverte et d'une superficie inférieur à 100m² et leurs locaux techniques.*

Article 3AU 9- EMPRISE AU SOL

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

L'emprise au sol de toute extension ou nouvelle construction ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 9 de la zone UD.

Non réglementée.

Article 3AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

1. ***Conditions de mesure***

   a. *La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.*

   b. *Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.*

   c. *Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.*

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder 6 mètres.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 10 de la zone UD, secteur UDb.

1. *Conditions de mesure*

a. *La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.*

b. *Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.*

c. *Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.*

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. *Hauteur maximale des constructions en zone UD*

- *En secteur UDa, la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 7 mètres*
- *En secteur UDb et UDc, la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 6 mètres*

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas :

- *aux dépassements éventuels dus à des nécessités techniques d'exploitation du bâtiment ;*
- *aux restaurations, extensions ou reconstructions des bâtiments existants (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncées dans l'article 10 de la zone. Dans ce cas, la hauteur initiale du bâtiment ne peut être dépassée et dans les conditions de mesures définies ci-dessus.*

Article 3AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.

Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- *les relais pour les communications hertziennes,*
- *les capteurs solaires,*
- *les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.*

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Les murs bahut sont interdits à l'exception de ceux réalisés en pierres.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte.
Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes départementales doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

8. Piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :

- *qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;*
- *d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.*

9. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- *de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,*
- *de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,*
- *des matériaux et des modalités constructives d'origine.*

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 11 de la zone UD.

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de type "canal", "romane" ou "stop".

Le type de tuiles doit être choisi en fonction des tuiles couvrant les constructions mitoyennes ou avoisinantes.

Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les constructions anciennes, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre type de couverture est interdit.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.
Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :
- *les relais pour les communications hertziennes,*
- *les capteurs solaires,*
- *les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.*

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Il est également autorisé un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 m, surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Ce type de clôture est autorisé uniquement sur les limites coté voirie.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte.
Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes départementales doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

8. Les piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :
- *qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;*
- *d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.*

9. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
- *de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,*
- *de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,*
- *des matériaux et des modalités constructives d'origine.*

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Article 3AU 12 – STATIONNEMENT

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Les obligations en matière de stationnement doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 20 du titre I « DISPOSITIONS GENERALES » du présent règlement.

Rappel concernant les obligations minimales

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Il sera exigé deux places par logement. Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m² d'emprise au sol par logement.

Les aires de stationnement extérieur seront réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	***NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT***
Habitation individuelle	*1 place VL/50m² de surface de plancher* *2 places/ logement minimum*
Habitation collective	*1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher* *1 place/5 logements pour les visiteurs* *2 places/ logement minimum* *Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées*
Gîtes et hébergements touristiques	*1 place par chambre*

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 12 de la zone UD.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des usagers et des activités exercées dans les constructions projetées.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- *tout projet de construction de nouveaux logements;*
- *tout changement de destination d'une construction existante,*

- *toute augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation.*

Obligations minimales en matière de réalisation de stationnement

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

Il sera exigé deux places par logement au minimum hormis en zone UA, une seule place minimum par logement sera exigée.

Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %,

Les établissements de plus 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur le terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement, déchargement et manutention.

Les aires de stationnement extérieur seront de réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	*NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT*
Habitation individuelle	*1 place VL/50m² de surface de plancher* *2 places/ logement minimum*
Habitation collective	*1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher* *1 place/5 logements pour les visiteurs* *2 places/ logement minimum* *Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées*

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Stationnement des 2-roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux-roues, selon les modalités suivantes :

- *Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins cinq logements : une place par logement.*

- *Pour les constructions à destination autre qu'à usage d'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m² : une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.*

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Article 3AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les constructions existantes avant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation soient réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Les espaces non construits devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

En outre, sur les secteurs à risque identifiés aucune densification excessive des boisements existants ne doit être engagée, compte tenu de l'importance du risque de feux de forêt.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est celui édicté dans l'Article 13 de la zone UD.

Les espaces non construits devront être obligatoirement aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Il doit être aménagé 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements. Dans le cadre d'opération d'ensemble, si la superficie projetée des aires de jeux.

Pour toute nouvelle opération d'ensemble réalisée en zone urbaine ou à urbanisée d'au moins 10 logements sans jardin, il est conseillé de réserver au sol une superficie minimale de 100 m² par tranche de 10 logements pour réaliser des jardins familiaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 3AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 3AU, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux articles 3 à 13 ci-dessus.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AU

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au "**TITRE I**" s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone 4AU, est localisée au Nord du terril du Grapon, dans la continuité du secteur de Payannet (partie Nord-est), le long de la Route du Coteau Rouge.

Cette zone est dite « stricte », elle correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Meyreuil.

La zone 4AU devra s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec un programme d'équipements publics compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis, soit non desservis.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions sous forme d'équipements publics et privés d'infrastructure et de superstructure à caractère médical, paramédical ou para hospitalier, notamment liés à l'accueil de personnes âgées ainsi qu'aux activités tertiaires de service liées à la santé.

Aussi, pour des raisons de capacité insuffisante des voies publiques et des réseaux à sa périphérie immédiate, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Prise en compte des constructions existantes

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, un règlement spécifique s'applique sur l'ensemble de la zone 4AU compte tenu du caractère naturel de la zone.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

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

Article 4AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 4AU-2.

Article 4AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale, justifiés d'au moins 50 m² d'emprise au sol, ainsi que leur extension sont autorisés, et sous réserve de ne pas changer leur destination. N'est pas considéré comme extension la construction d'une dépendance.
L'extension mesurée des constructions existantes doit être réalisée en une seule fois sur une période de 10 ans à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (22 mars 2013) et dans la limite de 250 m² d'emprise totale comprenant l'existant, l'extension et les annexes éventuelles.
Le cumul de l'emprise au sol des annexes (à l'exclusion des piscines) est limité à 40m² à partir de la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 2 annexes par unité foncière.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 4AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. *Accès*

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la

protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. *Voirie*

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article 4AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont celles les suivantes :

1. Eau potable

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

2. Assainissement

- ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un traitement préalable approprié.

En l'absence de réseau public collectif, l'assainissement non collectif est admis. Néanmoins toute extension de l'existant ne peut être autorisée que si le système d'assainissement non collectif est situé hors des zones rouges définies de la carte d'aptitude des sols (annexe n°5.6). En zone rouge seules les réhabilitations des bâtiments existants sont autorisées.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

- ***Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

La rétention des eux peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est encouragé (puits, tranchées, noues, chaussées à structure réservoir, bassins et perméabilité des aires de stationnement, des cheminements, des voiries internes…).

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunications, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article 4AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 4AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et de la limite extérieure de tout emplacement réservé.

Des implantations différentes de celles fixées à l'article N6, pourront être admises ou imposées pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;*
- *préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti.*

Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Article 4AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*

- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*
- *les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m².*

Article 4AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

1. *Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit toujours être aménagé une distance de 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.*
2. *Toutefois, cette règle ne s'applique pas :*
   - *aux constructions et installations prévues dans le secteur Ne, Nf et Nd ;*
   - *dans le cadre d'extension non contiguë à l'habitation principale, la surface de plancher maximum est de 20 m². Leur nombre est limité à deux.*
3. *Des implantations différentes peuvent être admises :*
   - *dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;*
   - *pour les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;*
   - *pour les piscines non couverte et d'une superficie inférieur à 100m² et leurs locaux techniques.*

Article 4AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

L'emprise au sol de toute extension ou nouvelle construction ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Article 4AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

1. ***Conditions de mesure***

   a. *La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.*

   b. *Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.*

   c. *Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.*

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. ***Hauteur maximale des constructions***

La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder 6 mètres.

Article 4AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.
Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :
- *les relais pour les communications hertziennes,*
- *les capteurs solaires,*
- *les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.*

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Les murs bahut sont interdits à l'exception de ceux réalisés en pierres.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte.
Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

8. Piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :
- *qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;*
- *d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.*

9. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
- *de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,*
- *de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,*
- *des matériaux et des modalités constructives d'origine.*

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Article 4AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les obligations en matière de stationnement doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 20 du titre I « DISPOSITIONS GENERALES » du présent règlement.

Rappel concernant les obligations minimales

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Il sera exigé deux places par logement. Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m² d'emprise au sol par logement.

Les aires de stationnement extérieur seront réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation individuelle	1 place VL/50m² de surface de plancher 2 places/ logement minimum
Habitation collective	1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher *1 place/5 logements pour les visiteurs* 2 places/ logement minimum Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées
Gîtes et hébergements touristiques	1 place par chambre

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Article 4AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les espaces non construits devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

En outre, sur les secteurs à risque identifiés aucune densification excessive des boisements existants ne doit être engagée, compte tenu de l'importance du risque de feux de forêt.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 4AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 5AU

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au **"TITRE I"** s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone 5AU, dite "réglementée", correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Meyreuil. Elle est située au lieu-dit de « Ballon », dans la continuité immédiate du centre de polarité du Plan-de-Meyreuil dans sa partie Est. Elle bénéficie de la proximité immédiate d'un double échangeur de la RD 6 et de l'implantation future d'une gare multimodale sur la ligne ferroviaire Gardanne – Carnoules en projet de réouverture.

Cette zone est destinée à recevoir un tissu dense à vocation principale d'habitat, accompagné d'équipements publics et d'activités compatibles avec le caractère résidentiel : commerces, services, artisanat, tertiaire etc.

L'urbanisation de cette zone doit être réalisée en conformité avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 (OAP) à laquelle est annexée un Plan des Contraintes d'Urbanisme qui précise les conditions de sa constructibilité. (Cf. Pièce N°2.1 du dossier principal de PLU). Le Cahier des recommandations architecturales urbanistiques et paysagères du Quartier Ballon est annexé au présent règlement.

L'urbanisation de la zone sera soumise à la réalisation des réseaux et équipements nécessaires à sa constructibilité.
La zone est soumise à un Projet urbain partenarial (PUP).

Mixité sociale

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, la zone 5AU est concernée par plusieurs servitudes de mixité sociale, reportées sur le règlement graphique, au sein desquels un pourcentage minimal de production de logements locatifs sociaux est exigé.

Elément du patrimoine remarquable

La zone 5AU accueille une bastide identifiée comme élément du patrimoine remarquable meyreuillais au titre de l'article L.321-1-7° du Code de l'urbanisme.

Prise en compte des constructions existantes

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes avant la date d'approbation du PLU, un règlement spécifique s'applique sur l'ensemble de la zone 5AU compte tenu du caractère naturel de la zone.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

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

Article 5AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 5AU-2.

Article 5AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessous, les occupations et utilisations du sol sont considérées comme interdites.

Sont autorisées, à condition d'être conforme à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 annexée au PLU :

1. Les constructions à usage d'habitation, en conformité avec les 4 servitudes de mixité sociale (SMS) reportées au règlement graphique.

Lors de la réalisation d'un programme de logements, il y a obligation de réaliser un pourcentage minimal de logement social de :
- 100% pour la SMS n°1 ;
- 31% pour la SMS n°2 ;
- 25% pour la SMS n°3a ;
- 20 logements dans les périmètres des ilots 4 et 6

2. les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

3. Les affouillements et les exhaussements du sol qui sont liés constructions, ouvrages et installations autorisés dans la zone, à condition que leur localisation soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

4. dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5, 6 et 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

5. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées ou compatibles avec le fonctionnement de la zone à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant ;

6. les créations de surfaces commerciales, services en rez-de-chaussée, à condition d'avoir une entrée indépendante des autres constructions à usage de logement, dans la limite de 200 m² de surface de plancher pour les commerces ;

7. Les constructions à usage d'activités artisanales, à condition de na pas induire des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;

8. les constructions à usage d'activités tertiaires.

Pour les constructions à usage d'habitations existantes :
Les travaux, la démolition-reconstruction, visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation autorisées, justifiés d'au moins 50 m² d'emprise au sol, ainsi que leur extension sont autorisés, et sous réserve de ne pas changer leur destination. N'est pas considéré comme extension, la construction d'une dépendance.
L'extension mesurée des constructions existantes doit être réalisée en une seule fois sur une période de 10 ans à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (22 mars 2013) et dans la limite de 250 m² d'emprise totale comprenant l'existant, l'extension et les annexes éventuelles.
Le cumul de l'emprise au sol des annexes (à l'exclusion des piscines) est limité à 40m² à partir de la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 2 annexes par unité foncière.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 5AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. Accès

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès direct sur la RD 6 est interdit.

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles, intérieures à l'unité foncière, doivent être réalisées en matériaux perméables.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

3. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des

piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

4. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article 5AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

- ***Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Dans le cas d'opération collective, il ne faut pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval concerné pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans. Une étude hydraulique doit être réalisée, conformément aux prescriptions du zonage pluvial, et insérée dans le dossier de demande de permis de construire par le maître d'ouvrage concerné.

Dans le cas d'opération individuelle, la rétention peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

La réalisation des réseaux de communication numérique est obligatoire pour toute nouvelle construction. La mise en place de fourreaux pour la fibre optique, permettant le raccordement au haut débit, est fortement recommandée.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

1. Eau potable

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

2. Assainissement

- ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un traitement préalable approprié.

En l'absence de réseau public collectif, l'assainissement non collectif est admis. Néanmoins toute extension de l'existant ne peut être autorisée que si le système d'assainissement non collectif est situé hors des zones rouges définies de la carte d'aptitude des sols (annexe n°5.6). En zone rouge seules les réhabilitations des bâtiments existants sont autorisées.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

- ***Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

La rétention des eux peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est encouragé (puits, tranchées, noues, chaussées à structure réservoir, bassins et perméabilité des aires de stationnement, des cheminements, des voiries internes…).

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunications, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article 5AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 5AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

En bordure des places publiques, les constructions doivent être édifiées en ordre continu et à l'alignement de l'emprise de la place publique.

L'édification des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme au Plan des contraintes d'urbanismes annexé à l'OAP n°2.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et de la limite extérieure de tout emplacement réservé.

Des implantations différentes de celles fixées à l'article N6, pourront être admises ou imposées pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;*
- *préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*

Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Article 5AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

L'édification des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme au Plan des contraintes d'urbanismes annexé à l'OAP n°2.

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;*

- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*
- *les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m².*

Article 5AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

1. *Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit toujours être aménagé une distance de 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.*
2. *Toutefois, cette règle ne s'applique pas :*
   - *aux constructions et installations prévues dans le secteur Ne, Nf et Nd ;*
   - *dans le cadre d'extension non contiguë à l'habitation principale, la surface de plancher maximum est de 20 m². Leur nombre est limité à deux.*
3. *Des implantations différentes peuvent être admises :*
   - *dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;*
   - *pour les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;*
   - *pour les piscines non couverte et d'une superficie inférieur à 100m² et leurs locaux techniques.*

Article 5AU 9- EMPRISE AU SOL

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

En conformité avec l'OAP, l'emprise au sol maximum est limitée à 40% de la surface du terrain, toutes extensions comprises, pour les ilots 3b, 5b et 7. Elle n'est pas règlementée pour les autres îlots.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

L'emprise au sol de toute extension ou nouvelle construction ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Article 5AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

1. Conditions de mesure

- *La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.*
- *Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.*
- *Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.*

Dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

Toutefois, pour les terrains en pente, en sus de la hauteur autorisée, un soubassement peut être admis, d'une émergence de 2,50 mètres de haut maximum à l'aval de la pente. Ce socle, d'une architecture appropriée, ne peut contenir que des espaces de stationnement.

Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera mesurée en amont de la pente, à partir du niveau de la dalle de couverture de ces espaces de stationnement formant socle du bâtiment.

2. Hauteur maximale des constructions

En conformité avec l'OAP n°2 et du plan des contraintes d'urbanisme annexé, les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère par ilots ne doivent pas excéder :

- *11 mètres pour les îlots 1 et 2*
- *9 mètres pour les îlots 3a, 4a, 4b, 5a et 6*
- *7 mètres pour les îlots 3b, 5b et 7*
- *7 mètres pour l'îlot Pôle enfance.*

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas :

- *aux dépassements éventuels dus à des nécessités techniques d'exploitation du bâtiment ;*
- *aux restaurations, extensions ou reconstructions des bâtiments existants (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncées dans l'article 10 de la zone. Dans ce cas, la hauteur initiale du bâtiment ne peut être dépassée et dans les conditions de mesures définies ci-dessus.*

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

1. ***Conditions de mesure***

a. *La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.*

b. *Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.*

c. *Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.*

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder 6 mètres.

Article 5AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings,…).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs et le cahier des recommandations architecturales disponibles en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et respecter une pente de 33%. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales. Les dispositifs de rétention en toiture sont à privilégier.

Les couvertures en tuiles doivent être exécutées en tuiles rondes de type "canal", "romane" ou "stop".

Le type de tuiles doit être choisi en fonction des tuiles couvrant les constructions mitoyennes ou avoisinantes.

Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, soit par le réemploi de tuiles de récupération sur les constructions anciennes, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.

Tout autre type de couverture est interdit.

Les dispositions ci-dessus relatives aux toitures ne sont pas applicables aux équipements publics et d'intérêt collectif, à condition de justifier d'une bonne intégration dans le paysage.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- *les relais pour les communications hertziennes,*
- *les capteurs solaires,*
- *les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.*

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte.
Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes départementales doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages. Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

8. Les piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :
- *qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;*
- *d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.*

9. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L151-19 du code de l'urbanisme.

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
- *de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,*
- *de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,*
- *des matériaux et des modalités constructives d'origine.*

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Un Cahier des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères du Quartier Ballon annexé au présent règlement en précise les grands principes.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux

avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.
Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :
- *les relais pour les communications hertziennes,*
- *les capteurs solaires,*
- *les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.*

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Les murs bahut sont interdits à l'exception de ceux réalisés en pierres.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte.
Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes départementales doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

8. Piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :
- *qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;*
- *d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.*

9. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
- *de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,*
- *de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,*
- *des matériaux et des modalités constructives d'origine.*

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Article 5AU 12 – STATIONNEMENT

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, le règlement qui s'applique est le suivant :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des usagers et des activités exercées dans les constructions projetées.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :
- *tout projet de construction de nouveaux logements ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;*
- *tout changement de destination d'une construction existante,*
- *toute augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation.*

Obligations minimales en matière de réalisation de stationnement

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitations individuelles, une étude spécifique pour justifier le nombre de places de stationnement retenues devra être jointe à l'autorisation d'urbanisme.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	***NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT***
Habitation individuelle et individuelle groupée	*1 place Véhicule léger/50 m² de surface de plancher*

	2 places / logement minimum *Au moins 50% des places de stationnement doivent être aménagées en garages.*
Habitation collective	*1,5 place / tranche de 50 m² de surface de plancher* *2 places / logement au-delà de 50 m² de surface de plancher* *1 place/logement pour les constructions à usage d'habitations sociales* *Au moins 50% des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou semi-enterrées* *Disposition particulière à la résidence sénior : 1 place/70 m² de surface de plancher, en surface ou en sous-sol*
Commerces	*Une superficie minimale de 60% de la surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement et aire de livraison*
Bureaux	*1 place/40 m² de surface de plancher*

VL= véhicule léger

Stationnement des deux-roues

Pour toute construction nouvelle, des aménagements adaptés doivent permettre le stationnement des deux roues, à raison d'une place par logement :

- *Soit dans des locaux qui leur seront dédiés,*
- *Soit dans les garages dont les dimensions seront adaptées*

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les obligations en matière de stationnement doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 20 du titre I « DISPOSITIONS GENERALES » du présent règlement.

Rappel concernant les obligations minimales

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Il sera exigé deux places par logement. Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m² d'emprise au sol par logement.

Les aires de stationnement extérieur seront réalisées en matériaux perméables.

Les aires de stationnement extérieur seront réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	*NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT*
Habitation individuelle	*1 place VL/50m² de surface de plancher* *2 places/ logement minimum*
Habitation collective	*1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher* *1 place/5 logements pour les visiteurs* *2 places/ logement minimum* *Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées*
Gîtes et hébergements touristiques	*1 place par chambre*

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Article 5AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Quand les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont réunies, dans le respect de l'OAP et du Plan des contraintes d'urbanisme annexé, le règlement qui s'applique est le suivant :

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal et traités.

Pour les nouvelles constructions, au minimum 35% de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts plantés de pleine terre.

Pour les nouvelles constructions, au minimum 40% de la surface des terrains doivent être traits en espaces perméables.

Les espaces non construits devront être obligatoirement aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Il est conseillé d'aménager 5 m² d'aire de jeux par logement pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements.

Pour toute nouvelle opération d'ensemble réalisée d'au moins 10 logements sans jardin, il est conseillé de réserver au sol une superficie minimale de 100 m² par tranche de 10 logements pour réaliser des jardins familiaux.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les espaces non construits devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

En outre, sur les secteurs à risque identifiés aucune densification excessive des boisements existants ne doit être engagée, compte tenu de l'importance du risque de feux de forêt.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 5AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article 5AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6AU

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au **"TITRE I"** s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone 6AUE est localisée dans la partie Est du territoire en continuité de l'urbanisation existante du Canet-de-Meyreuil et au Nord du secteur de Bachasson, le long de la RD7n. Elle est limitrophe à la commune de Châteauneuf-le-Rouge et fera l'objet d'une attention toute particulière puisque constituant l'entrée Est du territoire meyreuillais.

Cette future zone correspond aux exigences de la loi SRU qui incite fortement à produire du logement à proximité immédiate des zones d'activités économiques, notamment. En effet le secteur du Canet dispose d'une offre conséquente en constructions tertiaires (environ 30000 m² à l'heure actuelle, et 30000 m² supplémentaires après aménagement de l'ancienne carrière de Bachasson, zone 1AUE), mais il est à ce jour largement déficitaire en offre de logements.

Sur l'ensemble de la zone, une gradation de la hauteur des constructions à usage d'habitation sera imposée de façon à préserver et respecter les espaces naturels (partie Nord) et agricoles de la commune de Châteauneuf-Le-Rouge (partie Est). Tandis que le linéaire bordant la RD7n se développera sous la forme d'un front bâti à vocation mixte.

Cette zone est insuffisamment équipée, elle correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Meyreuil. Elle est destinée à recevoir de l'habitat, des équipements d'intérêt collectif ainsi que des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, commerce, artisanat, tertiaire, etc.

L'ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une modification du Plan local d'urbanisme.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°3) qui précise les conditions de sa constructibilité. (Cf. Pièce N°2.1 du dossier principal de PLU).

Conformément à l'Article 52 de la Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « loi Barnier », la zone 6AU fait l'objet d'une étude d'entrée de ville annexée au rapport de présentation.

Risque technologique

La zone 6AU est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par canalisation et se voit appliquer l'article 5.8 des dispositions générales.

Prise en compte des constructions existantes

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes avant la date d'approbation du PLU, un règlement spécifique s'applique sur l'ensemble de la zone 6AUcompte tenu du caractère naturel de la zone.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

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

Article 6AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 6AU-2.

Article 6AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation autorisées sous le régime du POS, justifiés d'au moins 50 m² d'emprise au sol, ainsi que leur extension sont autorisés, et sous réserve de ne pas changer leur destination. N'est pas considéré comme extension la construction d'une dépendance.
L'extension mesurée des constructions existantes doit être réalisée en une seule fois sur une période de 10 ans à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (22 mars 2013) et dans la limite de 250 m² d'emprise totale comprenant l'existant, l'extension et les annexes éventuelles.
Le cumul de l'emprise au sol des annexes (à l'exclusion des piscines) est limité à 40m² à partir de la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 2 annexes par unité foncière.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 6AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. *Accès*

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des

constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. *Voirie*

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article 6AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

1. Eau potable

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

2. Assainissement

- ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un traitement préalable approprié.

En l'absence de réseau public collectif, l'assainissement non collectif est admis. Néanmoins toute extension de l'existant ne peut être autorisée que si le système d'assainissement non collectif est situé hors des zones rouges définies de la carte d'aptitude des sols (annexe n°5.6). En zone rouge seules les réhabilitations des bâtiments existants sont autorisées.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

- ***Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

La rétention des eux peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est encouragé (puits, tranchées, noues, chaussées à structure réservoir, bassins et perméabilité des aires de stationnement, des cheminements, des voiries internes…).

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunications, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article 6AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et de la limite extérieure de tout emplacement réservé.

Des implantations différentes de celles fixées à l'article N6, pourront être admises ou imposées pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;*
- *préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*

Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Article 6AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*

- *les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m².*

Article 6AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :.

1. *Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit toujours être aménagé une distance de 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.*
2. *Toutefois, cette règle ne s'applique pas :*
   - *aux constructions et installations prévues dans le secteur Ne, Nf et Nd ;*
   - *dans le cadre d'extension non contiguë à l'habitation principale, la surface de plancher maximum est de 20 m². Leur nombre est limité à deux.*
3. *Des implantations différentes peuvent être admises :*
   - *dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;*
   - *pour les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;*
   - *pour les piscines non couverte et d'une superficie inférieur à 100m² et leurs locaux techniques.*

Article 6AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

L'emprise au sol de toute extension ou nouvelle construction ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Article 6AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

1. *Conditions de mesure*

a. La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

b. Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

c. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder 6 mètres.

Article 6AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.
Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :
- *les relais pour les communications hertziennes,*
- *les capteurs solaires,*
- *les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.*

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Les murs bahut sont interdits à l'exception de ceux réalisés en pierres.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte.
Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes départementales doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

8. Piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :
- *qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;*
- *d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.*

9. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
- *de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,*
- *de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,*
- *des matériaux et des modalités constructives d'origine.*

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Article 6AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les obligations en matière de stationnement doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 20 du titre I « DISPOSITIONS GENERALES » du présent règlement.

Rappel concernant les obligations minimales

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Il sera exigé deux places par logement. Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m² d'emprise au sol par logement.

Les aires de stationnement extérieur seront réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	***NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT***
Habitation individuelle	*1 place VL/50m² de surface de plancher* *2 places/ logement minimum*
Habitation collective	*1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher* *2 places/ logement minimum* *1 place/5 logements pour les visiteurs* *Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées*
Gîtes et hébergements touristiques	*1 place par chambre*

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Article 6AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les espaces non construits devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

En outre, sur les secteurs à risque identifiés aucune densification excessive des boisements existants ne doit être engagée, compte tenu de l'importance du risque de feux de forêt.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 6AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au "**TITRE I** " s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone 1AUE est localisée dans la partie Nord-est du territoire au lieu-dit de Bachasson et dans la continuité immédiate de la zone d'activité du Canet.

Cette zone, dite « stricte » correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Meyreuil, à vocation d'activités économiques mixtes (activités commerciales, tertiaires et touristiques).

Cette zone est aujourd'hui insuffisamment équipée en infrastructures. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE sont subordonnées à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUEa, objet de la modification n°7 du PLU, a été approuvée par DCM en date du 12 décembre 2017. Le règlement qui s'applique est celui de la zone UEd.

Déclinaison en secteurs

La zone 1AUE se décompose en deux secteurs :

- le secteur 1AUEa : devenu UEd avec l'approbation de la modification n°7 du PLU par DCM en date du 12 décembre 2017.
- le secteur 1AUEb : subordonné à l'achèvement du secteur 1AUEa et à la réalisation des réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Elle est également subordonnée à la remise en état paysagère préalable de la carrière de Bachasson.

Prise en compte des constructions existantes

Etant donné qu'il n'existe aucune construction à usage d'activité économique, seules les constructions à usage d'habitation existante sont règlementées avant l'ouverture à l'urbanisation. Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes avant la date d'approbation du PLU, un règlement spécifique s'applique sur l'ensemble de la zone 1AUE.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

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

Article 1AUE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUE 2.

Article 1AUE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation autorisées sous le régime du POS, justifiés d'au moins 50 m² d'emprise au sol, ainsi que leur extension sont autorisés, et sous réserve de ne pas changer leur destination. N'est pas considéré comme extension la construction d'une dépendance.
L'extension mesurée des constructions existantes doit être réalisée en une seule fois sur une période de 10 ans à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (22 mars 2013) et dans la limite de 250 m² d'emprise totale comprenant l'existant, l'extension et les annexes éventuelles.
Le cumul de l'emprise au sol des annexes (à l'exclusion des piscines) est limité à 40m² à partir de la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 2 annexes par unité foncière.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. ***Accès***

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. *Voirie*

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

1. Eau potable

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

2. Assainissement

- ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un traitement préalable approprié.

En l'absence de réseau public collectif, l'assainissement non collectif est admis. Néanmoins toute extension de l'existant ne peut être autorisée que si le système d'assainissement non collectif est situé hors des zones rouges définies de la carte d'aptitude des sols (annexe n°5.6). En zone rouge seules les réhabilitations des bâtiments existants sont autorisées.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'implantation de nouveaux dispositifs d'évacuation des eaux usées après traitement est interdite à moins de 15 mètres d'un milieu aquatique (pérenne ou intermittent).

- ***Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

La rétention des eux peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est encouragé (puits, tranchées, noues, chaussées à structure réservoir, bassins et perméabilité des aires de stationnement, des cheminements, des voiries internes…).

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunications, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article 1AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et de la limite extérieure de tout emplacement réservé.

Des implantations différentes de celles fixées à l'article N6, pourront être admises ou imposées pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;*
- *préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*

Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Article 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*
- *les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m².*

Article 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

1. *Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit toujours être aménagé une distance de 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.*
2. *Toutefois, cette règle ne s'applique pas :*
   - *aux constructions et installations prévues dans le secteur Ne, Nf et Nd ;*
   - *dans le cadre d'extension non contiguë à l'habitation principale, la surface de plancher maximum est de 20 m². Leur nombre est limité à deux.*
3. *Des implantations différentes peuvent être admises :*
   - *dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;*
   - *pour les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;*
   - *pour les piscines non couverte et d'une superficie inférieur à 100m² et leurs locaux techniques.*

Article 1AUE 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

L'emprise au sol de toute extension ou nouvelle construction ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Article 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes

1. ***Conditions de mesure***

   a. *La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.*

   b. *Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.*

   c. *Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.*

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. ***Hauteur maximale des constructions***

La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder 6 mètres.

Article 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.
Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- *les relais pour les communications hertziennes,*
- *les capteurs solaires,*
- *les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.*

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Les murs bahut sont interdits à l'exception de ceux réalisés en pierres.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte.
Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

8. Piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :

- *qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;*
- *d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.*

9. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- *de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,*
- *de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,*
- *des matériaux et des modalités constructives d'origine.*

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut

être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Article 1AUE 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les obligations en matière de stationnement doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 20 du titre I « DISPOSITIONS GENERALES » du présent règlement.

Rappel concernant les obligations minimales

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Il sera exigé deux places par logement. Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m² d'emprise au sol par logement.

Les aires de stationnement extérieur seront réalisées en matériaux perméables.

Les aires de stationnement extérieur seront réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	*NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT*
Habitation individuelle	*1 place VL/50m² de surface de plancher* *2 places/ logement minimum*
Habitation collective	*1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher* 1 place/5 logements pour les visiteurs *2 places/ logement minimum* *Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées*
Gîtes et hébergements touristiques	*1 place par chambre*

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Article 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU les règles applicables sont les suivantes :

Les espaces non construits devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

En outre, sur les secteurs à risque identifiés aucune densification excessive des boisements existants ne doit être engagée, compte tenu de l'importance du risque de feux de forêt.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au "**TITRE I**" s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone 2AUE est localisée dans la partie Sud-est et concerne les secteurs de la Mounine, du Sarret et des Sauvaires.

Cette zone, dite « stricte » correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Meyreuil à vocation d'activités économiques industrielles et logistiques.

Cette zone est aujourd'hui insuffisamment équipée en infrastructures. Ainsi, hormis des extensions limitées, toute nouvelle construction ne pourra y être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation du ou des réseaux d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone, ceux-ci existant en périphérie immédiate de la zone et disposant d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur la zone.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE sont subordonnées à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Déclinaison en secteurs

La zone 2AUE se décompose en deux secteurs :

- le secteur 2AUEa : destiné à une ouverture à l'urbanisation à court-moyen termes ;
- le secteur 2AUEb : subordonné à l'achèvement de la zone 2AUEa et à la réalisation des réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Prise en compte des constructions existantes

Pour toutes les constructions à usage d'habitation existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, un règlement spécifique s'applique sur l'ensemble de la zone 2AUE.
Pour toutes les constructions à usage d'activités économiques existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le règlement du secteur UEx s'applique sur l'ensemble de la zone 2AUE

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

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

Article 2AUE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AUE 2.

Article 2AUE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation autorisées sous le régime du POS, justifiés d'au moins 50 m² d'emprise au sol, ainsi que leur extension sont autorisés, et sous réserve de ne pas changer leur destination. N'est pas considéré comme extension la construction d'une dépendance.
L'extension mesurée des constructions existantes doit être réalisée en une seule fois sur une période de 10 ans à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (22 mars 2013) et dans la limite de 250 m² d'emprise totale comprenant l'existant, l'extension et les annexes éventuelles.
Le cumul de l'emprise au sol des annexes (à l'exclusion des piscines) est limité à 40m² à partir de la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 2 annexes par unité foncière.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes, hors habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont celles édictées à l'article 3 du règlement de la zone UE, secteur UEx.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. ***Accès***

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière hormis en secteur UEg1 où le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 2 par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. *Voirie*

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Toutefois pour les constructions existantes à usage d'habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont les suivantes :

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. *Accès*

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. *Voirie*

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article 2AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes, hors habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont celles édictées à l'article 4 du règlement de la zone UE, secteur UEx.

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

- ***Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Dans le cas d'opération collective, il ne faut pas aggraver le fonctionnement actuel du réseau pluvial aval concerné pour toute occurrence de pluie inférieure ou égale à 100 ans. Une étude hydraulique doit être réalisée, conformément aux prescriptions du zonage pluvial, et insérée dans le dossier de demande de permis de construire par le maître d'ouvrage concerné.

Dans le cas d'opération individuelle, la rétention peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

Dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UEf :
La surface imperméabilisée ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du lot.

Dans les secteurs UEc, UEe, UEg et UEx :
La surface imperméabilisée de chaque lot ne doit pas excéder 70 % de la surface totale du lot.

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés tenant compte de la collecte sélective.

La mise en place de fourreaux pour la fibre optique permettant le raccordement au haut débit est fortement recommandée.

En secteur UEa, UEb, UEc et UEg un espace d'accueil pour les containers à poubelles directement accessible par les services de ramassage collectif sera intégré dans les murs du portail pour chaque lot.

Toutefois pour les constructions existantes à usage d'habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont les suivantes :

1. Eau potable

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

2. Assainissement

- ***Eaux usées***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un traitement préalable approprié.

En l'absence de réseau public collectif, l'assainissement non collectif est admis. Néanmoins toute extension de l'existant ne peut être autorisée que si le système d'assainissement non collectif est situé hors des zones rouges définies de la carte d'aptitude des sols (annexe n°5.6). En zone rouge seules les réhabilitations des bâtiments existants sont autorisées.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'implantation de nouveaux dispositifs d'évacuation des eaux usées après traitement est interdite à moins de 15 mètres d'un milieu aquatique (pérenne ou intermittent).

- ***Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

La rétention des eux peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est encouragé (puits, tranchées, noues, chaussées à structure réservoir, bassins et perméabilité des aires de stationnement, des cheminements, des voiries internes…).

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunications, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article 2AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 2AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes, hors habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont celles édictées à l'article 6 du règlement de la zone UE, secteur UEx.

1. *Dans la zone UE, à défaut de marge de recul ou d'alignement prescrit, les constructions devront être implantées à une distance de :*
- *6,50 mètres de l'emprise des voies de desserte publique,*
- *4 mètres minimum de la berge haute des ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux pluviales.*

2. *Pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, ce recul est porté 5 mètres de part et d'autre de la voie.*

3. *Sauf marge de recul portée au plan, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées, et de la limite de tout emplacement réservé.*

4. *Secteur en ordre continu : lorsqu'il est porté au document graphique une ligne bleue correspondant à la légende « « ancrage de façade », les constructions devront être implantées à l'alignement de cette ligne sur une profondeur de 16 m maximum depuis la limite des voies et emprises publiques ou privées.*

5. *Des implantations différentes de celles fixées à l'article UE6, pourront être admises ou imposées pour :*
- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;*

- *dans le but de valoriser un espace commercial par la création d'une placette urbaine et afin d'en favoriser l'accès ; dans ce cas un recul peut être observé jusqu'à une distance de 10 mètres ;*
- *dans le cas de reconstruction ou restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;*
- *pour préserver une unité architecturale ;*
- *lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*
- *dans le cadre d'opération d'habitat groupé, d'un lotissement ou d'un projet d'aménagement d'ensemble cette distance pourra être réduite en fonction de la nature de projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;*

6. *Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à l'emprise extérieure de la future voie, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.*

7. *Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.*

Toutefois pour les constructions existantes à usage d'habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont les suivantes :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et de la limite extérieure de tout emplacement réservé.

Des implantations différentes de celles fixées à l'article N6, pourront être admises ou imposées pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;*
- *préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*

Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Article 2AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes, hors habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont les suivantes :

1. L'article 7 du règlement de zone la zone UE s'applique aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique.

2. Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

3. Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminué de 5 mètres ; cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Par rapport aux limites séparatives de la zone :

Le long de la voie ferrée, les constructions ne pourront pas être implantées à moins de 5 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Le long des talus :

- *soit les constructions sont implantées à une distance de recul d'alignement des façades de 4 mètres par rapport à la berge haute du talus,*
- *soit les constructions sont implantées dans le talus et respectent un recul d'alignement es façades de 4 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique.*

Par rapport aux limites séparatives entre lots :

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives entre lots, sous réserve :

- *de prendre les mesures nécessaires de sécurité pour éviter la propagation des incendies,*
- *de réaliser un projet en harmonie avec les dispositions éventuellement déjà prises sur le lot voisin.*

4. Les façades sont alignées sur les marges de recul portées aux documents graphiques du PLU et sur le schéma d'ensemble de la ZAC du Carreau de la mine.

5. Cette marge de recul ne s'applique cependant pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au service public ferroviaire.

6. Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- *les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée ;*
- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;*
- *la reconstruction ou restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti.*

Toutefois pour les constructions existantes à usage d'habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont les suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- *l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;*
- *permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;*
- *la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;*
- *tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;*
- *sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;*
- *les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m².*

Article 2AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes à usage d'habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont les suivantes :

1. *Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit toujours être aménagé une distance de 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.*
2. *Toutefois, cette règle ne s'applique pas :*
   - *aux constructions et installations prévues dans le secteur Ne, Nf et Nd ;*
   - *dans le cadre d'extension non contiguë à l'habitation principale, la surface de plancher maximum est de 20 m². Leur nombre est limité à deux.*
3. *Des implantations différentes peuvent être admises :*
   - *dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;*
   - *pour les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;*
   - *pour les piscines non couverte et d'une superficie inférieur à 100m² et leurs locaux techniques.*

Article 2AUE 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes, hors habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont celles édictées à l'article 9 du règlement de la zone UE, secteur UEx.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- *dans les secteurs UEa et UEd et UEf : 25 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise*
- *dans les secteurs UEb et UEe : 40 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise,*
- *dans les secteurs UEc, UEg et UEx : 45 % maximum de la surface du terrain, toute extension comprise.*

***Dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UEf** l'ensemble des surfaces imperméabilisées de chaque lot, comprenant notamment la desserte interne des surfaces de stationnement et les toitures, ne pourra pas dépasser 60 % de la parcelle.*

***Dans les secteurs UEc UEe, UEg et UEx :** l'ensemble des surfaces imperméabilisées de chaque lot ne pourra pas excéder 70 % de la parcelle.*

Toutefois pour les constructions existantes à usage d'habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont les suivantes :

L'emprise au sol de toute extension ou nouvelle construction ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Article 2AUE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes, hors habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont celles édictées à l'article 10 du règlement de la zone UE, secteur UEx.

1. ***Conditions de mesure***

   a. *La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.*

   b. *Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.*

   c. *Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.*

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. ***Hauteur maximale des constructions en zone UE***

Dans la zone UE, des hauteurs différentes s'appliquent :

- ***Dans le secteur UEa** : la hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres à l'égout des toitures et 14,00 mètres au faîtage ou 13,00 m à l'arase supérieure de l'acrotère, en cas de toiture terrasse.*
- ***Dans le secteur UEb** : la hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres à l'égout des toitures et 11,00 mètres au faîtage ou 10,00 m à l'arase supérieure de l'acrotère, en cas de toiture terrasse.*

- ***Dans le secteur UEc** : la hauteur maximale est fixée 8,00 mètres à l'égout des toitures et 10,00 mètres au faîtage ou 9,00 m à l'arase supérieure de l'acrotère, en cas de toiture terrasse.*
- ***Dans le secteur UEd,** la hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres. Elle peut être portée à 11 mètres dans certains cas :*
  - *ancrage de façade porté au plan graphique,*
  - *si la construction assure la réduction de certaines nuisances en constituant un écran (bruit, effet venturi, visuel).*
- ***Dans le secteur UEe**, la hauteur maximale de toute construction est de 9 mètres.*
- ***Dans le sous-secteur UEf1,** la hauteur maximale de toute construction est de 4 mètres.*
- ***Dans le sous-secteur UEf2,** la hauteur maximale de toute construction est de 7mètres.*
- ***Dans le secteur UEg,** la hauteur de toute construction est limitée à 12 mètres. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des nécessités techniques liées aux besoins de la chaine d'embouteillage et à l'extraction de la ressource en eau.*
- ***Dans le secteur UEx,** la hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres*

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas :

- *aux dépassements éventuels dus à des nécessités techniques d'exploitation du bâtiment ;*
- *aux restaurations, extensions ou reconstructions des bâtiments existants (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncées dans l'article 10 de la zone. Dans ce cas, la hauteur initiale du bâtiment ne peut être dépassée et dans les conditions de mesures définies ci-dessus ;*
- *aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *aux constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée ;*
- *aux équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.*

Toutefois pour les constructions existantes à usage d'habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont les suivantes :

1. ***Conditions de mesure***

   a. *La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.*

   b. *Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.*

   c. *Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.*

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. ***Hauteur maximale des constructions***

La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder 6 mètres.

Article 2AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes, hors habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont celles édictées à l'article 11 du règlement de la zone UE, secteur UEx.

1. *Les terrains doivent obligatoirement être clôturés en façade des voies publiques ou privées.*

2. *Il ne sera employé extérieurement aucun matériau qui par sa nature ou son aspect, nuise à la bonne tenue de la zone ; les tôles galvanisées ou similaires, employées en bardage ou en couverture, doivent être protégées en vue d'éviter toute oxydation ultérieure.*

3. *Les espaces non construits visibles depuis les voies de desserte devront être conservés en parfait état de propreté et d'entretien et s'intégrer de manière harmonieuse au reste de la zone pour assurer une qualité paysagère d'ensemble.*

4. *Les dépôts extérieurs de matériaux ou de matériel devront être parfaitement et proprement tenus. Des rideaux d'arbres ou d'arbustes seront réalisés pour isoler ces dépôts des terrains voisins et des voies.*

Implantation – Orientation

- *L'implantation et l'orientation principale des constructions devront respecter les reculs d'alignement des façades existantes.*

- *Les bâtiments seront implantés selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par l'alignement de façades, soit pas l'alignement de pignons.*

- *Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site, limités au strict nécessaire et devront être justifiés par une étude de sol. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.*

- *Les dépôts, aires de parking ou de déchargement seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis la voie principale de desserte.*

- *La conception architecturale du bâtiment ainsi que son orientation devront favoriser l'économie d'énergie et plus largement du respect des principes bioclimatiques. La prise en compte de l'ensoleillement, de l'exposition aux vents fera l'objet d'une fiche descriptive jointe à la présentation générale du projet.*

Détails architecturaux

- *Les toitures-terrasses seront autorisées. Elles feront l'objet d'un traitement soigné et pourront être végétalisées favorisant dans ce cas le traitement hydraulique par des rétentions thermiques du bâtiment. Les édicules ou éléments techniques ne devront pas dépasser le niveau de l'acrotère ou bien être soigneusement carénés.*

- *Les façades : elles seront réalisées en panneaux de pierres ou de béton préfabriqué ou en maçonnerie, finition enduit gratté, frotassé ou taloché fin à l'exception de toute finition grossière ou dite rustique.*
  Toutefois, les façades réalisées en matériaux industriels (type bardage, panneaux composites…) sont autorisées mais doivent s'harmoniser sur une gamme de couleur grise plus ou moins claire. Une gamme de chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.

  Les façades donnant sur les voies publiques de la zone d'activités et de la RD6 ne seront pas des façades aveugles et les baies créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.

- *Les climatisations et autres groupes à moteur (ventilation, groupe électrogène,…) doivent être intégrés dans des caissons en maçonnerie ou en serrurerie et ne seront pas admis sur les façades.*

- *Dans le cas de panneaux solaires et d'autres éléments favorables à l'économie d'énergie, ils constitueront des éléments intégrés à l'architecture du bâtiment ou bien implantés au sol.*

<u>En secteur UEf,</u> l'aspect extérieur de toute construction devra s'harmoniser avec le site environnant et assurer un traitement traditionnel (maçonnerie, matériaux et couleur). Tout projet de construction dans ce secteur nécessite l'avis de l'architecte conseil de la commune.

Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Il est également autorisé un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 m, surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. L'utilisation de matériaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité physique des personnes tels que les fils de fer barbelés est strictement interdite.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte.
Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale réalisée en arbustes à feuilles persistantes d'essence locale d'une hauteur minimale de 1,60 mètre.

Les murs pleins sont interdits.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes départementales doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

Toutefois pour les constructions existantes à usage d'habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont celles édictées à l'article 11 du règlement de la zone N, secteur Nx.

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.
Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- *les relais pour les communications hertziennes,*
- *les capteurs solaires,*
- *les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.*

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Il est également autorisé un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 m, surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Ce type de clôture est autorisé uniquement sur les limites coté voirie.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte.
Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes départementales doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

8. Piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :

- *qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;*
- *d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.*

9. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- *de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,*
- *de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,*
- *des matériaux et des modalités constructives d'origine.*

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Article 2AUE 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes, hors habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont celles édictées à l'article 11 du règlement de la zone UE, secteur UEx.

En aucun cas, la surface totale affectée aux aires de stationnement, y compris les voies d'accès ne doit être inférieures à 40% de la surface de plancher affectée aux autres usages.

<u>En secteur UEd, UEa et UEf</u> : Les places de stationnement résultant des normes précédemment fixées, seront réalisées pour 50 % au moins d'entre elles en sous-sol, intégrées à la construction à réalisées.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des usagers et des activités exercées dans les constructions projetées.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- tout projet de construction;
- tout changement de destination d'une construction existante,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à usage d'habitation.

Obligations minimales en matière de réalisation de stationnement

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Une aire de livraison correspond à 2 places VL.

Il sera exigé deux places par logement.

Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m² d'emprise au sol par logement et dans le cas de garage constituant une annexe l'emprise au sol ne pourra excédée 40m².

Les établissements de plus 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur le terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes opérations de chargement, déchargement et manutention.

Les aires de stationnement extérieur seront de préférence réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	***NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT***
Habitation individuelle	*1 place VL/50m² de surface de plancher* *2 places/ logement minimum*
Habitation collective	*1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher* *1 place/5 logements pour les visiteurs* *2 places/ logement minimum* *Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées*
Commerces	*Une superficie minimale de 60% de la surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement + aire de livraison*
Artisanat	*Pas d'obligation* *1 place VL + 1 place 2RM/80 m² surface de plancher + 1 aire de livraison*
Bureaux	*1 place VL/40 m² surface de plancher*
Hébergement hôtelier	*1 place VL / 1 chambre*
Entrepôt	*1 place VL / 100 m² de surface de plancher*
Industrie, UEx et UEc	*1 place VL/80 m² de surface de plancher*
Gîtes et hébergements touristiques	*1 place par chambre*
Restaurants	*1 place /10 m² de restaurant*

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

5. Stationnement des 2-roues

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux-roues, selon les modalités suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins cinq logements : une place par logement.
- Pour les constructions à destination autre qu'à usage d'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m² : une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

Pour les constructions à destination d'habitation, les locaux doivent être clos et couverts. Pour les constructions à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Toutefois pour les constructions existantes à usage d'habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont les suivantes :

Les obligations en matière de stationnement doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 20 du titre I « DISPOSITIONS GENERALES » du présent règlement.

Rappel concernant les obligations minimales

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Il sera exigé deux places par logement. Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m² d'emprise au sol par logement.

Les aires de stationnement extérieur seront réalisées en matériaux perméables.

Les aires de stationnement extérieur seront réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	***NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT***
Habitation individuelle	*1 place VL/50m² de surface de plancher* *2 places/ logement minimum*
Habitation collective	*1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher* *1 place/5 logements pour les visiteurs* *2 places/ logement minimum* *Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées*
Gîtes et hébergements touristiques	*1 place par chambre*

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Article 2AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Toutefois pour les constructions existantes, hors habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont celles édictées à l'article 11 du règlement de la zone UE, secteur UEx.

1. *Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement perméable, végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes choisis dans des essences locales. Cette prescription concerne notamment les abords immédiats de locaux de services administratifs et sociaux et des logements de fonction éventuels.*

2. *Les aires de stationnement situées à l'air libre, pour les véhicules légers, doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de parking et réalisées de manière à assurer la perméabilité des sols.*

3. *Les marges d'isolement des dépôts autorisés par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres arbustifs d'essence locale à feuilles persistantes formant un écran, sous réserve de ménager la circulation des véhicules de secours.*

4. *Les plantations à réaliser figurées sur le schéma d'ensemble devront être respectées. Elles sont constituées, soit de :*

   - *haies basses de 1 à 1,5 mètre implantées de façon dense et continue,*
   - *haies vives de 2 mètres minimum, les essences étant organisées de façon régulière mais formant un front dense.*

En secteur UEa, UEb, UEe, UEg et UEx : *une surface de 15 % du lot devra être traitée en espace vert, c'est-à-dire plantée d'arbres. Cette règle ne s'applique pas au sous-secteur UEb.*

En secteur UEc, UEd et UEf : *une surface de 20 % par lot devra être traitée en espace vert, c'est-à-dire plantée d'arbres.*

Toutefois pour les constructions existantes à usage d'habitation, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les règles applicables sont les suivantes :

Les espaces non construits devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

En outre, sur les secteurs à risque identifiés aucune densification excessive des boisements existants ne doit être engagée, compte tenu de l'importance du risque de feux de forêt.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AUEt

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au "**TITRE I**" s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone 4AUEt est principalement destinée à accueillir des constructions à usage d'activités de type balnéothérapie (en lien avec le pôle eau, le bien-être et la remise en forme), ainsi que tous les services nécessaires au bon fonctionnement de la zone (hôtellerie, restauration,…).

Cette zone est dite « stricte », elle correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Meyreuil.

Aussi, pour des raisons de capacité insuffisante des voies publiques et des réseaux à sa périphérie immédiate, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

La zone 4AUEt devra s'urbaniser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec un programme d'équipements publics compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis, soit non desservis.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction ou projet de rénovation la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville**.**

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

Article 4AUEt 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites.

Article 4AUEt 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementée.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 4AUEt 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article 4AUEt 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Article 4AUEt 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 4AUEt 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

Article 4AUEt 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

Article 4AUEt 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 4AUEt 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 4AUEt 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 4AUEt 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Article 4AUEt 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article 4AUEt 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 4AUEt 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au "**TITRE I**" s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone

La zone A recouvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles support d'une activité économique de production.

La zone A correspond donc à la zone à vocation agricole de la commune, qu'il convient également de préserver au titre de son potentiel environnemental et paysager.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées sous conditions, les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole dont l'activité de production est principale. Elles sont obligatoirement justifiées par des besoins de fonctionnement liés à la création, l'adaptation et le développement de l'exploitation agricole de production.

Elément du patrimoine remarquable

La zone A accueille des éléments identifiés comme élément du patrimoine remarquable meyreuillais au titre de l'article L.321-1-7° du Code de l'urbanisme.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

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

Article A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont strictement interdits en zone agricole :

- l'extraction de terre, végétale et de sous-sol,
- les dépôts et stockage de terre, de matières et matériaux de quelques nature que ce soit non justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole,
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs, mobiles ou précaires ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.

De manière générale, toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles prévues à l'article A 2 sont interdites

Article A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions concernées par le risque inondation se reporter au TITRE I DISPOSITIONS GENERALES – Article 5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS – 5. Le Risque Inondation.

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

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

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport d'Électricité (lignes, bâtiment techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

- les affouillements et exhaussements de sol correspondant aux besoins de l'exploitation agricole ;

- les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation (exploitant agricole et employés de production) dépendant économiquement principalement ou exclusivement de celle-ci.

Le logement des employés de production devra se réaliser en priorité par aménagement dans le bâti existant non utilisé au siège de l'exploitation. A défaut, il pourra être réalisé en neuf.

De manière générale, les logements devront être implantés au siège de l'exploitation ou, à défaut de siège, à proximité immédiate des bâtiments fonctionnels principaux de l'exploitation agricole, sauf contrainte topographique avérée, ou impératif réglementaire ou technique. La surface de plancher maximale est fixée à 200m².

Par ailleurs, les constructions existantes à usage d'habitation directement nécessaires à une exploitation ne pourront faire l'objet d'une nouvelle autorisation, si elles venaient à être distraites de l'unité d'exploitation, notamment par division parcellaire. La nécessité d'habiter sur place pour l'exploitant agricole devra être justifiée au regard des besoins de l'exploitation.

- l'extension mesurée des habitations existantes de plus de 50 m² de surface de plancher dont on peut prouver la légalité, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans excéder une surface de plancher totale de 250 m² (existant et extension).
- pour les habitations existantes ayant une existante légale à la date d'approbation du PLU (22 mars 2013) et supérieures à 50 m² de surface de plancher, seuls sont autorisés les piscines, bassins d'agrément et d'arrosage (non couverts) ainsi qu'une ou plusieurs annexes disjointes de l'habitation par unite foncière (garage, pool-house, abri de jardin, cuisine d'été…). Celles-ci sont limitées à 40 m² de surface de plancher cumulée et 60 m² d'emprise au sol cumulée.
- les activités touristiques, pédagogiques, culturelles en lien avec l'agriculture
- les aménagements agrotouristiques ayant pour support l'activité agricole;
- les aménagements nécessaires à la vente directe sur l'exploitation agricole;
- le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition : que le dit bâtiment soit désigné à l'Article-9 des Dispositions Générales du Règlement de PLU (désignation reportée au document graphique) et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du territoire communal. Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé ou par raccordement sur le réseau SCP avec traitement de potabilisation agréé pourra être autorisé. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

2. Assainissement

- **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
En l'absence de réseau public collectif, l'assainissement non collectif est admis sous conditions.

Tout système d'assainissement non collectif doit impérativement être situé en dehors des zones rouges définies par la carte d'aptitude des sols (Annexe n°5.6b), que ce soit dans le cadre de constructions nouvelles ou d'extensions de constructions existantes. En zone rouge seules les réhabilitations des bâtiments existants sont autorisées.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié
En outre, l'implantation de nouveaux dispositifs d'évacuation des eaux usées après traitement est interdite à moins de 15 mètres d'un milieu aquatique (pérenne ou intermittent).

- **Eaux pluviales, irrigation et drainage :**

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au schéma directeur des eaux pluviales annexé au règlement du PLU.

Les eaux pluviales en provenance des parties privatives imperméabilisées doivent être dirigées vers les caniveaux et collecteurs publics d'eaux pluviales existants.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est encouragé (puits, tranchées, noues, chaussées à structure réservoir, bassins et perméabilisation des aires de stationnement, des cheminements, des voiries internes…).

Pour l'irrigation, il est conseillé d'utiliser les puits et norias existants.

Article A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf marge de recul portée au document graphique, les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation publique ou considérés comme telles.

Voies (et emprises publiques) supérieures à 10 mètres d'emprise, toute construction doit être implantée soit :

- avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou à la limite qui s'y substitue, repérable au document graphique (emplacement réservé, plan général d'alignement) ;
- soit en retrait de la marge de recul, lorsque celle-ci est mentionnée au document graphique.

Voies (et emprises publiques) inférieures ou égales à 10 mètres d'emprise, toute construction doit être implantée :

- soit avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie (ou de l'emprise publique) ;
- soit en retrait de la marge de recul lorsque celle-ci est mentionnée au document graphique.

Des implantations différentes de celles fixées à l'article A6, pourront être admises ou imposées pour :

- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;
- la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;
- préserver une unité architecturale ;
- sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti.

Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales

Toute construction doit être :

- implantée à 5 mètres au moins des limites ;

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives entre lots, sous réserve de prendre les mesures nécessaires de sécurité pour éviter la propagation des incendies

Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)
- des limites séparatives, lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception de celle des sièges d'exploitation.

De plus, si la construction relève du régime des installations classées soumises à déclaration, elle devra respecter les règles d'implantations liées à ce type d'installation.

2. Autres implantations

D'autres implantations que celles qui sont définies à l'article 7.1 peuvent être admises ou imposées pour :

- les équipements d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés en limite séparative, si leur hauteur ne dépasse pas 3 m.

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit toujours être aménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les annexes aux habitations autorisées à l'article 2 doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres maximum de l'habitation principale.

Article A 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée 150 m² par unité foncière.
Les annexes aux habitations autorisées à l'article 2 ne pourront excéder 60 m² d'emprise au sol cumulée.

Article A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

a. La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

b. Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

c. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. **Hauteur maximale des constructions**

a. La hauteur maximale des bâtiments et des constructions destinés à l'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures ;

b. La hauteur des annexes à l'habitation visées à l'article 2 ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ;

c. La hauteur maximale des bâtiments et des constructions destinés à des affections autres qu'à usage d'habitation est fixée à 9 mètres ;

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

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction. Les implantations d'installations photovoltaïques au sol sont interdites.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'adaptation fonctionnelle d'un bâtiment agricole, dans le cas de travaux d'entretien, de réparation, ainsi que ceux ayant pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).»

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

D'une manière générale, tout projet de construction doit recueillir l'avis favorable de l'architecte CAUE13, conseil de la commune. Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de projet d'une architecture contemporaine de qualité.

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.

Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- les relais pour les communications hertziennes,
- les capteurs solaires,
- les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

Les implantations d'installations photovoltaïques au sol sont interdites.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Les murs bahut sont interdits à l'exception de ceux réalisés en pierres.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètre. Le grillage doit être de couleur verte. Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les clôtures agricoles.

Les murs pleins sont interdits.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

8. Piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :
- qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;
- d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.

9. Balcons

Sans objet

10. Local à conteneurs

Sans Objet

11. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
- de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,
- de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

12. Dispositions particulières aux bâtiments et éléments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-3-1 du CU

Tout changement de destination des édifices listés à l'article 9 du Titre I des Dispositions Générales du présent Règlement doit être conçu dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur du bâtiment ou ensemble existant.

Article A 12 – STATIONNEMENT

Rappel concernant les obligations minimales

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris). Les garages sont limités à 60 m² de surface de plancher par logement.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

Les aires de stationnement extérieur seront réalisées en matériaux perméables.

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits (hors exploitation agricole) devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

En outre, sur les secteurs à risque identifiés aucune densification excessive des boisements existants ne doit être engagée, compte tenu de l'importance du risque de feux de forêt.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale (se référer au guide sur les essences locales disponible en mairie).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales résultent des dispositions des articles 1 à 13.

TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

RAPPEL IMPORTANT : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au **"TITRE I"** s'appliquent à la zone.

Caractère de la zone :

La zone "N" recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger pour des raisons de préservation des paysages et de la biodiversité ou tout simplement pour leur caractère d'espace naturel.
Toute nouvelle construction y est donc interdite.
Dans certains cas, des possibilités d'extension mesurée des constructions existantes sont tolérées néanmoins, sous conditions.
Elle comprend 6 -secteurs :

- **un secteur N**, où ne sont autorisées aucune construction nouvelle, ni extension des constructions existantes ;
- **un secteur Nd**, où ne sont autorisés que les équipements liés à la gestion et au traitement des déchets ;
- **un secteur Ne**, où ne sont autorisés que des aménagements liés à des projets photovoltaïques ;
- **un secteur Nf**, où seuls les équipements funéraires et leurs extensions sont autorisés ;
- **un secteur Np**, qui correspond au domaine de Valbrillant qui accueille une bastide du XVII^{lème} et des marronniers séculaires d'une grande valeur patrimoniale. Les travaux d'entretien, de rénovation, de requalification et d'extension y sont autorisés à conditions qu'ils :
  - soient nécessaires ou complémentaire à l'activité de chambre d'hôte existante ;
  - ne portent pas atteinte au patrimoine environnemental du secteur et justifient d'une bonne intégration paysagère ;
- **un secteur Nx,** qui correspond à des sites déjà largement construits et qui en raison de leur localisation, de la nature des sols, de la présence de risques ou encore de l'insuffisance ou de l'absence de réseaux ont été reclassés en zone naturelle au tissu périurbain avéré qui correspond à un tissu périurbain à constructibilité limitée.

Elément du patrimoine remarquable

La zone N accueille des éléments identifiés comme élément du patrimoine remarquable meyreuillais au titre de l'article L.321-1-7° du Code de l'urbanisme.

Avis de l'Architecte Conseil de la Commune

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

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

Article N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;
- les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt de toute sorte ;
- toute construction à usage d'activités et de services ;
- toute construction à usage d'habitation ;
- les carrières ;
- l'extraction de terre, végétale et de sous-sol ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs, mobiles ou précaires ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

Article N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions.
A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessous, les occupations et utilisations du sol, sont considérées comme interdites.
Sont autorisées sous conditions :

1. les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

2. les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;
3. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, bâtiment techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;
4. dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits,…) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les

dispositions de l'article 5 et 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain ;

5. les activités agricoles n'induisant pas de nouvelle construction et sous réserve de l'obtention préalable, si nécessaire, des autorisations de défrichement contrôlé ;
6. les piscines, bassins d'agrément et d'arrosage, non couverts, à condition que l'unité foncière supporte une construction à usage d'habitation existant à la date d'exécution du P.L.U. ;
7. ainsi que leur local technique dans la limite de 20 m² et d'une distance minimum de 3 m des bâtiments existants ;
8. dans les secteurs Nd, seules les activités et les installations classées liées au traitement des déchets et inertes sont autorisées, en cours d'exploitation ou au cours de la période pendant laquelle l'exploitant a une obligation de suivi, sans que ces activités ne soient pérennisées au-delà des délais d'autorisation dont elles bénéficient au jour de l'exécution du présent PLU. L'extension des installations existantes nécessaires au traitement des déchets est autorisée sous conditions ;
9. dans le secteur Ne, seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une centrale de production d'énergie renouvelable solaire photovoltaïque sont autorisées et sous réserve que le démantèlement des installations, réseaux enterrés compris, permette un retour à l'état initial ou à une valorisation du site. Tous travaux liés à la réalisation, l'aménagement et l'exploitation de ces ouvrages et installations, sous réserve du respect des dispositions fixées par la loi et la règlementation en vigueur ;
10. dans le secteur Nf, sont autorisés uniquement les équipements funéraires et leurs extensions. Tout agrandissement du cimetière sera librement décidé par le Conseil municipal sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme ;
11. Dans le secteur Np, les travaux d'entretien, de rénovation, de requalification et d'extension y sont autorisés à conditions qu'ils soient nécessaires au maintien l'activité existante de chambre d'hôte ou permettent un complément de revenu à celle-ci. Dans tous les cas le projet ne devra pas porter atteinte à la qualité patrimoniale du site et devra justifier justifient d'une bonne intégration paysagère. Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère remarquable du vallon de Valbrillant et à l'intérêt du site.
12. Dans le secteur Nx :

    - L'extension mesurée des habitations existantes de plus de 50 m² de surface de plancher dont on peut prouver la légalité, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans excéder une surface de plancher totale de 250 m² (existant et extension).

    - Pour les habitations existantes ayant une existante légale à la date d'approbation du PLU (22 mars 2013) et supérieures à 50 m² de surface de plancher, sont autorisés une ou plusieurs annexes disjointes de l'habitation par unité foncière (garage, pool-house, abri de jardin, cuisine d'été…). Celles-ci sont limitées à 40 m² de surface de plancher cumulée et 60 m² d'emprise au sol cumulée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.
Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.
Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.
Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.
Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.
Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.
En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

2. Assainissement

- **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un traitement préalable approprié.
En l'absence de réseau public collectif, l'assainissement non collectif est admis. Néanmoins toute extension de l'existant ne peut être autorisée que si le système d'assainissement non collectif est situé hors des zones rouges définies de la carte d'aptitude des sols (annexe n°5.6). En zone rouge seules les réhabilitations des bâtiments existants sont autorisées.
Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.
L'implantation de nouveaux dispositifs d'évacuation des eaux usées après traitement est interdite à moins de 15 mètres d'un milieu aquatique (pérenne ou intermittent).

- **Eaux pluviales, irrigation et drainage :**

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.
Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.
La rétention des eux peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.
Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.
Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est encouragé (puits, tranchées, noues, chaussées à structure réservoir, bassins et perméabilité des aires de stationnement, des cheminements, des voiries internes…).

3. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunications, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et de la limite extérieure de tout emplacement réservé.
Des implantations différentes de celles fixées à l'article N6, pourront être admises ou imposées pour :

- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;
- la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;
- préserver une unité architecturale ;
- sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti.

Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Article N 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris*)* au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.
Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;
- la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;

- sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- les piscines non couvertes et d'une superficie inférieur à 100 m² ;

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit toujours être aménagé une distance de 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :
   - aux constructions et installations prévues dans le secteur Ne, Nf et Nd ;
   - dans le cadre d'extension non contiguë à l'habitation principale, la surface de plancher maximum est de 20 m². Leur nombre est limité à deux.

3. Des implantations différentes peuvent être admises :
   - dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
   - pour les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;
   - pour les piscines non couvertes et d'une superficie inférieure à 100m² et leurs locaux techniques.

4. En secteurs Nx et Np, les annexes aux habitations autorisées à l'article 2 doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres maximum de l'habitation principale.

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

En zone N, l'emprise au sol des constructions est limitée à 400m² par unité foncière et les annexes sont limitées à 20m² maximum de surface de plancher.
En secteur Nx, l'emprise au sol des constructions est limitée à 150 m² par unité foncière. Les annexes aux habitations autorisées à l'article 2 ne pourront excéder 60 m² d'emprise au sol cumulée.
En secteur Np, l'emprise au sol de toute extension ou nouvelle construction ne pourra excéder 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.

Article N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. **Conditions de mesure**
   a. La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

   b. Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.

   c. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder 6 mètres.
En secteur Np, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.
En secteur Nx, la hauteur des annexes aux habitations visées à l'article 2 ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.
Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.
Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.
Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.
Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.
Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

En secteur Np, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier 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 de la bastide de Valbrillant.
D'une manière générale, tout projet de construction doit recueillir l'avis favorable de l'architecte CAUE 13, conseil de la commune. Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de projet d'une architecture contemporaine de qualité.

1. Façade et revêtement

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.
Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, …).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.
Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.
Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.
Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

2. Toitures

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.
Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.
Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

3. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).
Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.
Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

4. Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.
Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

5. Antennes, climatiseurs et appareils divers

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- les relais pour les communications hertziennes,
- les capteurs solaires,
- les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

6. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.
Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

7. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, elles doivent respecter les dispositions du cahier des recommandations architecturales établi par le CAUE des Bouches-du-Rhône.
Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.
Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.
Les murs bahut sont interdits à l'exception de ceux réalisés en pierres.
En secteur Nx, l'utilisation de matériaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité physique des personnes tels que les fils de fer barbelés est strictement interdite.
La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur sombre.

Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.
Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.
Les murs pleins sont interdits.
En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.
Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

8. Piscines

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :

- qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;
- d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.

9. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,
- de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

10. Dispositions particulières aux bâtiments et éléments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-3-1 du CU

Tout changement de destination des édifices listés à l'article 9 du Titre I des Dispositions Générales du présent Règlement doit être conçu dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur du bâtiment ou ensemble existant.

Article N 12 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 20 du titre I « DISPOSITIONS GENERALES » du présent règlement.

Rappel concernant les obligations minimales

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m² (accès et dégagement compris).

Il sera exigé deux places par logement. Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m² d'emprise au sol par logement.

Les aires de stationnement extérieur seront réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètres de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation individuelle	1 place VL/50m² de surface de plancher 2 places/ logement minimum
Habitation collective	1 place / tranche de 50 m² de surface de plancher 1 place/5 logements pour les visiteurs 2 places/ logement minimum Si surface de plancher > 600m² au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées
Gîtes et hébergements touristiques	1 place par chambre

VL= véhicule léger

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.
En outre, sur les secteurs à risque identifiés aucune densification excessive des boisements existants ne doit être engagée, compte tenu de l'importance du risque de feux de forêt.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

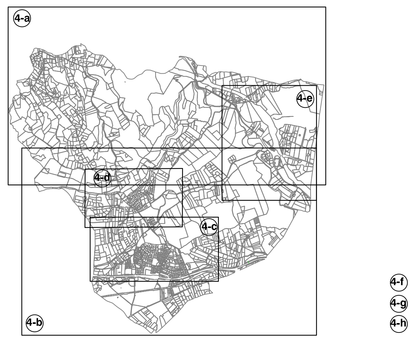
Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales résultent des dispositions des articles 1 à 13.

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DE-RHONE

COMMUNE DE MEYREUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce N°4-a

PLAN DE ZONAGE NORD

Echelle 1 / 5 000°

POS approuvé par DCM du 25 mars 1986

REVISION TOTALE DU PLU
PLU approuvé par DCM du 22 mars 2013
MODIFICATIONS DU PLU
Modifications n°1 et n°2 approuvées par DCM du 11 juillet 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 26 septembre 2014
Modifications n°3, 4 et 5 approuvées par DCM du 27 mars 2015
Modification n°6 approuvée par DCM le 16 décembre 2015
Modification n° 8 approuvée par DCM le 3 juillet 2017
Modification n°7 approuvée par DCM le 12 décembre 2017
Modification n°9 approuvée par DCM le
Modification n°10 approuvée par DCM le

LEGENDE

USAGES DES SOLS

- Limite de zone et de secteur
- N — Nom de zone et de secteur
- Ancrage obligatoire des façades
- Marge de recul pour aménagement paysager
- Marge de recul (Art. L.111-1-4 du CU -Loi Barnier)
- 10m — Distance de recul à respecter
- Périmètre d'OAP

EMPLACEMENTS RESERVES

- pour création d'équipement public
- pour création de voirie
- pour création de logement sociaux au titre de l'article L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme
- pour aménagement hydraulique

PRESCRIPTIONS LIEES AU RISQUE D'INONDABILITE DE L'ARC

■ ***Synthèse des aléas inondation qualifiés (Atlas des Zones Inondables)***

- Inondation de forte intensité
- Inondation de faible intensité

■ ***Synthèse des aléas inondation quantifiés (modélisations hydrauliques)***

Hauteur de submersion		Vitesse d'écoulement V<0,5m/s	Vitesse d'écoulement V>0,5m/s
H<1m		Aléa modéré	Aléa Fort
H>1m		Aléa Fort	Aléa Fort

- Périmètre d'étude hydraulique spécifique

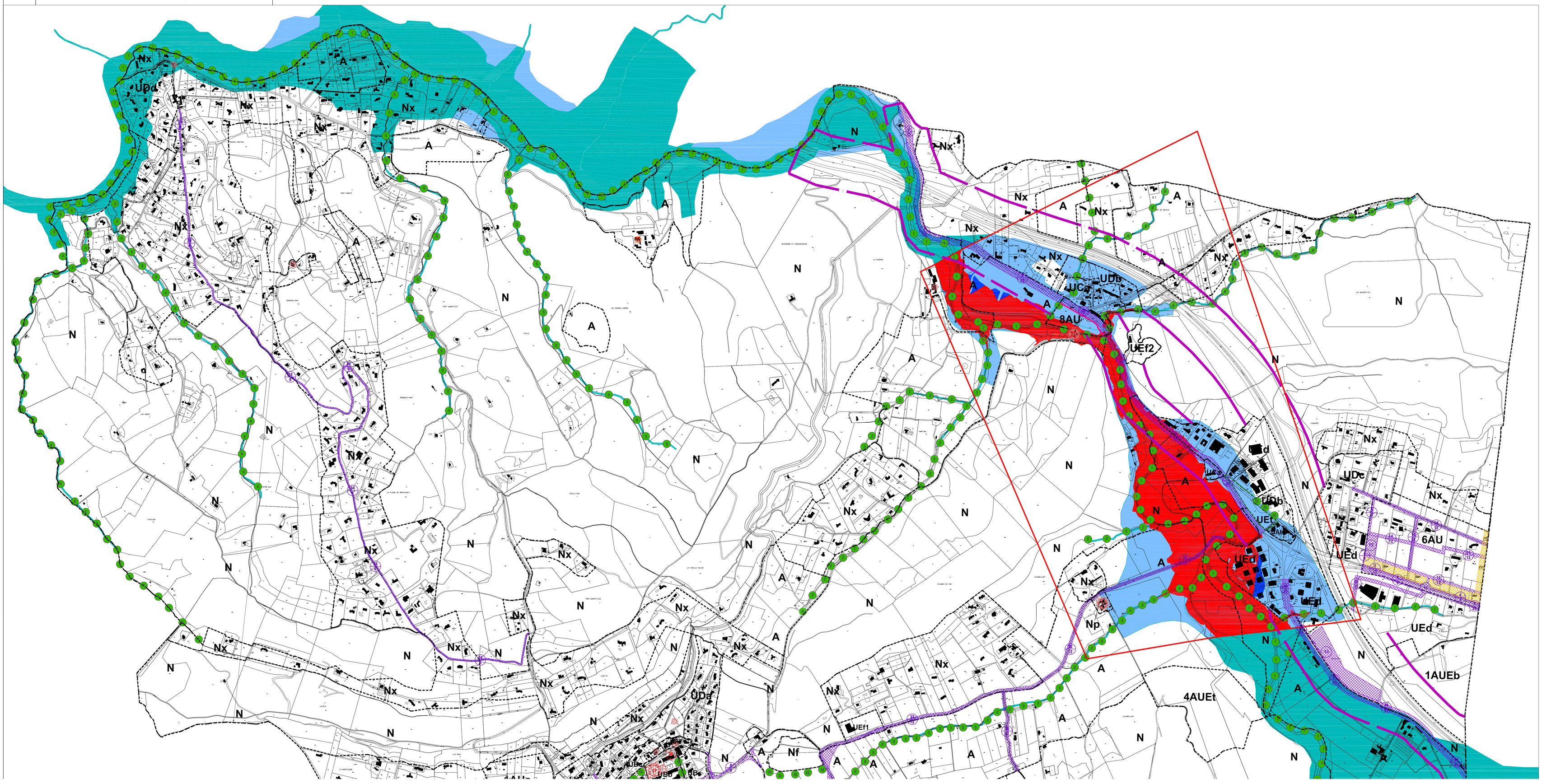
ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER, REQUALIFIER OU A METTRE EN VALEUR

■ ***Eléments naturels et bâtis du paysage au titre de l'Article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme***

- Bâtiment ou ensemble bâti remarquable
- Arbres remarquables, alignements d'arbres , ripisylves

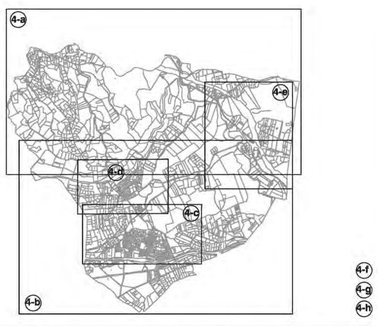
■ ***Patrimoine bâti et ensemble paysager agricole au titre de l'Article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme***

- Bâti et ensemble paysager à caractère agricole



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DE-RHONE

COMMUNE DE MEYREUIL
PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce N°4-e

LOUPE CANET-DE-MEYREUIL
Echelle 1 / 2 000°

POS approuvé par DCM du 25 mars 1986

REVISION TOTALE DU PLU
PLU approuvé par DCM du 22 mars 2013
MODIFICATIONS DU PLU
Modifications n°1 et n°2 approuvées par DCM du 11 juillet 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 26 septembre 2014
Modifications n°3, 4 et 5 approuvées par DCM du 27 mars 2015
Modification n°6 approuvée par DCM le 16 décembre 2015
Modification n° 8 approuvée par DCM le 3 juillet 2017
Modification n°7 approuvée par DCM le 12 décembre 2017
Modification n°9 approuvée par DCM le
Modification n°10 approuvée par DCM le

LEGENDE

USAGES DES SOLS

- Limite de zone et de secteur
- N — Nom de zone et de secteur
- Ancrage obligatoire des façades
- Marge de recul pour aménagement paysager
- Marge de recul (Art. L.111-1-4 du CU -Loi Barnier)
- 10m — Distance de recul à respecter
- Périmètre d'OAP

EMPLACEMENTS RESERVES

- pour création d'équipement public
- pour création de voirie
- pour création de logement sociaux au titre de l'article L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme
- pour aménagement hydraulique

PRESCRIPTIONS LIEES AU RISQUE D'INONDABILITE DE L'ARC

■ ***Synthèse des aléas inondation qualifiés (Atlas des Zones Inondables)***

- Inondation de forte intensité
- Inondation de faible intensité

■ ***Synthèse des aléas inondation quantifiés (modélisations hydrauliques)***

Hauteur de submersion		Vitesse d'écoulement V<0.5m/s	Vitesse d'écoulement V>0.5m/s
	H<1m	Aléa modéré	Aléa Fort
	H>1m	Aléa Fort	Aléa Fort

- Périmètre d'étude hydraulique spécifique

ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER, REQUALIFIER OU A METTRE EN VALEUR

■ ***Eléments naturels et bâtis du paysage au titre de l'Article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme***

- Bâtiment ou ensemble bâti remarquable
- Arbres remarquables, alignements d'arbres , ripisylves

■ ***Patrimoine bâti et ensemble paysager agricole au titre de l'Article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme***

- Bâti et ensemble paysager à caractère agricole

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE COMMUNE DE MEYREUIL

MODIFICATION N°10 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4bis : Liste des emplacements réservés

ELABORATION DU PLU

Prescrite par DCM du 6 mai 2009
Projet de PLU arrêté par DCM du 29 juin 2012
PLU approuvé par DCM du 22 mars 2013

MODIFICATIONS DU PLU

M n°1 approuvée par DCM en date du 11 juillet 2014
M n°2 approuvée par DCM en date du 11 juillet 2014
MS n°1 approuvée par DCM en date du 26 septembre 2014
M n°3 approuvée par DCM en date du 27 mars 2015
M n°4 approuvée par DCM en date du 27 mars 2015
M n°5 approuvée par DCM en date du 27 mars 2015
M n°6 approuvée par DCM en date du 16 décembre 2015
M n°7 approuvée par DCM en date du 12 décembre 2017
M n°8 approuvée par DCM en date du 3 juillet 2017
M n°9 engagée par DCM en date du 12 décembre 2017
MS n°2 approuvée par DCM en date du 28 juin 2018
MS n°3 approuvée par DCM en date du 28 juin 2018
MS n°4 approuvée par DCM en date du 28 juin 2018
M n°10 approuvée par DC Métropole du …

BILAN DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU (après la modification n°10 du PLU)					
Numéro de référence au plan du PLU	Désignation de l'opération	Lieu-dit	Bénéficiaire	Emprise ou superficie approximative	Observations
1	Supprimé ~~Aménagement paysager le long de la RD7n~~	~~Canet de Meyreuil~~	~~Commune~~	~~0,2 ha.~~	~~Embellissement du secteur au niveau de l'échangeur Entrée/sortie A.51.~~
2	Aménagement de voirie	Nord	Département	25m	Elargissement / sécurisation sur le linéaire de la RD7n.
3	Aménagement de voirie	Lagiers	Commune	9 m.	Chemin des Cents à requalibrer entre les deux hameaux des Lagiers et des Bastidons.
4	Aménagement d'un cheminement doux (piétons/cycles) le long de la RD 7n	Canet de Meyreuil	Commune	3m	Anciennement au POS: aménagement paysager et routier à créer de part et d'autre de la RD7n.
5	Opération de logement mixte en entrée de ville	Payannet	Commune	1,9	Anciennement au POS: opération de logements sociaux.
6	Voie de desserte mixte à créer quartier Payannet	Payannet	Commune	12 m	Anciennement au POS: emprise de 9 m.
7	Aménagement d'une voie mixte	Payannet Coteau rouge	Commune	12m	Liaison urbaine de desserte du quartier de ballon
8	Voie de desserte derrière mairie et accès cimetière	Chef-lieu	Commune	9 m.	Liaison Chef-lieu/Cimetière.
9	Aménagement d'une voie mixte	Canet de Meyreuil	Commune	9m	Améliorer les liaisons inter-quartiers.
10	Impasse	Chef-lieu	Commune	9m.	Voie de desserte.
11	Aménagement d'une voie mixte	Ballon	Commune	12m (réduit au niveau du franchissement de la canalisation SCP)	Améliorer les liaisons interquartiers entre le Plan-de-Meyreuil et le Quartier de Ballon
12	Aménagement d'une liaison douce chemin des bastidons	Ballon	Commune	9m	Voie accessible aux services de secours
13	Aménagement d'un parc relais	Canet de Meyreuil	CPA	1,9 ha.	Favoriser l'intermodalité au sein de la CPA (Fuveau/ Châteauneuf-le-Rouge/ Rousset/ Beaurecueil).
14	Aménagement d'une voie mixte	Canet de Meyreuil	Commune	12m	Améliorer les déplacements internes au quartier du Canet
15	Equipement public	Canet de Meyreuil	Commune	0,3 ha.	En lien avec le développement du secteur du Canet et en avec cohérence les équipements scolaires existants.
16	Aménagement des accès dédiés à la zone d'activité de Bachasson et à la zone d'habitat du Canet	Canet de Meyreuil	Commune	0,1 ha.	Assurer l'accessibilité et la sécurité des usagers à la zone d'activité de Bachasson et à la zone d'habitat du Canet.
17	Aménagement des accès des secteurs d'habitat de Pont de Bayeux	Pont de Bayeux	Commune	0,1 ha.	Assurer l'accessibilité et la sécurité des usagers au niveau des zones d'habitat de Pont de Bayeux.
18	Aménagement des cheminements modes doux (piétons/cycles) le long du Chemin de la Martelière	Roux	Commune	3m.	Intégrer les modes doux dans le secteur des Roux/la Martellière.
19	Elargissement de voirie pour aménagements hydrauliques et aménagements d'une voie mixte	Roux	Commune	6-9 m.	Améliorer l'entretien du ravin et l'accessibilité du quartier de la Martelière en cohérence avec le développement futur du secteur.
20	Aménagement d'un pôle d'échange	Puech	Commune	0,9ha.	En lien avec la réouverture de la ligne Gardanne-Carnoules.
21	Programme de logements sociaux	Plan de Meyreuil	Commune	0,8 ha.	En lien avec la densification de la zone Ubb.
22	Programme de logements sociaux	Plan de Meyreuil	Commune	1ha.	En lien avec la densification de la zone Ubb.

23	Aménagement des accès de la zone du Grapon	Grapon	Commune	0,1 ha.	Assurer l'accessibilité et la sécurité de la zone d'habitat.
24	Aménagement cheminement modes doux (piétons/cycle) le long de la RD58j	Payannet	Commune	3m	Intégrer les modes doux en continuité des aménagements déjà réalisés.
26	Opération de logements mixtes	Chef-lieu	Commune	0,02ha.	Développer le logement au sein des centralités et favoriser la mixité sociale .
27	Opération de logements mixtes	Chef-lieu	Commune	0,3 ha.	Extension du programme de Nexcity en cours de réalisation dans le même secteur.
28	Extension de la STEP actuelle	Pontet	Commune	2,2 ha.	STEP actuelle d'une capacité limitée (4000 EP) / projection démographique (5500 EP).
29	Aménagement des accès à la nouvelle STEP	Pontet	Commune	12 m.	Améliorer l'accessibilité et la sécurité vers la nouvelle STEP.
30	Aménagement des accès à la déchetterie	Valbrillant	CPA	12 m.	Améliorer l'accessibilité et la sécurité vers la déchèterie (en lien avec l'extension des infrastructures).
31	Equipement public- parking paysager	Chef-lieu	Commune	0,3 ha.	Répondre aux besoins de stationnement au regard de la croissance démographique projetée sur le territoire communal
32	Aménagement d'une voie mixte le long de la RD 58 J	Coteau Rouge	Commune	9-12 m	Assurer le maillage interquartier pour tous les usagers entre le Plan et le Canet.
33	Aménagement des cheminements modes doux (piétons/cycles) Chemin du Château	Canal EDF	Commune	3m	Créer une voie verte reliant le Chef-lieu au Plan.
34	Aménagement du chemin de la plaine du Montaiguet	Montaiguet	Commune	6 m	Faciliter l'accessibilité au secteur du Montaiguet notamment pour les services de secours et de défense contre les incendies.
35	Equipement public structurant (à vocation scolaire)	Ballon	Commune	5025m²	En lien avec le développement du secteur de Ballon et en cohérence avec les équipements scolaires existants sur le territoire communal.
36	Création de voirie	Mounine	Commune	12m	Améliorer l'accessibilité et sécuriser la zone du Sarret en lien avec le développement du secteur d'activités au Sud de la commune.
37	Espaces publics structurants	Payannet	Commune	0,2 ha.	En lien avec la croissance démographique projetée sur le secteur de Payannet afin d'offrir un espace public de qualité vecteur de lien social.
38	Aménagement d'un bassin de rétention	Puech	Commune	1,5ha.	En lien avec les problèmes de ruissèlement relevés sur le secteur et l'aménagement futur du secteur de Ballon.
39	Extension du chemin de Gardeline	Bachasson	Commune	12m.	En lien avec l'extension du secteur de Bachasson.
40	Aménagement et sécurisation des accès au Plan-de-Meyreuil	Plan-de-Meyreuil	Commune	0,9ha	En lien avec la croissance démographique projetée sur secteur lesecteur de Payannet à l'Ouest du Plan-de-Meyreuil.
41	Aménagement d'une voie douce	Ballon	Commune	3m	En lien avec le terril du Défens.
42	Aménagements hydrauliques	Payannet	Commune	12m	Elargissement pour entretien du ravin.
43	Aménagements hydrauliques	Plan-de-Meyreuil	Commune	0,03	Bassin de rétention existant à redimensionner.
44	Aménagements hydrauliques	Sarret	Commune	5-15m	Elargissement pour entretien du ravin.
45	Aménagements hydrauliques	Ballon	Commune	7m / 0,05	En lien avec l'aménagement du secteur de Ballon.
46	Aménagement de voirie - RD96	Secteur Est	Département	25m	Aménagement / sécurisation sur le linéaire de la RD96.
47	Aménagement de voirie	Bastidon	Département	16m	Aménagement / sécurisation sur le linéaire de la RD6c.
48	Aménagement d'une nouvelle place publique de quartier	Ballon	Commune	430m²	Place centrale commerçante du nouveau quartier
49	Aménagement d'une nouvelle place publique de quartier	Ballon	Commune	350m²	Petite place de quartier
50	Aménagements paysagers et ouvrages hydrauliques	Ballon	Commune	12167m²	Assurer une continuité verte tout en gérant les eaux pluviales

Département des Bouches-du-Rhône

Commune de Meyreuil

ÉTUDE D'ENTRÉES DE VILLE

CABINET LUYTON
Le Concorde, 280 Av FOCH, 83000 TOULON
Standard : 04 94 89 06 48 - Télécopie : 04 94 89 97 44
christian.luyton@wanadoo.fr

SOMMAIRE

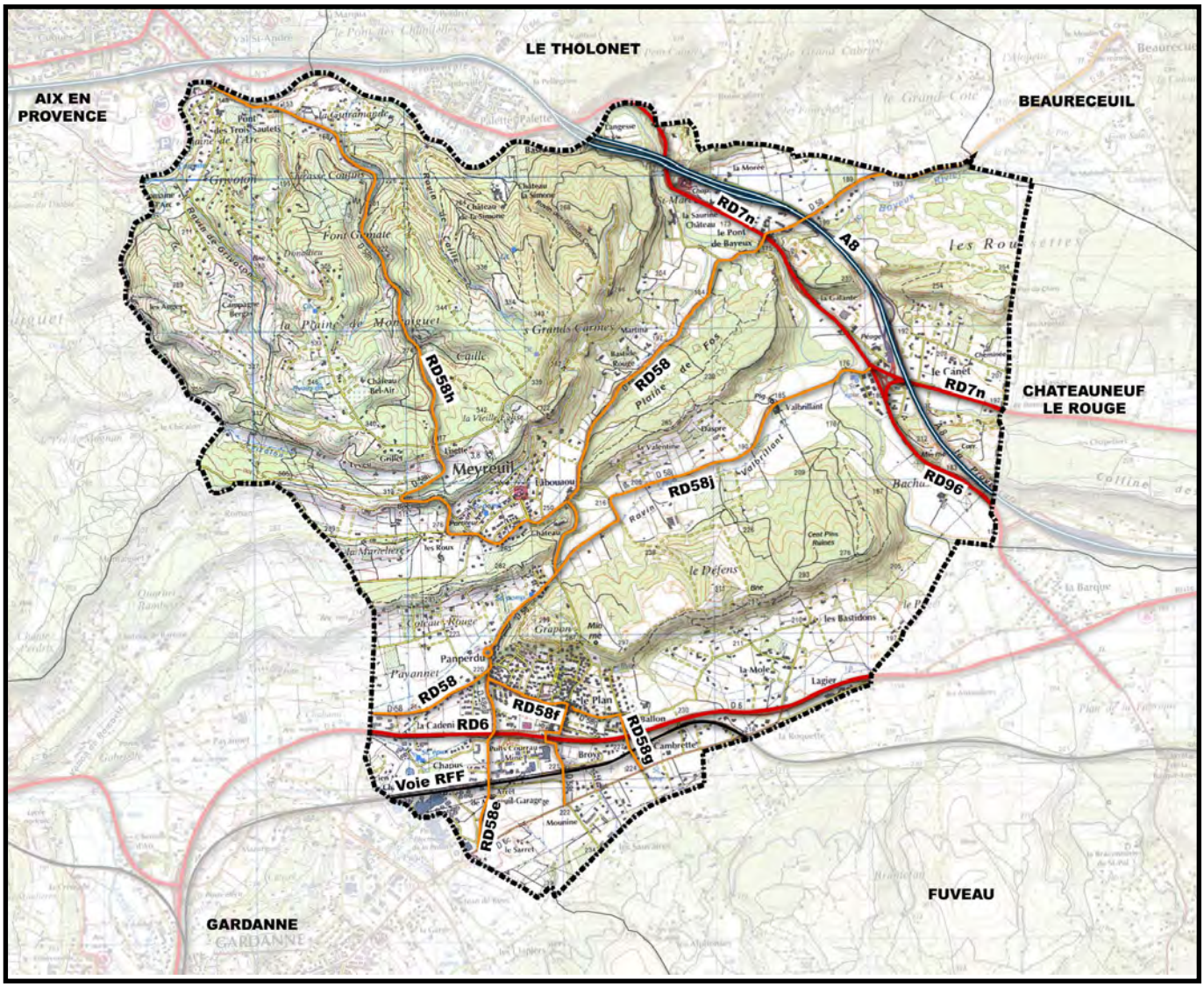
Préambule 5
- Contexte réglementaire 5
- Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme 5
- Contexte communal 7
- Objet de l'étude 7

Site n°1 «Ballon», en limite de la RD6 9
- Les abords de la RD6, entrée de ville Sud-Est 9
- Prise en compte des nuisances (sonores essentiellement) 9
- Prise en compte de la sécurité 9
- Prise en compte de la qualité architecturale 11
- Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages 11

Site n°2 «Canet-de-Meyreuil», en limite de Châteauneuf-Le-Rouge 13
- les abords de la RD7n - Entrée de ville Est 13
- Prise en compte des nuisances (sonores essentiellement) 13
- Prise en compte de la sécurité 13
- Prise en compte de la qualité architecturale 15
- Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages 15

Site n°3 « Canet-de-Meyreuil» , en limite du hameau et de l'échangeur du Canet 17
- Les abords de la RD7n - Entrée de ville Nord-Est 17
- Prise en compte des nuisances (sonores essentiellement) 17
- Prise en compte de la sécurité 17
- Prise en compte de la qualité architecturale 19
- Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages 19

Site n°4 « Pont-de-Bayeux», en limite du Tholonet 21
- Les abords de la RD7n - Entrée de ville Nord 21
- Prise en compte des nuisances (sonores essentiellement) 21
- Prise en compte de la sécurité 21
- Prise en compte de la qualité architecturale 23
- Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages 23



Principales infrastructures routières - Commune de Meyreuil

Préambule

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La législation relative à la protection de l'environnement a été renforcée par la loi Barnier du 2 février 1995. Un des objectifs de cette loi est d'éviter les désordres urbains constatés aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières, et l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des espaces situés aux abords de ces infrastructures routières doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité des paysages et de l'urbanisme.

ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

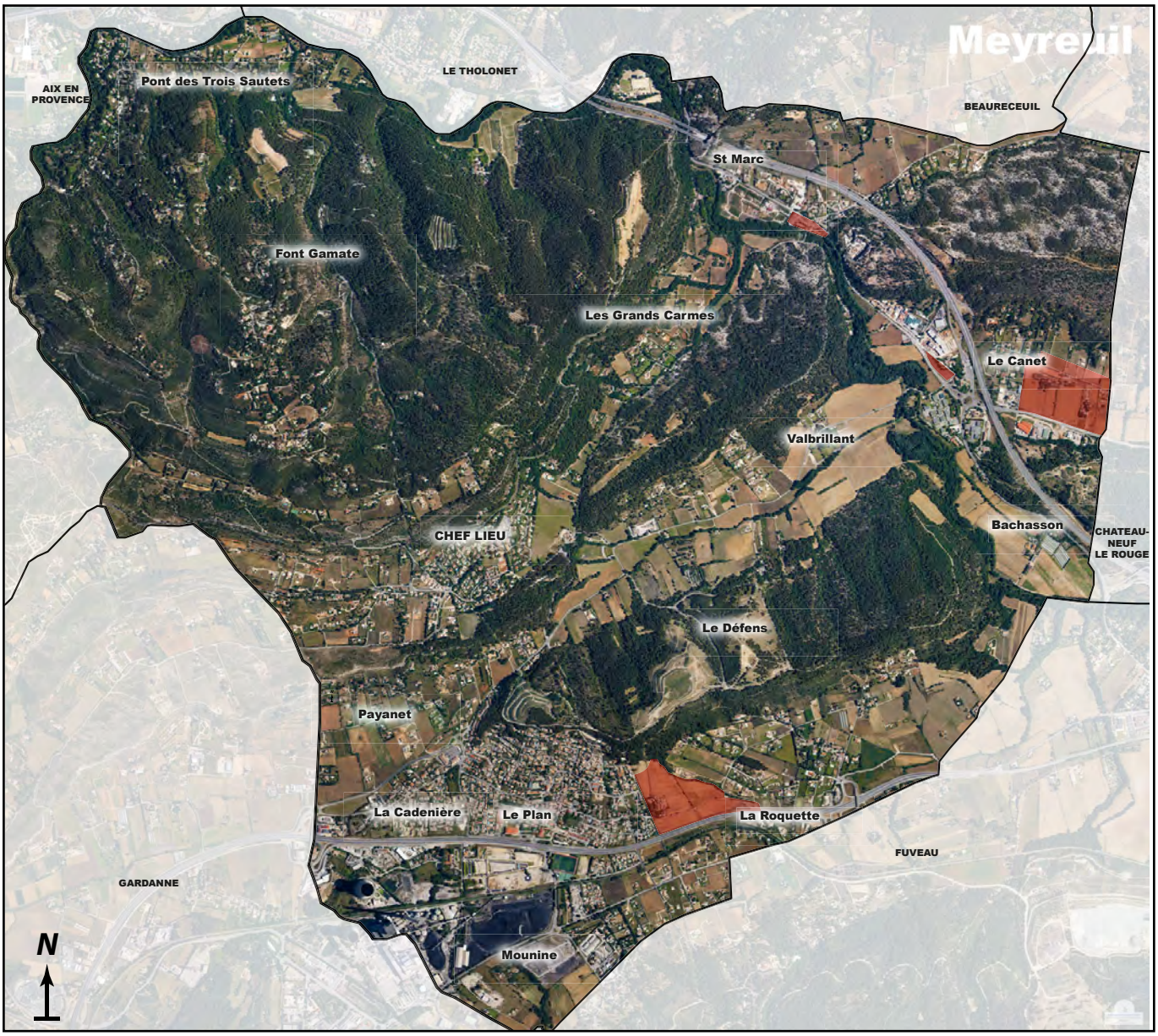
Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. (...)»

NOTE : Les photos aériennes présentées dans les pages suivantes datent de 2010.



Localisation des secteurs concernés

CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Meyreuil, qui est traversée par plusieurs voies importantes, est concernée par la loi Barnier. Ainsi, sur l'ensemble du territoire communal, l'article l.111-4-1 du Code de l'Urbanisme institue une zone non constructible (sauf pour quelques catégories de travaux énumérées ci-dessus), de part et d'autre des voies suivantes:

- A8 : 100 mètres de chaque côté de la voie,
- RD7n : 75 mètres de chaque côté de l'axe de la voie,
- RD96 : 75 mètres de chaque côté de l'axe voie,
- RD6 : 75 mètres de chaque côté de l'axe voie.

Au cours de deux modifications du Plan d'Occupation des Sols (17 mai 1991 et 24 mars 2006), ces dispositions ont été ramenées aux prospects suivants :

- A8 : 50 mètres de chaque côté de l'axe de la voie,
- RD7n : 35 mètres de chaque côté de l'axe de la voie,
- RD96 : 35 mètres de chaque côté de l'axe de la voie,
- RD6 : 35 mètres de chaque côté de l'axe de la voie,

dans les secteurs du territoire considérés comme urbanisés ou qui permettront d'assurer le développement harmonieux de la commune, à savoir :

- les zones UD du Plan, de la Cadenière, du Canet, de Pont-de-Bayeux, les zones UE du Plan, ainsi que les zones NAE du Canet et de la Cadenière;
- les zones NA2a et NA2b de Saint-Marc, NAEb de la Cardeline et des Bastidons.

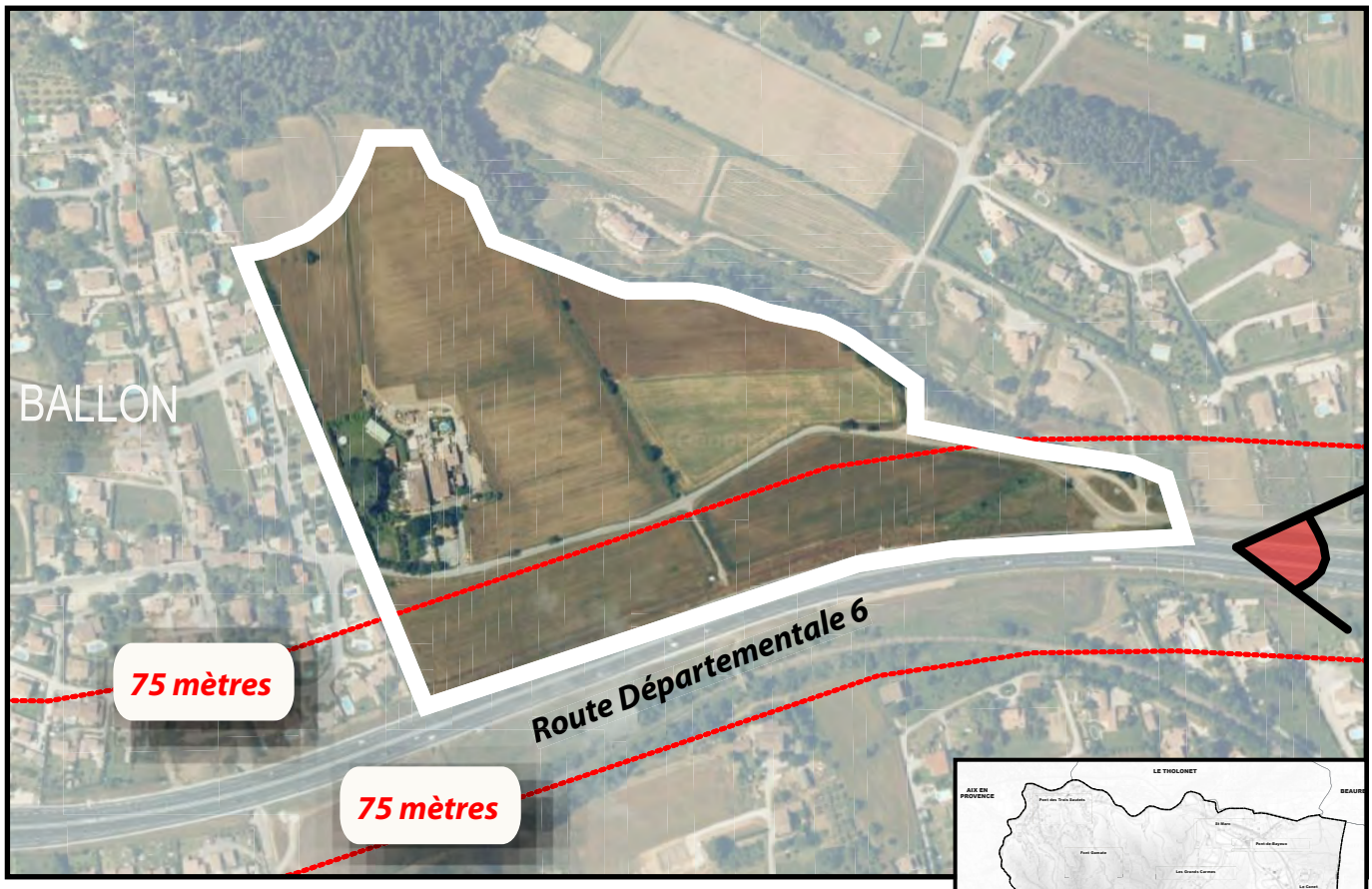
Ainsi, parallèlement à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme prescrit par délibération en Conseil Municipal en date du 6 mai 2009, la commune de Meyreuil a souhaité réfléchir sur certains secteurs situés en entrée de ville.

OBJET DE L'ÉTUDE

Cette étude a pour objet de définir, dans le respect de l'article l.111-1-4 du Code de l'Urbanisme les modalités d'urbanisation des secteurs situés en entrée de ville et classés en zones à urbaniser réglementées dans le futur document d'urbanisme. Les zones concernées sont les zones 5AU «Ballon», 6AU «Canet-de-Meyreuil-Est» et les zones 7AU» Canet-de-Meyreuil-Nord» et 8AU «Pont-de-Bayeux».

La présente étude s'attache donc à répondre aux interrogations de l'équipe municipale et à analyser la pertinence de cette servitude sur les zones mentionnées ci-dessus.

Il s'agit notamment de définir des modalités d'urbanisation justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, et qui répondent à des critères de qualité architecturale et paysagère. Le présent rapport présente les lignes directrices choisies par la commune pour l'aménagement de ses futures entrées de ville.



Localisation de la zone concernée et de la prise de vue

Vue sur les limites de la zone à urbaniser, à proximité de la RD6

Site n°1 «Ballon», en limite de la RD6

LES ABORDS DE LA RD6, ENTRÉE DE VILLE SUD-EST

La zone de Ballon est située au lieu-dit de « Ballon », dans la continuité immédiate du pôle de centralité du Plan-de-Meyreuil, dans sa partie Est. Elle bénéficie de la proximité immédiate d'un double échangeur de la RD6 et de l'implantation future d'une gare multimodal sur la ligne ferroviaire Gardanne – Carnoules en projet de réouverture.

En effet, cette zone est destinée à recevoir un tissu dense à vocation principale d'habitat, accompagné d'équipements publics et d'activités compatibles avec le caractère résidentiel : commerces, services, artisanat, tertiaire, etc.

Elle est classée en zone à urbaniser 5AU dite « stricte » (non réglementée) au PLU et correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Meyreuil. L'article 5AU-6 du PLU qui impose un retrait par rapport aux voies n'est donc à ce jour pas réglementé, toutefois une marge de recul devant accueillir des aménagements paysagers le long de la RD6 (30 mètres) a été instituée et matérialisée dans le document graphique.

En outre, la zone de Ballon fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°2) qui précise les conditions de sa constructibilité. (Cf. Pièce N°2.1 du dossier principal de PLU).

La suppression du retrait de 75 mètres édictée par la loi Barnier est motivée par les spécificités géographiques locales à l'égard de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, éléments qui motiveront la rédaction du futur règlement de la zone 5AU.

PRISE EN COMPTE DES NUISANCES (SONORES ESSENTIELLEMENT)

La RD6 figure au classement des voies bruyantes interurbaines. Les terrains situés à ses abords bénéficient donc déjà de mesures particulières concernant le bruit. Ainsi, l'isolation phonique est obligatoire pour tous les nouveaux bâtiments.

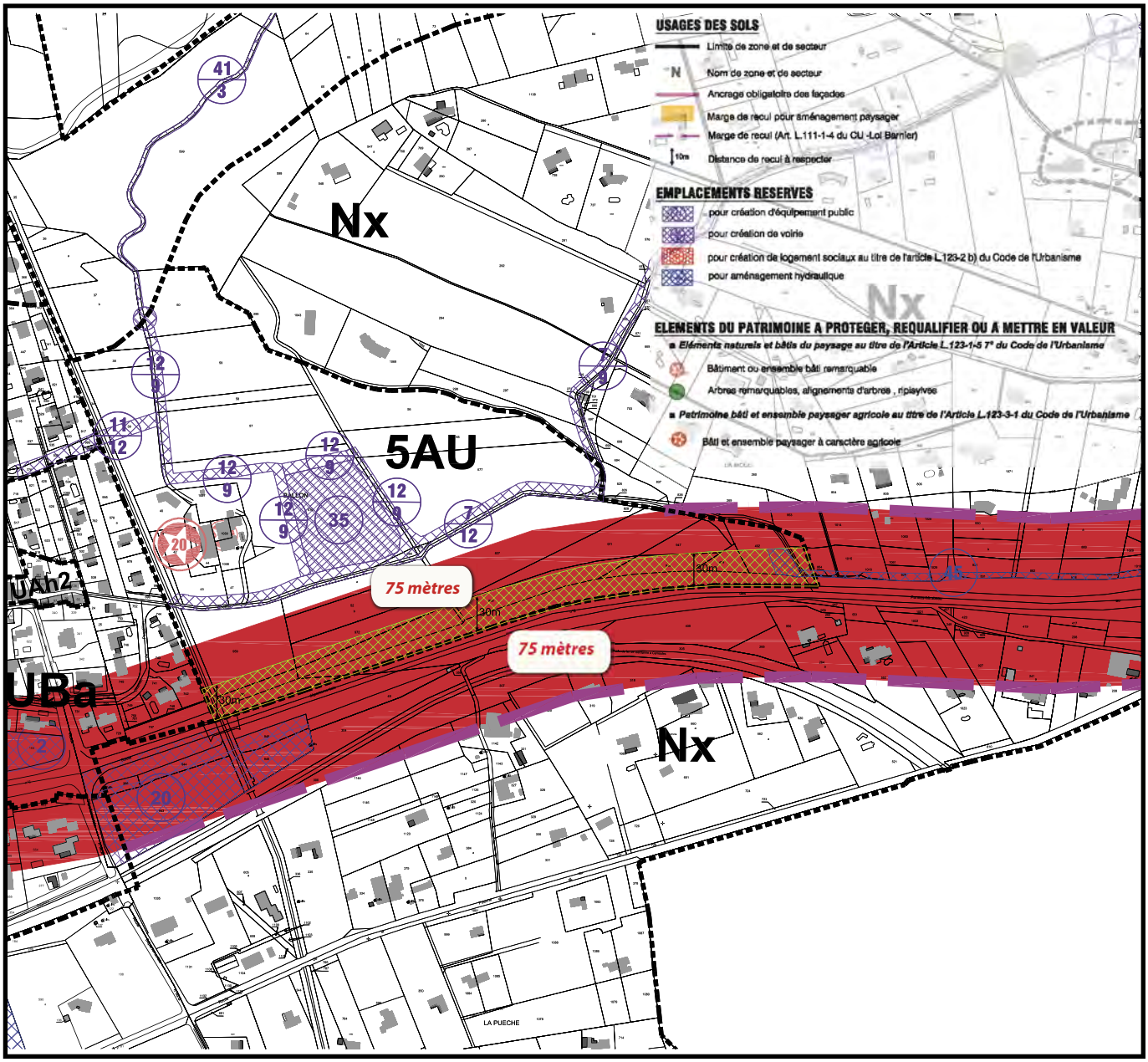
L'arrêté préfectoral du 1er mars 2001 a établi un classement des voies bruyantes interurbaines. Celui-ci détermine notamment pour les tronçons d'infrastructures concernées un classement en catégories de 1 à 5 (de la plus bruyante à la moins bruyante) et la largeur des secteurs affectés par le bruit, de part et d'autre de la voie. Ce classement vise à fixer des prescriptions d'isolement phonique qui s'imposent à toutes constructions nouvelles dans la zone déterminée de part et d'autre de la chaussée (en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement).

Ainsi, sur tout le tronçon de la RD6, c'est une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie qui s'applique. Cette bande intègre par conséquent la quasi-totalité des nouvelles constructions de la zone 5AU qui devront se conformer aux prescriptions d'isolement phonique en vigueur.

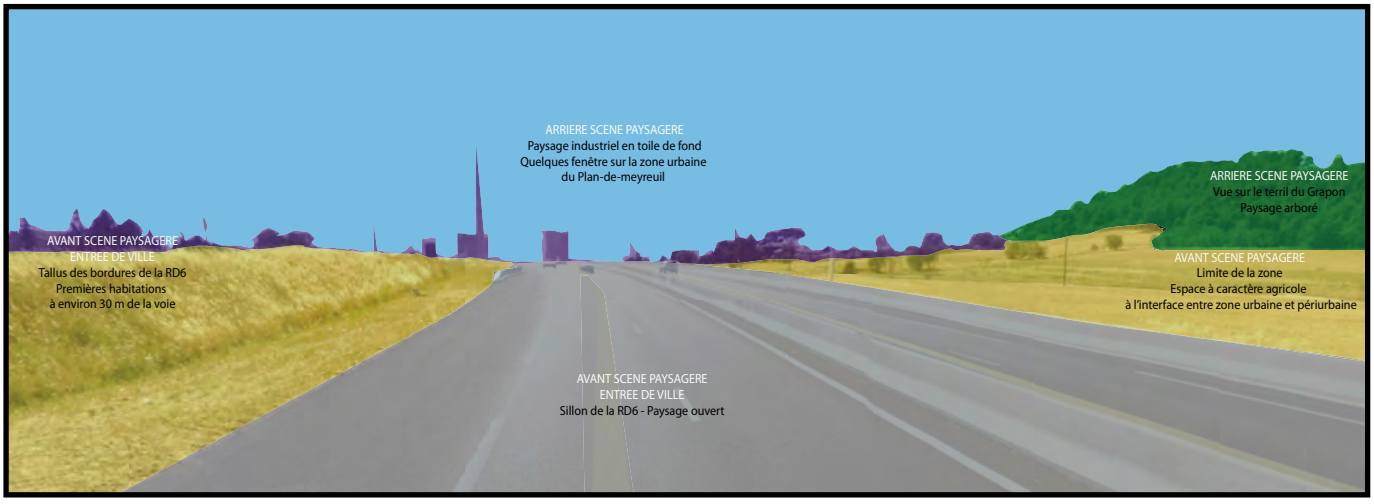
PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ

De part la morphologie du site, la suppression de la marge de recul ne présente aucune contrainte quant à la sécurité liée à la présence de la RD6.

Notons, qu'aucun accès direct sur la route départementale RD.6 ne sera possible, les connexions se feront par les échangeurs existants .



La zone du PLU concernée - Zone à urbaniser 5AU « Ballon»



Les ambiances paysagères depuis la RD.6

Il s'agira néanmoins de s'appuyer au maximum sur la trame viaire secondaire existante. Une liaison inter-quartier sera crée par le requalibrage du Chemin des Cigales jusqu'au prolongement de l'avenue de la Libération de manière à relier le Plan-de-Meyreuil aux hameaux situés au Sud-Est du territoire (Bastidons et la Mole).

Le maillage interne à la zone devra également être assuré et sera dédié à l'ensemble des usagers, par l'aménagement de voie mixtes.

L'accessibilité et la desserte du quartier constitueront ainsi des points centraux dans les études de faisabilité réalisées en vue de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

De plus, les modalités d'application de l'article 3 du futur règlement de la zone 5AU en matière d'accès et de voirie devront s'appliquer comme sur l'ensemble du territoire:

«pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic».

Par conséquent, on peut considérer que la suppression de la marge de recul de 75 mètres n'apporte aucune modification de la prise en compte de la sécurité aux abords de la RD6.

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

La notion de qualité architecturale sera prise en compte, essentiellement à travers les règles fixées dans les articles 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur) de chaque zone du règlement.

Aussi, dans la zone 5AU qui comprend des terrains à l'interface entre le centre de polarité du Plan-de-Meyreuil, des espaces naturels et des zones périurbaines partiellement impactées par une urbanisation peu dense, ainsi qu'un élément repéré au titre de l'article L.121-1-5 7°, un effort tout particulier devra être fait pour intégrer des opérations qualitatives sur le plan architectural.

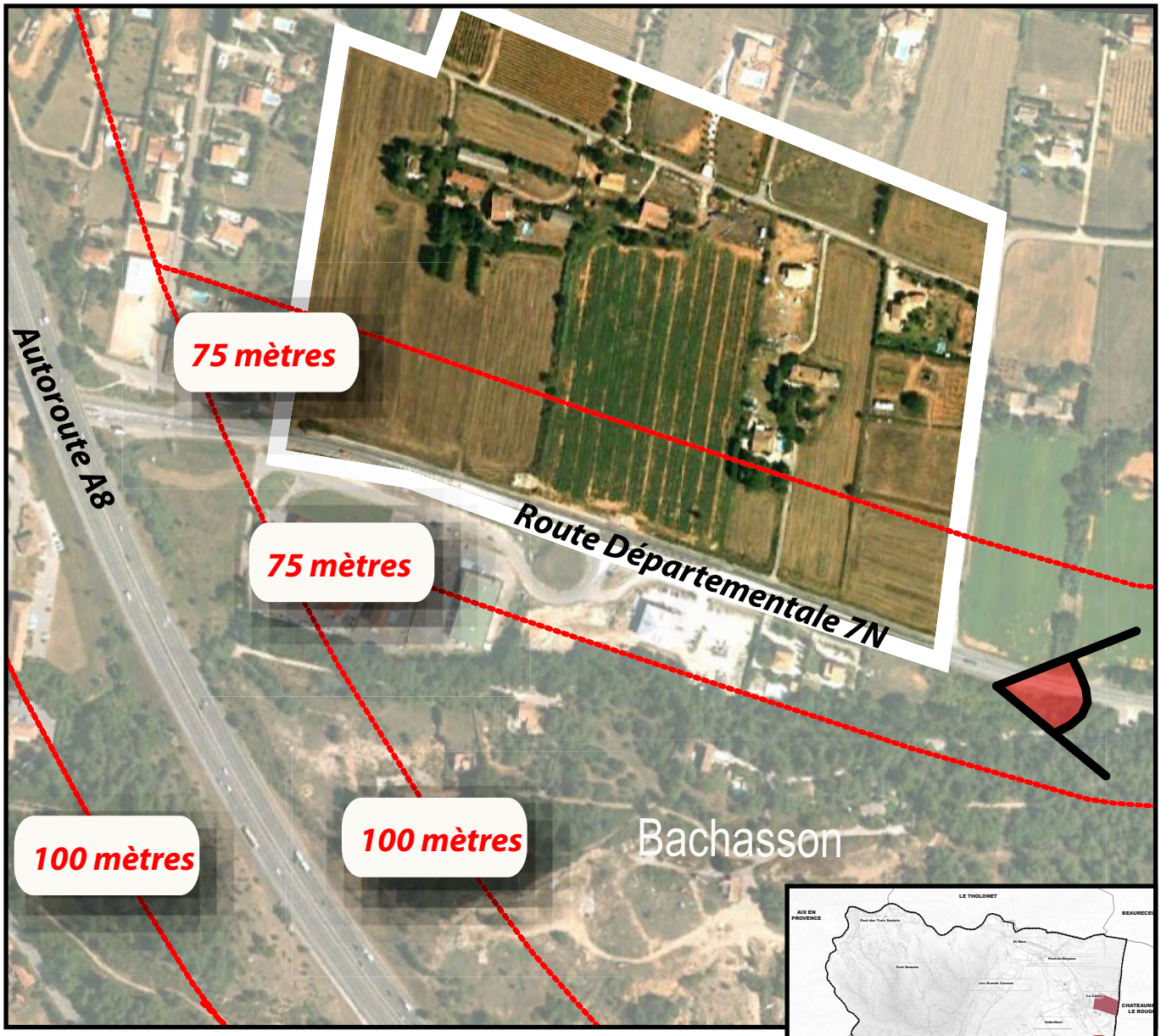
En outre, l'aménagement du quartier devra s'intégrer en harmonie avec le patrimoine bâti identifié au titre des éléments du patrimoine Meyreuillais.

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Ce secteur quasi vierge de construction, bénéficie d'un fort potentiel de développement et nécessite une réflexion d'ensemble afin d'aboutir à un projet cohérent, correspondant aux objectifs de croissance démographique projetés par la commune.

Il s'agira d'une zone mixte, à vocation principale d'habitat de type individuel groupé, de petits collectifs et d'individuels peu denses ainsi que d'activités tertiaires implantées le long de la RD.6.

Les densités y seront dégressives selon que le dénivelé croit.



Localisation de la zone concernée et de la prise de vue

Vue sur les limites de la zone à urbaniser, à proximité de la RD7n

Site n°2 «Canet-de-Meyreuil», en limite de Châteauneuf-Le-Rouge

LES ABORDS DE LA RD7N - ENTRÉE DE VILLE EST

La zone 6AU est localisée dans la partie Est du territoire en continuité de l'urbanisation existante du Canet-de-Meyreuil et au Nord du secteur de Bachasson, le long de la RD7n. Elle est limitrophe à la commune de Châteauneuf-le-Rouge et fera l'objet d'une attention toute particulière puisque constituant l'entrée Est du territoire meyreuillais.

Cette zone correspond aux exigences de la loi SRU qui incite fortement à produire du logement à proximité immédiate des zones d'activités économiques et des axes de circulation majeurs. En effet le secteur du Canet dispose d'une offre conséquente en constructions tertiaires, mais il est à ce jour largement déficitaire en offre de logements.

Le secteur concerné situé hors agglomération est aujourd'hui partiellement bâti et contient donc des espaces non urbanisés (Cf. Photo aérienne ci-contre), il est classé au PLU en zone à urbaniser 6AU «stricte», non réglementée.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°3) qui précise les conditions de sa constructibilité. (Cf. Pièce N°2.1 du dossier principal de PLU).

L'article 6AU-6 du PLU n'est à ce jour pas réglementé, toutefois des marges de recul devant accueillir des aménagements paysagers le long de la RD7n (35 mètres) et du Chemin de la Cardeline (20 mètres) ont été instituées et matérialisées dans le document graphique.

La suppression de la marge de recul de 75 mètres édictée par la loi Barnier est motivée par les spécificités géographiques locales à l'égard de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

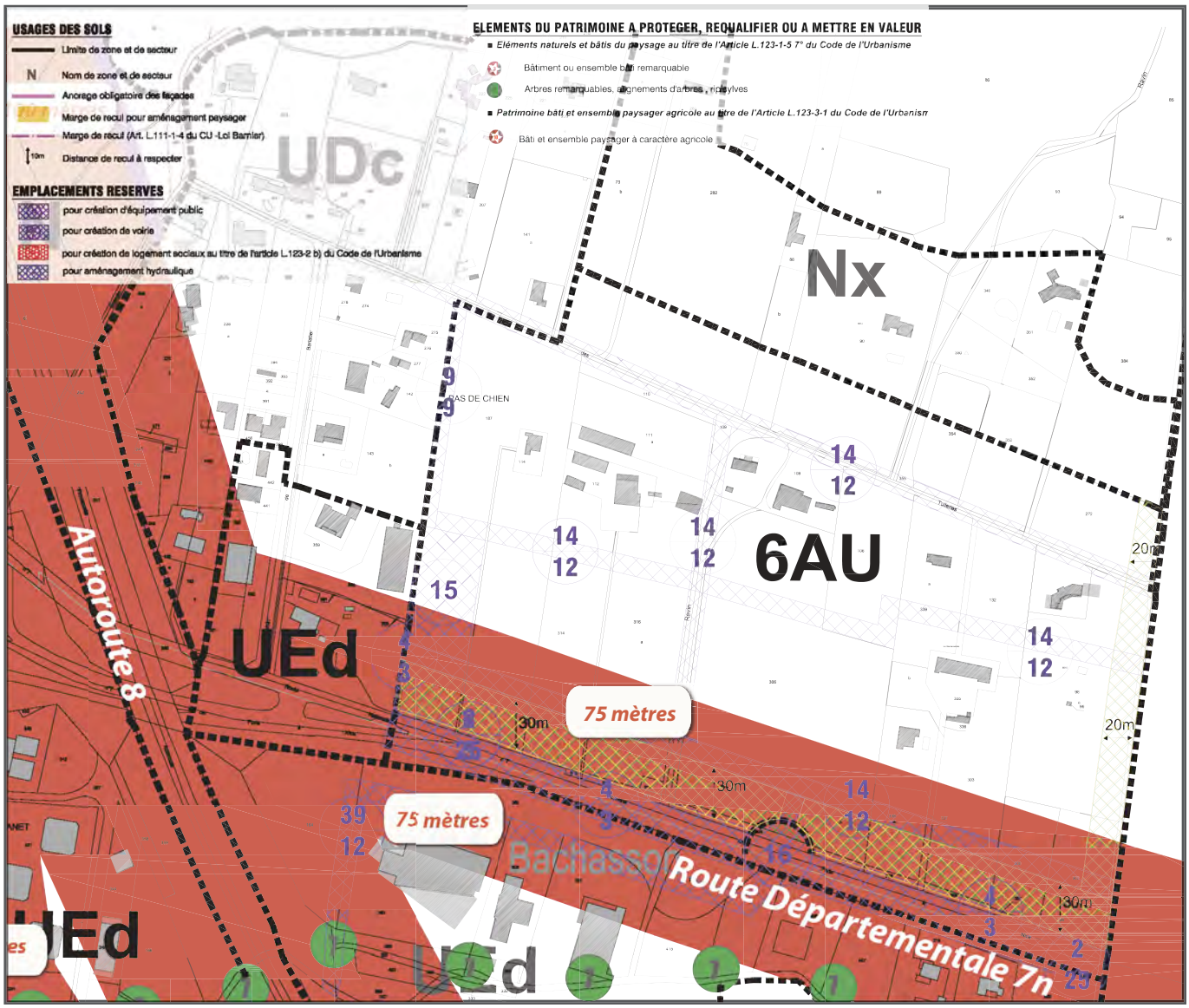
PRISE EN COMPTE DES NUISANCES (SONORES ESSENTIELLEMENT)

La RD7n figure au classement des voies bruyantes interurbaines. Les terrains situés à ses abords bénéficient donc déjà de mesures particulières concernant le bruit.

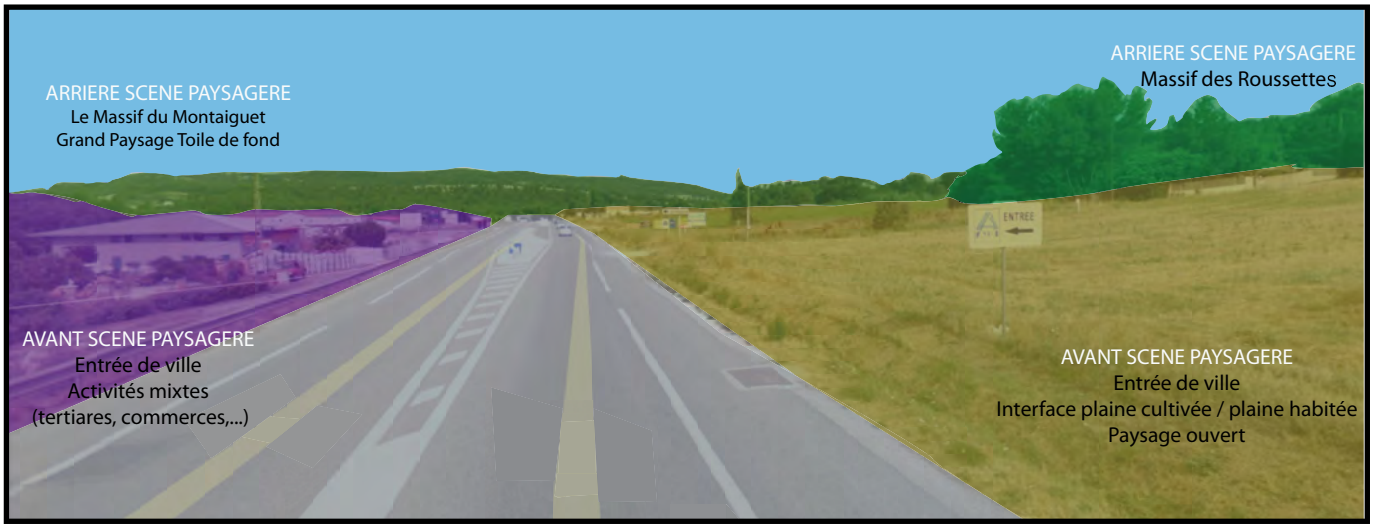
L'arrêté préfectoral du 1er mars 2001 a établi un classement des voies bruyantes interurbaines. Celui-ci détermine notamment pour les tronçons d'infrastructures concernées un classement en catégories de 1 à 5 (de la plus bruyante à la moins bruyante) et la largeur des secteurs affectés par le bruit, de part et d'autre de la voie. Ce classement vise à fixer des prescriptions d'isolement phonique qui s'imposent à toutes constructions nouvelles dans la zone déterminée de part et d'autre de la chaussée (en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement). Ainsi, sur tout le tronçon de la RD7n c'est une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie qui s'applique. Cette bande intègre par conséquent la quasi-totalité des nouvelles constructions de la zone 6AU qui devront se conformer aux prescriptions d'isolement phonique en vigueur.

PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ

De part la morphologie du site, la suppression de la marge de recul ne présente aucune contrainte quant à la sécurité liée à la présence de la RD7n.



La zone du PLU concernée - zone à urbaniser 6AU « Canet-de-Meyreuil Est»



Les ambiances paysagères depuis la RD.7n - Limite communale / Châteauneuf-Le-Rouge

Notons que toute création d'accès sur la RD7n est soumise à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône). Un seul point d'accès sera autorisé sur la RD7n pour cette zone, il s'agit du carrefour projeté et matérialisé par l'Emplacement réservé n°16.

De plus, les modalités d'application du règlement en matière d'accès et de voirie (article 3 du règlement propre à toute zone) s'appliquent sur l'ensemble du territoire :

«pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic».

Enfin, l'aménagement de ce secteur nécessitera la création d'un maillage interne (voie mixte et circulations douces), ainsi qu'un accès sécurisé au niveau de la Route départementale RD7n. Le but est de limiter les points d'accès au site et d'autoriser un seul accès sécurisé, en lien avec la zone d'activités de Bachasson au Sud. (Cf. Orientation d'aménagement et de programmation n°3- pièce n°2.1 du PLU).

Par conséquent on peut considérer que la suppression du recul de 75 mètres au droit de la zone 6AU n'apporte aucune modification de la prise en compte de la sécurité aux abords de la RD7n.

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

La notion de qualité architecturale sera prise en compte, essentiellement à travers les règles fixées dans les articles 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur) de chaque zone du règlement.

Aussi, dans la zone 6AU qui comprend des terrains à l'interface entre les zones urbaines du Canet, des espaces agricoles et des zones périurbaines partiellement impactées par une urbanisation peu dense, un effort tout particulier devra être mis en oeuvre pour intégrer des opérations qualitatives sur le plan architectural.

Le projet communal est de densifier le site, tout en le structurant et en le mettant en valeur. Le principal parti d'aménagement sera donc l'intégration d'un projet d'ensemble dans un contexte déjà constitué d'un habitat résidentiel au tissu périurbain très peu dense.

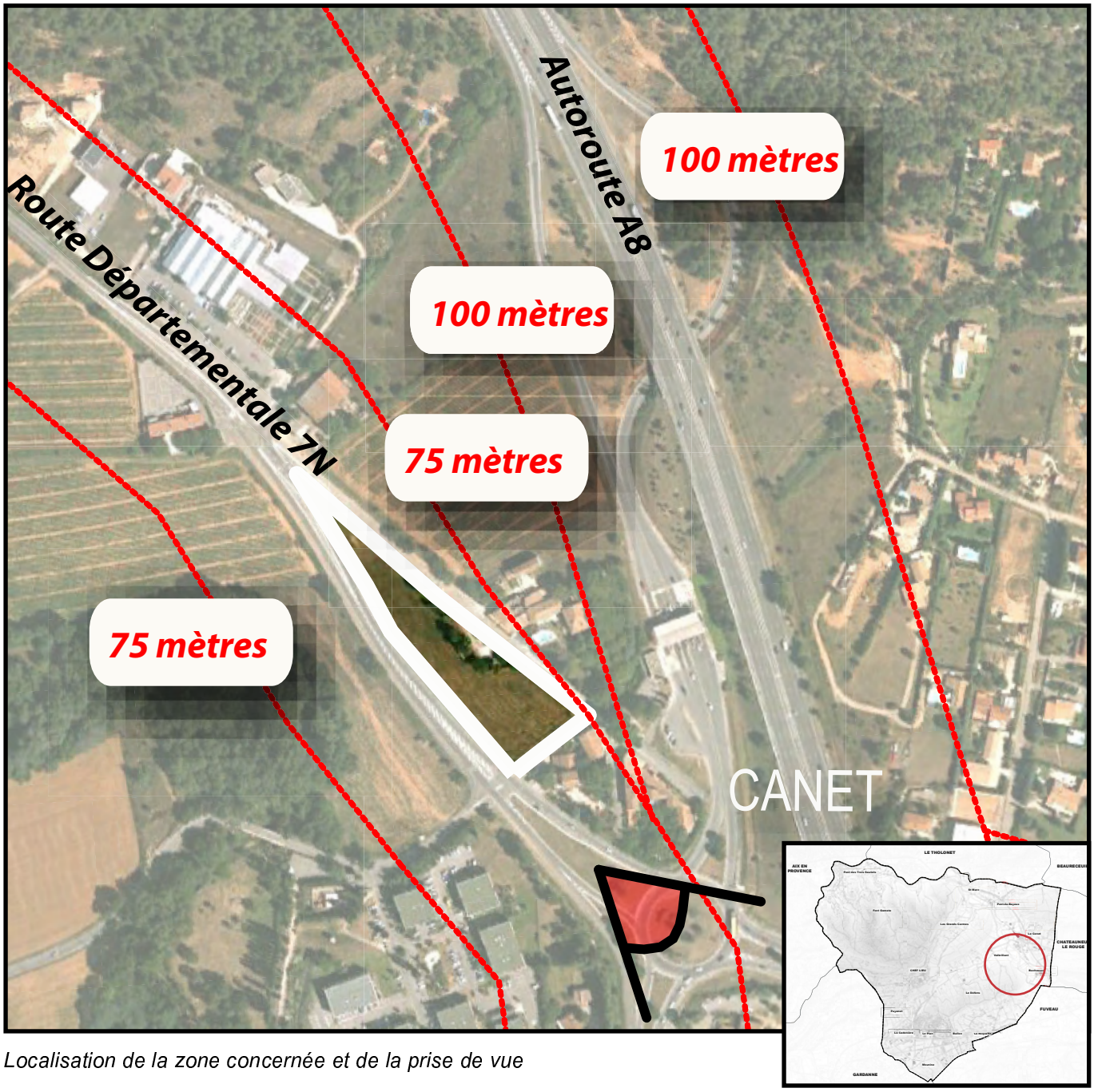
Ainsi, sur l'ensemble de la zone, une gradation de la hauteur du bâti sera imposée de façon à préserver sa partie Nord, située en limite d'espaces naturels, tout en constituant un front bâti le long de la RD7n (alliant habitat et activités tertiaires en RdC). Il s'agira globalement d'un bâti de faible hauteur (R+1 en moyenne + attique) hormis dans le cadre d'opération d'ensemble où les hauteurs peuvent être portées à 9 mètres.

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

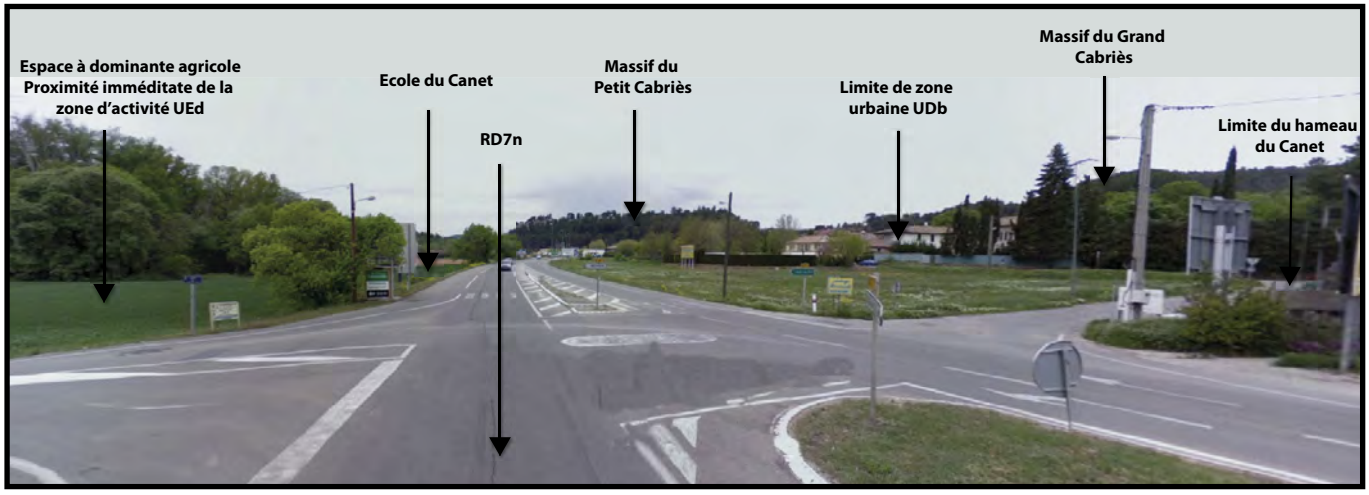
Le secteur Sud-Ouest de la zone devra se composer autours d'un projet d'aménagement d'ensemble pour à terme accueillir un tissu mixte de densité moyenne, sous la forme de petits collectifs, implanté parallèlement à la voie sur un axe Est-Ouest.

Ainsi, sur le reste de la zone, on retrouvera en second plan :

- à l'Ouest, un habitat mixte à densité moyenne de type individuel groupé ou petits collectifs, comparable au secteur Sud et en continuité du tissu urbain existant,
- à l'Est, un tissu résidentiel de faible densité intégré aux constructions existantes (importantes villas situées sur de grandes parcelles) et situé en périphérie d'espaces naturels.
- L'enjeu étant à la fois de préserver l'avant scène paysagère à caractère agricole, en limite de la commune de Châteauneuf-Le-Rouge, tout en créant un effet miroir face à la zone d'activités de Bachasson et ainsi structurer cette entrée de ville Est aux abords de la RD.7n.



Localisation de la zone concernée et de la prise de vue



Vue sur les limites de la zone à urbaniser, à proximité de la RD7n

Site n°3 « Canet-de-de-Meyreuil» , en limite du hameau et de l'échangeur du Canet

LES ABORDS DE LA RD7N - ENTRÉE DE VILLE NORD-EST

La zone du « Canet-de-Meyreuil Nord » est localisée dans la partie Est du territoire en continuité de l'urbanisation existante du hameau du Canet-de-Meyreuil, le long de la RD7n.

Cette zone est dite « stricte » (non réglementée), elle correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Meyreuil à vocation mixte (habitat, activités commerciales et tertiaires compatibles).

L'article 7AU-6 du PLU n'est à ce jour pas réglementé, toutefois la zone 7AU devra s'urbaniser sous forme d'un aménagement d'ensemble et sera organisée selon un plan de masse permettant de définir précisément les volumes pouvant faire l'objet de construction, et a contrario les espaces devant être préservés, les marges de recul et d'alignement à respecter.

La suppression de la marge de recul de 75 mètres édictée par la loi Barnier est motivée par les spécificités géographiques locales à l'égard de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

PRISE EN COMPTE DES NUISANCES (SONORES ESSENTIELLEMENT)

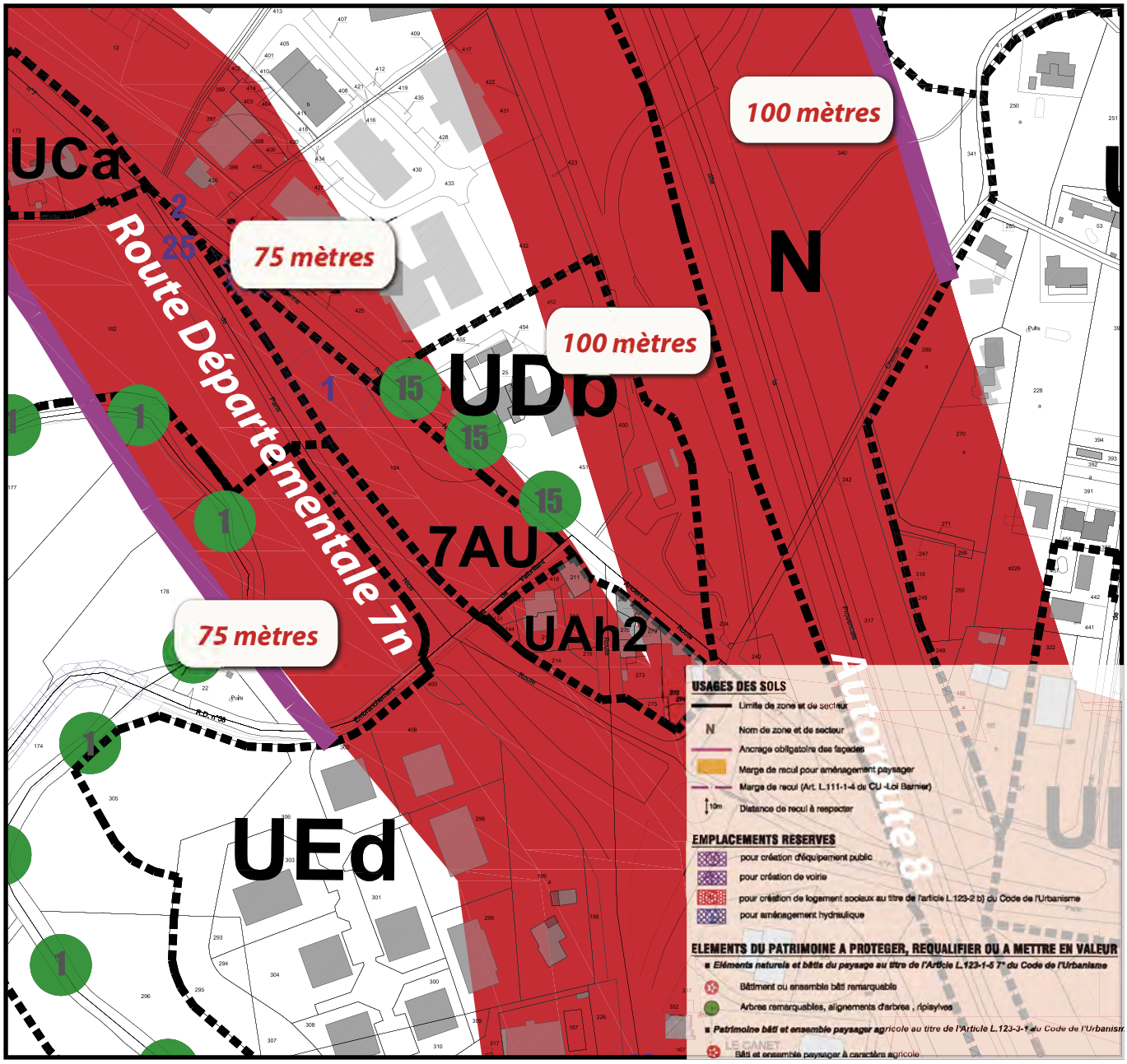
La RD7n figure au classement des voies bruyantes interurbaines. Les terrains situés à ses abords bénéficient donc déjà de mesures particulières concernant le bruit.

L'arrêté préfectoral du 1er mars 2001 a établi un classement des voies bruyantes interurbaines. Celui-ci détermine notamment pour les tronçons d'infrastructures concernées un classement en catégories de 1 à 5 (de la plus bruyante à la moins bruyante) et la largeur des secteurs affectés par le bruit, de part et d'autre de la voie. Ce classement vise à fixer des prescriptions d'isolement phonique qui s'imposent à toutes constructions nouvelles dans la zone déterminée de part et d'autre de la chaussée (en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement). Ainsi, sur tout le tronçon de la RD7n c'est une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie qui s'applique. Cette bande intègre par conséquent la quasi-totalité des nouvelles constructions de la zone 7AU qui devront se conformer aux prescriptions d'isolement phonique en vigueur.

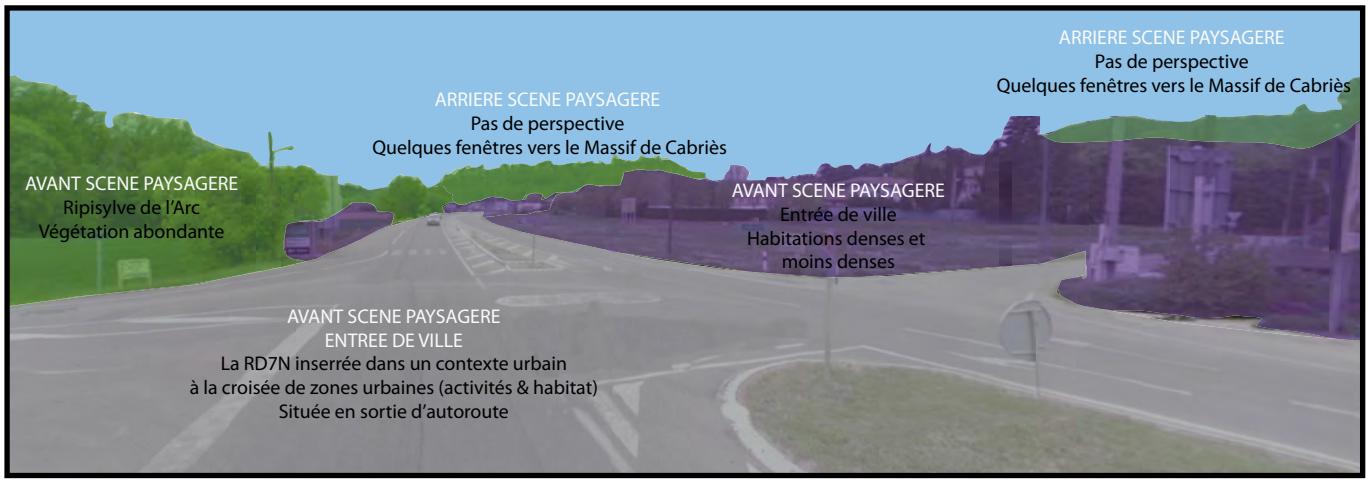
PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ

De part la morphologie du site, la réduction de la marge de recul ne présente aucune contrainte quant à la sécurité liée à la présence de la RD7n.

Notons que toute création d'accès sur la RD7n est soumise à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).



La zone du PLU concernée - Zone à urbaniser 7AU « Canet-de-Meyreuil »



Les ambiances paysagères depuis la RD.7n

Aucune création d'accès direct ne sera autorisées depuis la RD 7n

De plus, les modalités d'application du règlement en matière d'accès et de voirie article 3 de chaque zone s'appliquent sur l'ensemble du territoire :

«pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic».

Toutefois, dans le cadre de l'aménagement de la zone 7AU aucun nouvel accès ne pourra être créé depuis la RD7n.
Par conséquent on peut considérer que la suppression du retrait de 75 mètres au droit de la zone 7AU n'apporte aucune modification de la prise en compte de la sécurité aux abords de la RD7n.

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

La notion de qualité architecturale sera prise en compte, essentiellement à travers les règles fixées dans les articles 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur) de chaque zone du règlement.

Ainsi, la hauteur maximum des nouvelles constructions et leur aspect extérieur devront être tels que représentés sur le plan de masse qui aura été approuvé par la mairie.

De manière générale, les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

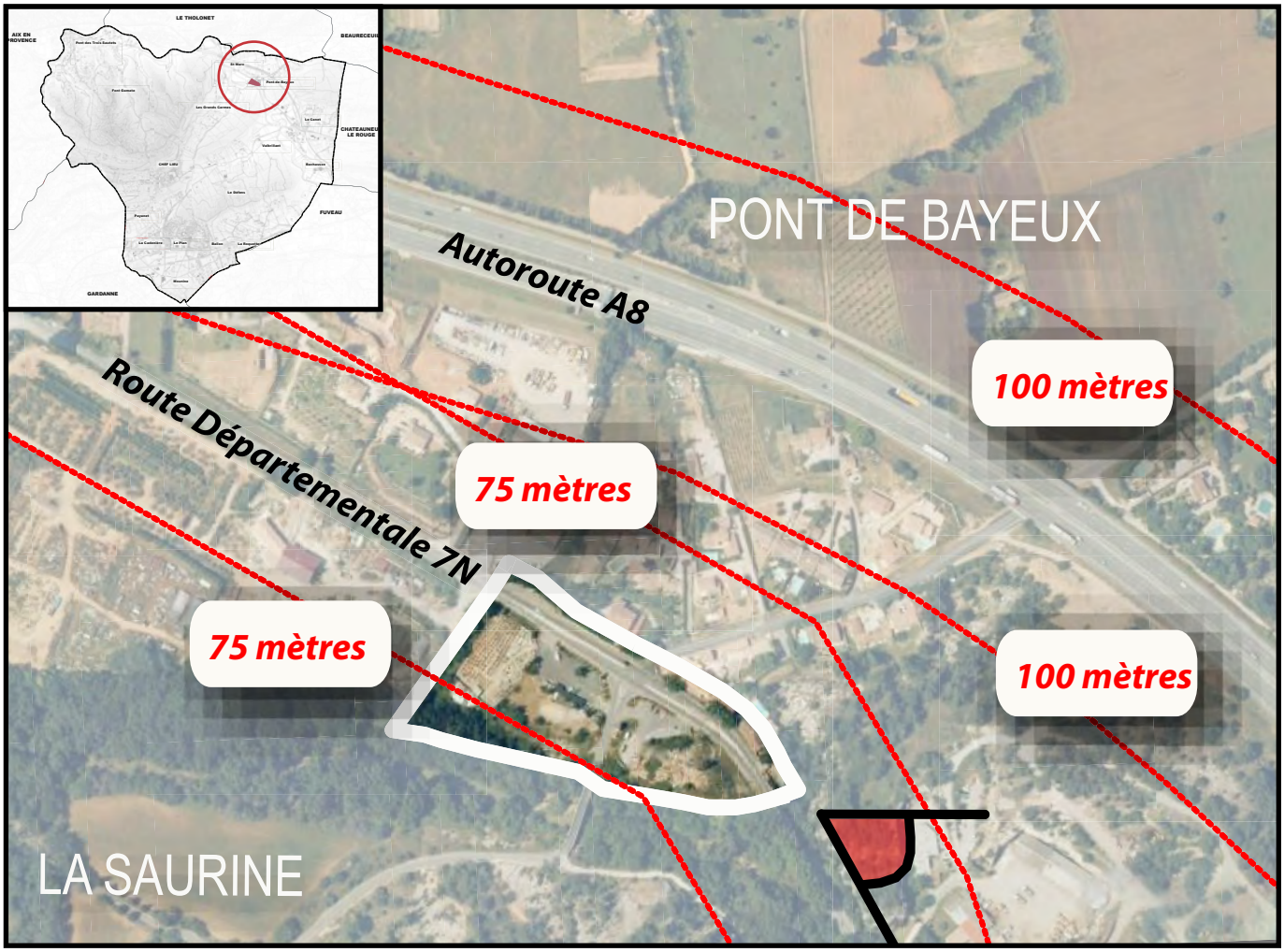
PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

L'aménagement de la zone 7AU devra s'inscrire en continuité et en harmonie avec les zones urbaines existantes à proximité.

Elle jouxte notamment le hameau du Canet-de-Meyreuil, secteur où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et qui abrite principalement de l'habitat, des locaux à caractère agricole, commercial, de remises ou de garages.

L'aménagement paysager de ce secteur devra faire l'objet d'une attention particulière. Il sera porté dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La suppression de la marge de recul de 75 mètres n'aura donc pas d'impact sur le grand paysage et sur les perspectives lointaines. En revanche la fonction d'intersection de ce secteur sera renforcée.



Localisation de la zone concernée et de la prise de vue

Vue sur la limite de la zone à urbaniser, à proximité de la RD7n

Site n°4 « Pont-de -Bayeux», en limite du Tholonet

LES ABORDS DE LA RD7N - ENTRÉE DE VILLE NORD

La zone 8AU est localisée dans la partie Nord du territoire en continuité de l'urbanisation existante du lieu-dit de Pont-de-Bayeux, le long de la RD7n.

Cette zone est dite « stricte », elle correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Meyreuil à vocation mixte (habitat, activités commerciales et tertiaires compatibles).

L'article 8AU-6 du PLU n'est à ce jour pas réglementé, toutefois la zone 8AU devra s'urbaniser sous forme d'un aménagement d'ensemble et sera organisée selon un plan de massepermettant de définir précisément les volumes pouvant faire l'objet de construction, et a contrario les espaces devant être préservés, les marges de recul et d'alignement à respecter.

La suppression de la marge de recul de 75 mètres édictée par la loi Barnier est motivée par les spécificités géographiques locales à l'égard de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

PRISE EN COMPTE DES NUISANCES (SONORES ESSENTIELLEMENT)

La RD7n figure au classement des voies bruyantes interurbaines. Les terrains situés à ses abords bénéficient donc déjà de mesures particulières concernant le bruit.

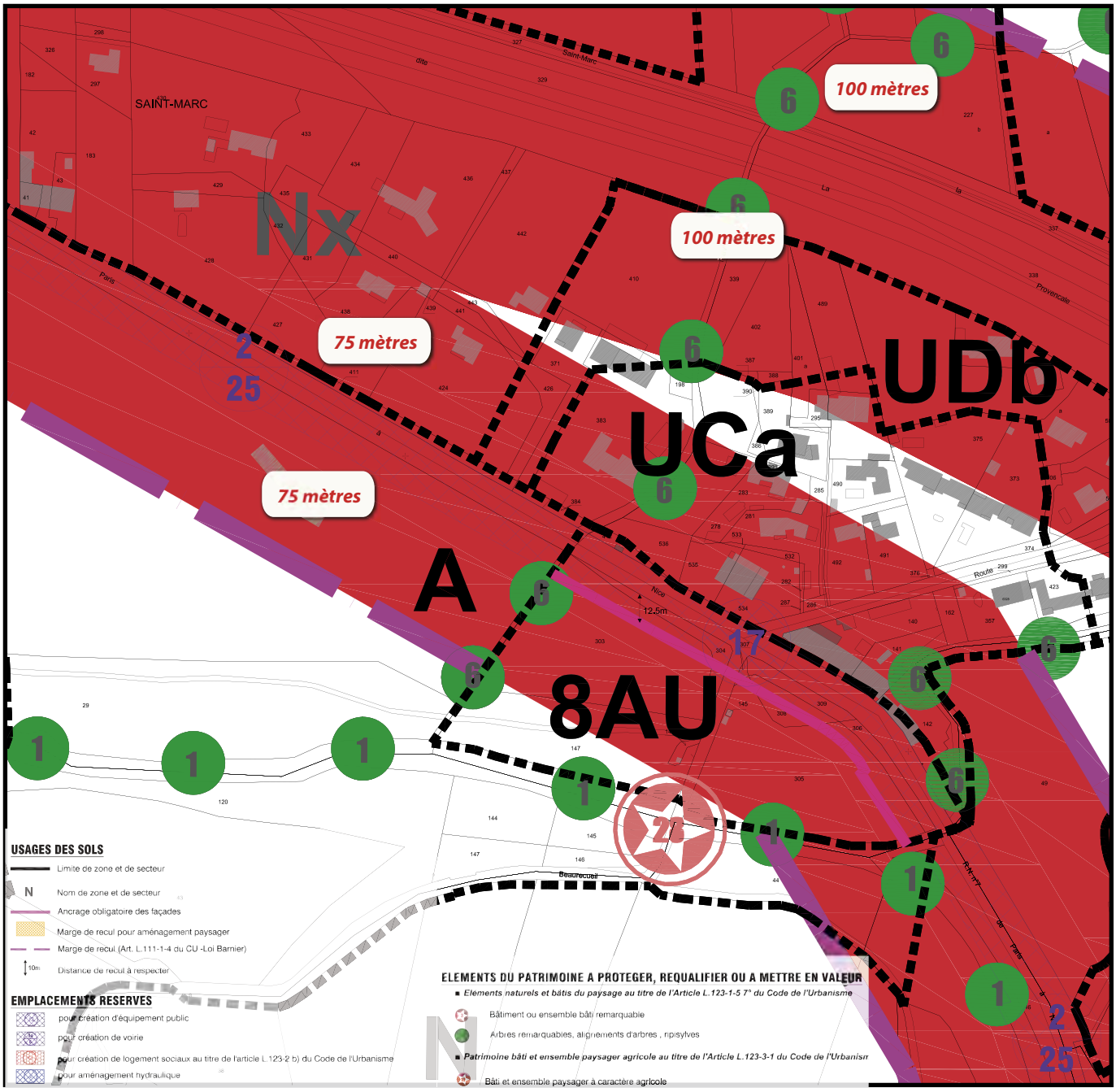
L'arrêté préfectoral du 1er mars 2001 a établi un classement des voies bruyantes interurbaines. Celui-ci détermine notamment pour les tronçons d'infrastructures concernées un classement en catégories de 1 à 5 (de la plus bruyante à la moins bruyante) et la largeur des secteurs affectés par le bruit, de part et d'autre de la voie. Ce classement vise à fixer des prescriptions d'isolement phonique qui s'imposent à toutes constructions nouvelles dans la zone déterminée de part et d'autre de la chaussée (en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement). Ainsi, sur tout le tronçon de la RD7n c'est une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie qui s'applique. Cette bande intègre par conséquent la quasi-totalité des nouvelles constructions de la zone 8AU qui devront se conformer aux prescriptions d'isolement phonique en vigueur.

PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ

De part la morphologie du site, la réduction de la marge de recul ne présente aucune contrainte quant à la sécurité liée à la présence de la RD7n.

Notons que toute création d'accès sur la RD7n est soumise à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

De plus, les modalités d'application du règlement en matière d'accès et de voirie de l'article 3 de chaque zone s'appliquent sur l'ensemble du territoire :



La zone du PLU concernée - Zone à urbaniser 8AU « Pont-de-Bayeux»

Les ambiances paysagères depuis la RD.7n

«pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic».

Enfin, pour sécuriser l'accès à ce secteur les services de la Communauté du Pays d'Aix réalisent à ce jour un giratoire. Le projet de PLU prévoit d'ailleurs un emplacement réservé au droit l'intersection entre la RD7n et les routes communales pour matérialiser ce projet. AInsi, l'aménagement de la zone 8AU devra s'articuler autours de ce carrefour structurant.

Par conséquent on peut considérer que la suppression du retrait de 75 mètres au droit de la zone 8AU n'apporte aucune modification de la prise en compte de la sécurité aux abords de la RD7n.

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

La notion de qualité architecturale est prise en compte dans le règlement, essentiellement à travers les règles fixées dans les articles 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur) de chaque zone.

Ainsi, dans la zone 8AU la hauteur maximum des nouvelles constructions et l'aspect extérieur devront être tels que représentés sur le plan de masse défini pour le secteur.

En outre, les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

La zone 8AU devra s'urbaniser sous forme d'un aménagement d'ensemble et sera organisée autour d'un plan de masse permettant de définir précisément les volumes pouvant faire l'objet de construction, et a contrario les espaces devant être préservés, les marges de recul et d'alignement à respecter,…

On peut le constater sur l'extrait de PLU ci-contre, les bâtiments existants situés de l'autre côté de l'axe de la RD7n sont déjà implantés à l'intérieur de la bande des 75 mètres, il sont implantés à environ 10 mètres de l'axe central de la voie.

La suppression du recul permet également d'optimiser les possibilités de constructions et offre l'opportunité de concevoir le pendant des constructions mixtes déjà implantées de l'autre côté de la voie.

L'implantation de nouvelles constructions à l'alignement de la RD7n permettra également de créer un effet de «rue apaisée» renforcé par la présence des platanes qui ponctuent la voie.

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter l'ancrage de façade reporté au document graphique (soit une distance minimale de 12.50 m de recul par rapport à la RD7n).

Sur cette séquence paysagère, les perspectives vers le grand paysage sont quasiment inexistantes. Il s'agit en effet d'un paysage semi-ouvert, voire fermé, aux ambiances conditionnées par la typologie des constructions déjà implantées. **La suppression de la marge de recul de 75 mètres n'aura donc pas d'impact sur le grand paysage et sur les perspectives lointaines. En revanche le caractère urbain de cette séquence paysagère sera renforcé.**