Métropole Aix-Marseille-Provence	République Française	Département des Bouches du Rhône

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du lundi 15 décembre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 176 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :
Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Christian DENANS - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Maeva GAUTELIER - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Agnès PEYRONNET - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Fabienne QUIEVREUX - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Magali RAMOS - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Paul SABATINO - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Julie ARIAS représentée par René-Francis CARPENTIER - Mireille BENEDETTI représentée par Amapola VENTRON - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Lourdes MOUNIEN - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Yves MESNARD - Doudja BOUKRINE représentée par Guy TEISSIER - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER

représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Pascal CHAUVIN représenté par Patrick GHIGONETTO - Sophie CHAVE représentée par Michel AMIEL - Robert DAGORNE représenté par Jean-Jacques COULOMB - Sylvaine DI CARO représentée par Stéphanie BRAISE - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Michel ILLAC représenté par Paul SABATINO - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Marcel TOUATI - Nathalie LEFEBVRE représentée par Gaby CHARROUX - Gisèle LELOUIS représentée par Cédric DUDIEUZERE - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Marie MICHAUD représentée par Laure ROVERA - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Férouz MOKHTARI représenté par Roland CAZZOLA - Pascal MONTECOT représenté par David YTIER - Yves MORAINE représenté par Catherine PILA - Patrick PAPPALARDO représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Jocelyne POMMIER représentée par Eléonore BEZ - Véronique PRADEL représentée par Sophie ARRIGHI - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gérard FRAU - Franck SANTOS représenté par Anne REYBAUD - Jean-Pierre SERRUS représenté par Michel ROUX - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Kayané BIANCO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Mireille BALLETTI - Nicolas BAZZUCCHI - Corinne BIRGIN - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Emilie CANNONE - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Alexandre DORIOL - Sébastien JIBRAYEL - Éric LE DISSES - Jessie LINTON - Remi MARCENGO - Caroline MAURIN - Marc PENA - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Françoise TERME - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Sébastien BARLES représenté à 15h11 par Dona RICHARD - Aicha SIF représenté 15H19 par Jean-Marc SIGNES - Eric CASADO représenté à 15h44 par Patrick GRIMALDI - Jean-Marc COPPOLA représenté à 15h45 par Agnès FRESCHEL - Ferouz MOKHTARI représenté à 16h05 par Roland CAZZOLA - Claude FERCHAT représenté à 16h05 par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nicole JOULIA représentée à 16h34 par Claudie MORA - Gérard AZIBI représenté à 16h34 par Daniel AMAR.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Stéphane RAVIER à 15h30 - Véronique MIQUELLY à 15h35 - Didier PARAKIAN à 15h36 - Monique FARKAS à 15h38 - GRECH Sophie à 15h38 - Arnaud KELLER à 15h45 - Lourdes MOUNIEN à 15h45 - Samia GHALI à 15h57 - Kayané BIANCO à 16h00 - Stéphanie BRAISE à 16h00 - Françis TAULAN à 16h00 - Frédéric GUELLE à 16h00 - Serge PEROTTINO à 16h00 - Claudie HUBERT à 16h02 - Lionel DE CALA à 16h02 - Bernard DEFLESSELLES à 16h03 - Christian NERVI à 1h04 - Bernard MARANDAT à 16h05 - René RAIMONDI à 16h05 - Emmanuelle CHARAFE à 16h08 - Gaby CHARROUX à 16h10 - Gérard FRAU à 16h10 - Chantal GARCIA à 16h15 - Catherine VESTIEU à 16h15 - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON à 16h15 - Sabine BERNASCONI à 16h15 - Marion BAREILLE à 16H15 - Pascale MORBELLI à 16h27 - Yves MESNARD à 16h30 - Patrick PIN à 16h30 - Olivia FORTIN à 16h36 - Jacques BOUDON à 16h43 - Jean-Louis VINCENT à 16H43 - Jean-Christophe GRUVEL à 16h43.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-003-19113/25/CM

■ Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix - Approbation de la modification n°1

145314

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu sur l'ensemble de son périmètre.

En vertu de l'article L.134-12 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence élabore plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi).

Par délibération n°URBA-001-17142/24/CM du 5 décembre 2024, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le PLUi du Pays d'Aix.

Ce document est appelé à évoluer pour accompagner les projets communaux et métropolitains sur le périmètre du PLUi du Pays d'Aix.

Par délibération n°URBA-001-17507/25/CM du 27 février 2025, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a sollicité de Madame la Présidente de la Métropole l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix.

Par arrêté n°25/149/CM du 6 mars 2025, la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence a prescrit la procédure de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix.

Cette procédure a pour objet :

- De corriger des erreurs matérielles,
- D'apporter des précisions ou de corriger certaines rédactions du règlement écrit et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.
- D'adapter sur certains secteurs des éléments du règlement graphique : hauteur, coefficient d'emprise au sol, zone de bonne desserte et d'implantation, mixité.
- D'effectuer des ajustements sur certains emplacements réservés.

La nature de ces évolutions entre pleinement dans le champ d'application de la procédure de modification défini par l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- **Autorité Environnementale :**

Le projet de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix a fait l'objet d'un examen au cas par cas réalisé par la Métropole Aix-Marseille-Provence, en qualité de personne publique responsable, au titre de l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de cet examen, la Métropole a conclu que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Par conséquent, la réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas apparue nécessaire.

Aussi, conformément à l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence a saisi le 4 avril 2025 la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour avis conforme de sa décision de ne pas soumettre le projet de modification n°1 à évaluation environnementale. Dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme, la MRAe a rendu un avis conforme n°001481/KK AC PLU le 3 juin 2025 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Enfin, par délibération n°URBA-007-18211/25/CM du 30 juin 2025, le Conseil de Métropole a approuvé la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale du projet de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix.

- **Personnes Publiques Associées :**

Par courrier du 18 avril 2025, et conformément au Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Les avis rendus par les PPA sont au nombre de 8 et se répartissent de la manière suivante :

- 6 avis favorables : la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, le Conseil Départemental du Vaucluse, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse, le Parc Naturel du Luberon (PNR du Luberon), la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône et l'Etat.
- 1 avis favorable avec réserves : Le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône,
- 1 avis favorable avec recommandation : la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Aix-Marseille-Provence (CCIAMP).

Le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône souhaite le retrait d'un élément patrimonial de type E15 sur une façade du bâtiment situé sur une parcelle mise à disposition de l'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Education (INSPE).

La CCIAMP insiste sur la nécessité d'intégrer pleinement les enjeux économiques du territoire en s'inscrivant dans une vision de développement économique durable et cohérente à l'échelle métropolitaine.

La prise en compte des avis PPA est traitée dans l'annexe de la présente délibération.

- **L'enquête publique :**

Conformément aux dispositions des articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme, et les modalités définies aux articles L.123-1 et suivants et R.123-2 du Code de l'Environnement, le projet de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix a été soumis à enquête publique.

Par décision N°E25000076/13 du 31 juillet 2025, le Tribunal Administratif de Marseille a désigné une commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique du projet de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix, composée d'un Président, Monsieur Daniel Maroger, de deux membres titulaires et d'un suppléant.

Par arrêté n°25/536/CM du 13 août 2025, Madame la Présidente de la Métropole a ordonné l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 16 septembre 2025 à 09H00 au jeudi 2 octobre 2025 à 12h00, soit pendant 17 jours consécutifs. Au total, 16 permanences ont été programmées sur 8 lieux d'enquêtes dont le siège de l'enquête publique situé au Quatuor – Bâtiment B - Route de Galice - 13090 Aix-en-Provence.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement, l'arrêté n°25/536/CM du 13 août 2025 et l'avis d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique ont été affichés dans les 36 communes concernées et au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence. La mention de cet affichage a été insérée dans les journaux : La Provence édition des Bouches-du-Rhône et Vaucluse et La Marseillaise édition des Bouches-du-Rhône et le Vaucluse, les 28 aout 2025 et le 18 septembre 2025.

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public sous format numérique et papier.

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations et propositions :

- Par voie électronique sur le registre dématérialisé accessible sur le site Internet dédié à l'enquête publique:https://www.registre-numerique.fr/ep-modification1-plui-paysdaix
- Par courrier électronique: : ep-modification1-plui-paysdaix@mail.registre-numerique.fr

- Sur le registre d'enquête mis à disposition au siège de l'enquête publique : Le Quatuor – Bâtiment B – Route de Galice – 13090 Aix-en-Provence
- Par courrier adressé au Président de la commission d'enquête : Monsieur Daniel MAROGER - Président de la commission d'enquête – Modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix - Métropole Aix-Marseille-Provence – Direction Urbanisme – Service Urbanisme Secteur Nord - BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02.

Le dossier d'enquête publique était constitué :

- D'un dossier administratif composé de pièces administratives liées à l'enquête publique, dont notamment les avis des PPA.
- Du projet de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix.

Au total, la commission d'enquête a dénombré XXX observations déposées pendant l'enquête publique, essentiellement sous format numérique, mais également par courrier ou inscription sur les registres papiers.

La commission a remis son rapport final le 30 octobre 2025, en main propre.

Ce rapport a été mis à disposition du public, et ce pour un an :
- Sur le site internet du registre numérique : https://www.registre-numerique.fr/ep-modification1-plui-paysdaix ;
- A la Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction Urbanisme – Service Urbanisme Secteur Nord – Division Urbanisme ADS Aix – Le Quartz – Route de Galice – 13090 Aix-en-Provence ;
- Dans les communes concernées par le projet de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix.

Dans son rapport et ses conclusions motivées, la commission donne un avis favorable avec réserve à l'unanimité sur le projet de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix.

Cet avis est accompagné de 2 réserves et 11 recommandations. La prise en compte des réserves et le traitement des recommandations sont traités en annexe de la présente délibération.

Il convient de préciser que les 2 réserves formulées par la commission d'enquête sont levées.

Concernant les 11 recommandations :
- 8 sont suivies.
- 1 est partiellement suivie
- 3 ne pourront pas être suivies.

- **Les évolutions du dossier après l'enquête publique :**

Il est proposé d'apporter des évolutions au projet soumis à enquête publique pour tenir compte des différents avis recueillis, des observations formulées à l'enquête publique, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête.

Les modifications proposées après enquête publique sont traitées en annexe de cette délibération.

L'ensemble des adaptations ne modifie pas l'économie générale du projet de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix tel que notifié aux Personnes Publiques Associées et soumis à enquête publique.

- **Les avis des communes**

Le projet de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix a été transmise aux communes, pour avis simple, avant d'être présenté au Conseil de la Métropole pour approbation.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » ;
- La délibération cadre n°URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°URBA-001-17142/24/CM du 5 décembre 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°URBA-001-17507/25/CM du 27 février 2025 sollicitant de la Présidente l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2025 n°URBA-007-18211/25/CM relative à la décision de non réalisation d'une évaluation environnementale ;
- L'arrêté n°25/149/CM de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 6 mars 2025 engageant la procédure de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix ;
- L'arrêté n°25/536/CM du 13 août 2025 de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ordonnant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 PLUi du Pays d'Aix ;
- L'avis conforme de la MRAe n°001481/KK AC PLU du 3 juin 2025 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;
- La décision N°E25000076/13 du 31 juillet 2025 du Tribunal Administratif de Marseille désignant la commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique du projet de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification n°1 du PLUI du Pays d'Aix ;
- Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête remis le 30 octobre 2025 ;
- La saisine des communes pour avis simple des Conseils municipaux ;
- Le dossier annexé prêt à être approuvé.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, le projet soumis à enquête a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête ;
- Que les modifications proposées après enquête publique ne modifient pas l'économie générale du document ;
- Que le dossier de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix est prêt à être approuvé.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix, telle qu'annexée à la présente.

Article 2 :

La présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence – 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille et dans les mairies des communes concernées ; mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département ;
- D'une publication sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr ;
- D'une publication sur le portail national de l'urbanisme accompagnée du dossier de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix.

Article 3 :

Le dossier de modification n°1 du PLUi du Pays d'Aix sera tenu à disposition du public dans les lieux indiqués ci-dessous à leurs jours et heures habituels d'ouverture au public :
- A la Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction de l'Urbanisme – Division Urbanisme ADS Aix - Le Quartz – Route de Galice – Aix-en-Provence ;
- En mairie des 36 communes du périmètre du PLUi du Pays d'Aix en format numérique, accessible via un lien

Il est en outre consultable sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de l'exercice 2026, en section d'investissement, autorisation de programme n°E210G20D01, opération d'investissement n°190134000D, « Plan Local d'Urbanisme Intercommunal » chapitre 20, nature 202, fonction 515.
Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », et de la sous politique « Stratégie territoriale » et du programme « stratégie et planification du territoire » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DU ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT

Présidente de la Métropole

Arrêté n° 25/158/CM

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix - Mise à jour des annexes n°1

VU

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRE) ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3 DS) ;
- La délibération n°HN 001-8065/20/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 9 juillet 2020 relative à l'élection de Madame Martine Vassal en qualité de Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'arrêté n°24/586/CM du 24 décembre 2024 donnant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Pascal Montecot, Ier Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille Provence ;
- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix en vigueur.

CONSIDÉRANT

- Que suite à la délibération n°MOB-021-15255/23/CM du 07/12/2023 actant le transfert de propriété de voies privées ouvertes à la circulation sise au sein de la zone d'activités de Plan-de-Campagne sur la commune de Cabriès, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en ajoutant le plan d'alignement annexé à la délibération et en modifiant la liste et la planche graphique des Servitudes d'Utilité Publique de la commune de Cabriès en conséquence ;

- Que suite à la délibération URBA-022-17163/24/CM du 05/12/2024 approuvant l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Pertuis, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en y ajoutant le règlement de l'AVAP et en modifiant la liste et la planche graphique des Servitudes d'Utilité Publique de la commune de Pertuis en conséquence ;
- Que suite à la délibération URBA-039-17180/24/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 5 décembre 2024 portant création de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le périmètre du futur Pôle d'Echanges Multimodal de Plan-de-Campagne sur la commune des Pennes-Mirabeau, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix, en ajoutant ce périmètre dans l'annexe « 5.3D Droit de Préemption » ;
- Que suite aux délibérations n°URBA-042-17183/24/CM et n°URBA-043-17184/24/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 5 décembre 2024 instituant les périmètres de droit de préemption urbain simple et renforcé sur le périmètre du Pays d'Aix, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en remplaçant les délibérations annexées par celles revenues du contrôle de légalité ;
- Qu'il convient de remplacer l'annexe "5.1D Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Aix" par l'arrêté portant création du périmètre du secteur sauvegardé d'Aix-en-Provence approuvé par arrêté ministériel du 17 décembre 1964. La liste des Servitudes d'Utilité Publique de la commune d'Aix-en-Provence est mise à jour en conséquence ;
- Que suite à l'arrêté ministériel en date du 1er octobre 2024 approuvant le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Vinon-sur-Verdon (Var), il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix et de modifier la liste et la planche graphique des Servitudes d'Utilité Publique de la commune de Saint-Paul-Lez-Durance ;
- Que suite à l'arrêté préfectoral en date du 15 octobre 2024 portant création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur la commune de Jouques, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en modifiant la liste et la planche graphique des Servitudes d'Utilité Publique de la commune de Jouques en conséquence ;
- Qu'il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en ajoutant les Plans de Prévention des Risques Technologiques existants sur le périmètre du Pays d'Aix, situés sur les communes de Cabriès, Les Pennes-Mirabeau et deux pour la commune de Vitrolles ;
- Qu'il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix ajoutant les règlements des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine du Pays d'Aix, à savoir l'AVAP de Jouques, la ZPPAUP d'Aix-en-Provence, la ZPPAUP des Artauds au Tholonet, la ZPPAUP de Peyrolles-en-Provence et la ZPPAUP de Vauvenargues ;
- Qu'il convient de mettre à jour l'annexe "5.3D Droit de Préemption" du PLUi du Pays d'Aix en ajoutant les délibérations fixant les périmètres de droit de préemption commercial concernant les communes d'Aix-en-Provence, Coudoux, Lambesc, La Roque d'Anthéron, Meyrargues, Mimet, Trets et Vauvenargues ;
- Que les ZAD de Pertuis (Jas de Beaumont et extension de la ZAE) n'ont pas été renouvelées, sont échues et doivent être retirées des annexes du PLUi du Pays d'Aix ;

- Que la lecture des Servitudes d'Utilité Publique, des annexes informatives et des annexes sanitaires sera facilitée par l'annexion d'un tableau, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en ajoutant un tableau de synthèse.

ARRETE

Article 1 :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix est mis à jour pour tenir compte des différents considérant énoncés ci-dessus.

Les annexes dudit PLUi sont complétées par :

- Le plan d'alignement des voies privées ouvertes à la circulation publique situé dans la zone d'activités de Plan-de-Campagne (dans les annexes "5.1A Liste des SUP" et "5.1B Plan SUP"),
- Le règlement de l'AVAP de Pertuis, la liste et la cartographie des Servitudes d'Utilité Publique de Pertuis mises à jour (dans les annexes "5.1A Liste des SUP" et "5.1B Plan SUP" et 5.1E AVAP et ZPPAUP"),
- Le périmètre de la ZAD du futur Pôle d'échanges Multimodal de Plan-de-Campagne sur la commune des Pennes Mirabeau dans l'annexe "5.3D Droit de Préemption"
- Les délibérations instituant les droits de préemption simple et renforcé approuvées par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 5 décembre 2024 dans l'annexe "5.3D Droit de Préemption",
- Le périmètre du secteur sauvegardé d'Aix-en-Provence remplace le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur dans l'annexe « 5.1D Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur » qui devient "5.1D Secteur sauvegardé",
- La liste et la carte des servitudes d'utilité publique de la commune de Saint-Paul-lez-Durance mises à jour (dans les annexes "5.1A Liste des SUP" et "5.1B Plan SUP"),
- Le périmètre de la Zone Agricole Protégée (ZAP) de Jouques dans les annexes "5.1A Liste des SUP" et "5.1B Plan SUP",
- Les Plans de Préventions des Risques Technologiques dans l'annexe "5.1C Plan de Prévention des Risques",
- Les règlements des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager du Pays d'Aix et des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine du Pays d'Aix dans l'annexe "5.1E AVAP et ZPPAUP",
- Les délibérations et périmètres du droit de préemption commercial des communes d'Aix-en-Provence, Coudoux, La Roque d'Anthéron, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Trets et Vauvenargues dans l'annexe "5.3D Droit de Préemption",
- Les listes des Servitudes d'Utilité Publique des communes d'Aix-en-Provence, de Jouques, de Cabriès, Pertuis et Saint-Paul-Lez-Durance sont mises à jour (dans l'annexe "5.1A Liste des SUP"),
- Les ZAD de Pertuis dans l'annexe informative "5.3D Droit de Préemption" sont supprimées,
- Un tableau de synthèse des Servitudes d'Utilité Publique, des annexes informatives et sanitaires.

Article 2 :

La présente mise à jour du PLUi, sur support papier, est tenue à la disposition du public :

- A la Métropole Aix-Marseille-Provence au Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme ADS Aix, sis Le Quartz – 42 Route de Galice – 13090 Aix-en-Provence aux jours et heures d'ouverture au public,

- dans l'ensemble des communes du périmètre du PLUi du Pays d'Aix aux jours et heures d'ouverture au public,

Le dossier peut également être consulté sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille- Provence (www.ampmetropole.fr).

Article 3 :

Conformément à l'article R.153-18 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence et dans les mairies des communes du périmètre du PLUi du Pays d'Aix pendant le délai d'un mois minimum. Le présent arrêté deviendra exécutoire après l'accomplissement des formalités.

Article 4 :

Monsieur le Directeur Général des Services de la Métropole est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 01 AVR. 2025

"Pour la Présidente et par délégation"
Pascal MONTECOT

Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 5 décembre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 173 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :
Daniel AMAR - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - José MORALES - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Philippe PIGNON - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Martial ALVAREZ représenté par Bruno GILLES - Sophie AMARANTINIS représentée par Gerard GAZAY - Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Michel AMIEL représenté par Sophie CHAVE - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Pascal CHAUVIN - Moussa BENKACI représenté par Marc FERAUD - Julien BERTEI

Signé le 5 décembre 2024
Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

représenté par Camélia MAKHLOUFI - André BERTERO représenté par Christian DELAVET - Marylène BONFILLON représentée par David YTIER - Sarah BOUALEM représentée par David GALTIER - Linda BOUCHICHA représentée par Laurent BELSOLA - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Martin CARVALHO représenté par Grégory PANAGOUDIS - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Jean-Jacques COULOMB représenté par Georges CRISTIANI - Marc DEL GRAZIA représenté par Bernard DEFLESSELLES - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Olivia FORTIN représentée par Joël CANICAVE - Gérard FRAU représenté par Florian SALAZAR-MARTIN - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Sophie GRECH représentée par Monique FARKAS - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Pierre HUGUET - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Michel LAN représenté par Jean-Pierre GIORGI - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Gaby CHARROUX - Richard MALLIE représenté par Daniel GAGNON - Maxime MARCHAND représenté par Amapola VENTRON - Caroline MAURIN représentée par Alexandre DORIOL - Hervé MENCHON représenté par Lourdes MOUNIEN - Danielle MENET représentée par Danielle MILON - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Claudie MORA représentée par Patrick GRIMALDI - Pascale MORBELLI représentée par Isabelle ROVARINO - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Didier KHELFA - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Catherine PILA représentée par Emilie CANNONE - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Anne REYBAUD représentée par Martine CESARI - Dona RICHARD représentée par Eric SEMERDJIAN - Maryse RODDE représentée par Hatab JELASSI - Alain ROUSSET représenté par Laurent SIMON - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Franck SANTOS représenté par Bernard RAMOND - Anne VIAL représentée par Laure ROVERA - Yves WIGT représenté par Guy BARRET - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jacques BOUDON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Kayané BIANCO - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHEL - Yves MORAINE - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Michèle RUBIROLA - Aïcha SIF - Marie-France SOURD GULINO - Catherine VESTIEU.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Régis MARTIN représenté à 13h40 par Chantal GARCIA - Gérard AZIBI représenté à 15h48 par Christine JUSTE - Robert DAGORNE représenté à 16h00 par Jean David CIOT - Hervé GRANIER représenté à 16h10 par Philippe GRANGE - Françoise TERME représentée à 16h10 par Nicolas ISNARD - Marie MARTINOD représentée à 16h23 par Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO représenté à 16h25 par Nicole JOULIA - René-Francis CARPENTIER représenté à 16h38 par Vincent GOYET.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :
Lyece CHOULAK à 14H24 - Sébastien JIBRAYEL à 14h24 - Didier REAULT à 15h05 - Jean-Yves SAYAG à 15h11 - Corinne BIRGIN à 15h22 - Samia GHALI à 15h46 - Lionel DE CALA à 15h48 - Nassera BENMARNIA à 15h48 - Gilbert SPINELLI à 15H55 - Yannick OHANESSIAN à 16h00 - Marie BATOUX à 16h04 - Monique FARKAS à 16h15 - Georges ROSSO à 16h30 - Yves MESNARD à 16h30 - José MORALES à 16h30 - Grégory PANAGOUDIS à 16h30 - Jocelyne POMMIER à 16h30 - Jean-Marc COPPOLA à 16h30 - Véronique PRADEL à 16h30 - Christophe GONZALES à 16h30 - Didier PARAKIAN à 16h35 - Jean-Louis VINCENT à 16h42 - Marc FERAUD à 16h42 - Eric GARCIN à 16h43 - Jean-David CIOT à 16h47 - Cédric DUDIEUZERE à 16h51 - René RAIMONDI à 16h55 - Arnaud MERCIER à 16h55 - Jean-Pascal GOURNES à 16h55 - Lionel ROYER-PERREAUT à 16h55 - Monique FARKAS à 17h04 - Philippe GRANGE à 17h05 - Christian NERVI à 17h05 - Ulrike WIRMINGHAUS à 17h06 - Nathalie TESSIER à 17h17 - Michel RUIZ à 17h20 - Sophie CHAVE à 17h20 - Alexandre DORIOL à 17h23 - Camélia MAKHLOUFI à 17h23 - Nicole JOULIA à 17h30 - Anne MEILHAC à 17h34.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-001-17142/24/CM

■ Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix

106355

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole Aix Marseille Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu. Depuis sa création en 2016 et jusqu'au 1er juillet 2022, la Métropole Aix-Marseille Provence était organisée en 6 Conseils de Territoire.

Dans ce cadre, et depuis 2018, la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu était répartie entre le Conseil de Métropole et les Conseils de Territoire par application de la législation en vigueur et des délégations de compétences consenties par le Conseil de Métropole aux Conseils de Territoires.

La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022. Ainsi, à compter de cette date, la compétence en matière de PLU et de documents en tenant lieu est exercée pleinement par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix s'inscrit dans ce contexte juridique.

Par délibération n°2018_CT2_120 du 15 mai 2018, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix a défini les modalités de collaboration avec ses 36 communes membres : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Cabriès, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Eguilles, Fuveau, Gardanne, Gréasque, Jouques, Lambesc, La Roque-d'Anthéron, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Tholonet, Les Pennes-Mirabeau, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rognes, Rousset, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Paul-lez-Durance, Simiane-Collongue, Saint-Marc-Jaumegarde, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.

Par délibération n°002-3841/18/CM du 18 mai 2018, le Conseil de Métropole a prescrit l'élaboration du PLUi du Territoire du Pays d'Aix et a approuvé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation avec le public définies, en application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme. Ces modalités ont été complétées par la délibération n°URBA004-10140/21/CM du 4 juin 2021 pour tenir compte du contexte sanitaire.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues lors du Conseil de Territoire du 28 novembre 2019, après une très large phase de partage du travail avec les communes, les partenaires et le public. Elle a démarré en mai 2018 avec deux ateliers à destination des élus et elle s'est achevée avec une série de 8 réunions publiques sur l'ensemble du territoire du 2 au 16 octobre 2019.

Les élus du Pays d'Aix ont été invités à s'exprimer sur le PADD à plusieurs reprises, soit directement lors des réunions ou des rencontres avec l'ensemble des communes du mois de septembre 2019, soit à l'écrit, par courrier ou par délibération. Les contributions apportées ont permis de façonner le document pour prendre en compte les projets intercommunaux et communaux.

Par délibération du Conseil de la Métropole n°URBA-001-14807/23/CM du 12 octobre 2023, le bilan de la concertation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix a été tiré et la délibération du Conseil de la Métropole n°URBA-002-14808/23/CM du 12 octobre 2023 a arrêté ce projet.

1- Les objectifs de la prescription du PLUi pour le Pays d'Aix :

Le territoire du Pays d'Aix occupe une place centrale au sein de l'espace métropolitain. Son positionnement géographique et ses caractéristiques socio-économiques lui confèrent naturellement une position stratégique dans la structuration du territoire métropolitain d'Aix-Marseille-Provence et au-delà dans le développement de l'arc méditerranéen et le sud des Alpes. S'étendant des contreforts du Luberon et du Val de Durance au nord jusqu'au Mont Olympe, la chaîne de l'Etoile et l'étang de Berre au sud, en passant par la chaîne des Côtes et de la Trévaresse, le massif Concors Sainte-Victoire et le plateau de l'Arbois, le territoire du Pays d'Aix forme un bassin de vie cohérent, riche de son histoire multiséculaire. Fort de son patrimoine naturel et culturel incarné par l'emblématique montagne Sainte-Victoire peinte par Cézanne, le Pays d'Aix cultive ses atouts et entend les faire valoir dans la construction et le rayonnement de la deuxième Métropole la plus peuplée en France.

Structuré autour de trois piliers liés à l'environnement, l'attractivité et la proximité, le projet de PLUi fixe comme ambitions de :

- Développer un territoire solidaire qui respecte les équilibres spatiaux et qui valorise un cadre de vie qualitatif :
    - En anticipant au mieux l'offre d'équipements public par rapport à la production de logement.
    - En promouvant la revitalisation des centres urbains et ruraux.
    - En le structurant autour de la politique de mobilité.
- Renforcer le dynamisme économique, favoriser le commerce de proximité, promouvoir la diversité des emplois et s'adapter aux évolutions sociétales pour consolider l'attractivité du territoire
- Relever les défis environnementaux :
    - En préservant la richesse des espaces agricoles, naturels, forestiers et paysagers.
    - En protégeant les ressources du territoire et en garantissant un développement durable et équilibré du bien-être et la santé.

Au regard des objectifs poursuivis et des enjeux identifiés aux étapes de diagnostic, des orientations ont été définies. Elles s'inscrivent en cohérence avec les documents cadres existants.

2- Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est construit de manière itérative avec les élus, à partir de ces ambitions partagées, et inscrites dans la délibération de prescription du 18 mai 2018. Il se décline en sept objectifs regroupés autour des trois piliers suivants : Environnement, Proximité et Attractivité.

Ainsi, le pilier **Environnement** se traduit en 2 objectifs :

- Objectif 1 : Inscrire le développement du Pays d'Aix dans une logique de gestion économe de l'espace et de mobilité responsable et partagée en affirmant son rôle majeur au sein du territoire métropolitain.
- Objectif 2 : S'appuyer sur la richesse environnementale, paysagère et patrimoniale pour conforter l'identité du territoire.

Ces deux premiers objectifs permettent de garantir un développement équilibré du territoire en assurant une gestion économe de l'espace et le maintien de l'écrin naturel et patrimonial à transmettre aux générations futures. Pour cela, le projet s'appuie sur une armature territoriale différenciant les fonctions des communes et identifiant des espaces prioritaires de développement.

Le second pilier lié à la **Proximité** regroupe les deux objectifs suivants :

- Objectif 3 : Offrir à la population une cadre de vie plus sain et plus sûr face aux risques et aux pollutions et résilient aux impacts du changement climatique.
- Objectif 4 : Permettre une mixité fonctionnelle et générationnelle répondant aux besoins quotidiens et proposer un habitat adapté à chaque étape de la vie.

Ce second axe de développement place les habitants et leur cadre de vie au cœur du projet ainsi que la nécessité de pallier les dysfonctionnements dont souffrent le territoire et ses habitants.

Enfin, le pilier **Attractivité** se décline en 3 objectifs :

- Objectif 5 : Garantir le maintien et le développement d'une agriculture productive et durable.
- Objectif 6 : Privilégier la revitalisation des tissus économiques existants et garantir les conditions d'accueil des activités productives.
- Objectif 7 : Affirmer l'attractivité économique métropolitaine du Pays d'Aix et son rayonnement international en soutenant la diversité de ses filières porteuses d'emplois et d'identité.

Ces trois derniers objectifs permettent d'assurer le maintien du rayonnement et de l'attractivité économique du Pays d'Aix et de pérenniser le potentiel agricole de ce territoire d'exception.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe également les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'élaboration du PADD est le fruit d'un travail mené en étroite collaboration avec les communes et a fait l'objet d'une concertation étoffée.

Ainsi, le projet de développement porté collectivement dans le PLUi du Pays d'Aix permet d'engager un rééquilibrage des dynamiques passées en proposant :

- Une production de logements de l'ordre de 2500 par an.
- Une création d'emplois de l'ordre de 2000 par an.

Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50% par rapport à la période de 2012/2021, qui s'inscrit en cohérence avec les objectifs métropolitains définis dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Métropolitain en cours d'élaboration.

3 - Un tryptique d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour approfondir le projet de développement du Pays d'Aix :

Le projet de PLUi a mis en place plusieurs outils pour décliner le projet général à différentes échelles de territoire. Ainsi, on trouve les 3 types d'OAP suivants :

- Les **OAP thématiques,** qui s'appliquent à l'ensemble du territoire ou à certains zonages, posent des grands principes d'aménagement sur des thématiques clés au regard des enjeux définis dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement. Elles sont au nombre de 3 et viennent s'appuyer sur les trois piliers Environnement, Proximité et Attractivité identifiés dans le PADD :
  - OAP Ressources biodiversité et paysages : centrée sur la prise en compte de l'environnement sous le prisme de la résilience. Elle a pour objectif d'assurer la disponibilité et la durabilité des ressources naturelles constitutives de la qualité du Pays d'Aix sous tous ses aspects. Elle intègre également les éléments d'identification et de préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) ;

- OAP Santé bien-être au quotidien : développer le bien-être de la population, des habitants et des actifs qui fréquentent le territoire, est un enjeu fort pour le Pays d'Aix. Cela passe par la question de la protection vis-à-vis des risques, nuisances et pollutions, mais également par une ambition forte en matière de fabrique de l'urbain, de confort thermique, convivialité des espaces publiques, qualité de vie des logements, équipements favorables aux activités physiques et culturelles notamment ;
- OAP Attractivité pour demain : la forte attractivité que connaît le Pays d'Aix depuis plusieurs décennies a généré des difficultés en matière d'accès au logement et de déplacements qui doivent être corrigées. De plus, les évolutions sociétales donnent de nouvelles orientations au développement territorial. L'ambition du projet est ainsi de maintenir cette attractivité en proposant un développement plus résilient qui soutiendra les activités vectrices de rayonnement du territoire (notamment agriculture, tourisme). Le Pays d'Aix s'engage ainsi à conforter une économie agricole performante et à assurer une souveraineté alimentaire en incitant à produire et consommer plus local. Le projet de territoire a aussi pour objectif d'assurer le maintien d'un haut niveau de croissance économique en s'appuyant notamment sur la présence de filières stratégiques diversifiées, fortes et porteuses de développement. Enfin, il s'agira d'accompagner la politique de mobilité en faveur des transports collectifs routiers et ferroviaires pour faciliter les déplacements métropolitains.

- Les **OAP secteurs stratégiques,** qui viennent en résonnance aux secteurs à enjeux identifiés dans le SCoT Métropolitain, identifient les grands enjeux et les priorités d'aménagement d'un secteur comprenant plusieurs communes, notamment en matière de développement économique :
  - Axe Aix-Cabriès-Vitrolles
  - Plan de Campagne
  - Haute Vallée de l'Arc
  - Val de Durance
  - Grand Site Concors Sainte Victoire

- Les **OAP sectorielles** à l'échelle de la commune, du quartier ou d'un secteur d'aménagement viennent détailler les différents items permettant la mise en œuvre des projets.

4 - La plus-value environnementale du PLUi :

Apporter une plus-value environnementale importante au territoire est une ambition clé du PLUi.

Le PLUi du Pays d'Aix identifie dès l'état initial de l'environnement (EIE) des enjeux et définit une Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle territoriale. Ces éléments trouvent une traduction règlementaire et une applicabilité grâce à une palette d'outils ambitieuse et novatrice :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la Trame Verte et Bleue, avec des orientations spécifiques et des schémas d'illustration sur l'application de ces principes.
- Des servitudes de protection environnementale.
- Des règles favorisant la limitation de l'imperméabilisation.

Le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale réalisée par un bureau d'études spécialisé. Celle-ci s'est attachée à préciser les effets attendus des orientations du PLUi sur l'ensemble des enjeux identifiés par l'EIE. L'évaluation environnementale met en lumière la volonté du document d'urbanisme de concilier le développement du territoire et la limitation de l'étalement urbain.

Le PLUi s'inscrit dans une cohérence urbanisme/transport avec près de 75% des objectifs de production de logements et d'accueil de population, concentrés dans les secteurs à proximité des transports collectifs. Cette modalité nouvelle d'urbanisation est une plus-value pour le territoire avec une armature de développement basée sur les logiques développées dans le Plan de Mobilité Métropolitain et centré sur le Réseau Express Métropolitain.

Il définit des modalités de densification et de renouvellement urbain plus importantes lorsqu'existe une desserte en transports collectifs (TC). L'usage de la voiture est limité en centre-ville et dans les zones de bonne desserte par des mesures telles que la réduction de l'offre de stationnement.

Enfin, le PLUi met en place des OAP sectorielles qui permettront de protéger les paysages et le patrimoine, qu'ils soient d'intérêt local ou de caractère plus emblématique :

- En visant la protection des éléments patrimoniaux forts et la mise en valeur des cœurs d'îlots non-bâtis et en pleine terre.
- En participant au développement de la « nature en ville » et en contribuant à la diminution des îlots de chaleur et de l'imperméabilisation des sols. La MRAe a émis un avis sur le projet de PLUi et son évaluation environnementale, des compléments ont été apportés à la suite de cet avis (annexe n°2).

5 - Une large concertation:

Conformément aux objectifs poursuivis et aux modalités définies dans la délibération n°002-3841/18/CM du Conseil de Métropole du 18 mai 2018, la concertation s'est déroulée pendant toute la durée d'élaboration du projet de PLUi, soit une durée de 5 ans.

Le projet de PLUi a été transmis pour avis aux communes ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées, dont les services de l'Etat.

Après une information de ces derniers, la Métropole a choisi de reprendre l'élaboration du PLUi et de soumettre ce projet de PLUi à un nouvel arrêt.

A ce titre, la concertation a été réouverte du 17 juillet 2023 à 09H00 au mercredi 20 septembre 2023 à 16H00.

Tout au long de la concertation, de nombreux outils d'informations et moyens d'expression ont été mis à la disposition du public.

Au total, près de 4 400 personnes se sont mobilisées dans le cadre de la concertation. Environ 2 200 personnes ont assisté et visionné les 22 réunions publiques organisées. Ainsi environ 2 186 requêtes ont été enregistrées via les courriers, mails et registres. Sur ces 2 186 requêtes, 453 sont des manifestations d'opposition à un projet local, ce qui porte le nombre de requêtes directement en lien avec le PLUI à 1 733.

Le bilan quantitatif fait une synthèse de l'ensemble des observations et contributions émises tout au long de la phase de concertation. Durant le temps de l'élaboration du projet de PLUi et de la concertation préalable, les décideurs publics ont travaillé régulièrement sur les requêtes et ont apporté un arbitrage politique et technique, afin d'intégrer les préoccupations citoyennes, dans le respect du cadre juridique.

Le bilan de la concertation a été présenté pour approbation au Conseil de Métropole du 12 octobre 2023.

6 - Une collaboration constante avec les communes :

Conformément à la délibération n°2018_CT2_120 du Conseil de Territoire du 15 mai 2018 définissant les modalités de collaboration avec les communes, des réunions se sont tenues tout au long de la procédure, permettant de travailler sur un même document, à un même rythme, avec une même ambition dans le cadre d'une même procédure.

Au total, se sont tenus :

- 16 conférences des maires ;
- 8 séminaires PLUi ;
- 2 séminaires thématiques ;
- 11 COSTRA ;
- Des réunions thématiques ;
- 6 tournées des communes ;
- Des groupes de travail techniques composés d'élus et de techniciens des 36 communes du Pays d'Aix se sont réunis autant que de besoin tout au long de la procédure sur des thématiques variées (règlement, risques, consommation d'espace, OAP thématiques et sectorielles notamment). Ces groupes de travail ont représentés plusieurs dizaines de réunions ;
- 1 référent pour chacune des communes au sein de la direction Urbanisme de la Métropole Aix-Marseille-Provence a été clairement identifié et dédié. Elles ont pu les solliciter sur tous les aspects du PLUi ;
- 1 réunion hebdomadaire avec les services instructeurs pour préparer la mise en application du PLUi entre la fin de la phase enquête publique et l'approbation.

7 - Une importante consultation des partenaires institutionnels sur le projet de PLUi arrêté :

Le projet de PLUi arrêté au Conseil de Métropole du 12 octobre 2023 a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associés (PPA) à Personnes Publiques Consultées (PPC), ainsi qu'aux communes concernées par le PLUi.

Les communes du Pays d'Aix ont eu également trois mois après l'arrêt du projet de PLUi en Conseil de Métropole, pour exprimer leur avis.

En outre, le projet de PLUi arrêté fait l'objet d'un examen par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et par les Commissions Départementales de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Bouches-du-Rhône et de Vaucluse (CDPENAF 13 et 84)

Le projet de PLUi arrêté a été envoyé pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

8 - L'enquête publique :

Conformément aux dispositions des articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLUi du Pays d'Aix a été soumis à enquête publique.

Par décision n°E23000093/13 du 20 décembre 2023, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille, a désigné la commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix, composée d'un Président, Monsieur Marcel GERMAIN et de son suppléant, de 14 membres titulaires et 2 membres suppléants.

Par arrêté n°24/002/CM du 15 janvier 2024, Madame la Présidente de la Métropole a ordonné l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 20 février 2024 à 09H00 au jeudi 4 avril 2024 à 12h00, soit pendant 45 jours consécutifs. Au total, 240 permanences ont été programmées sur 40 lieux d'enquêtes dont le siège de l'enquête publique situé au Quatuor – Bâtiment B - Route de Galice - 13090 AIX-EN-PROVENCE.

Les mesures de publicité ont été effectuées conformément aux dispositions règlementaires en vigueur et une communication plus large a été réalisée via les réseaux sociaux et des revues municipales notamment. Trois guides intitulés « mode d'emploi " ont été diffusés sur les 40 lieux d'enquête.

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public sous format numérique et papier.

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations et proposition par voie électronique sur le registre dématérialisé accessible sur le site Internet dédié à l'enquête publique par courrier électronique, sur les registres d'enquête mis à disposition dans les lieux d'enquête ou bien encore par courrier adressé au Président de la commission d'enquête.

Le dossier d'enquête public était constitué :
- D'un dossier administratif composé de pièces administratives liées à l'enquête publique.
- Du projet de PLUi arrêté par le Conseil de Métropole du 12 octobre 2023.

Au total, la commission d'enquête a dénombré 4240 observations déposées pendant l'enquête publique, essentiellement sous format numérique, mais également par courrier ou inscription sur les registres papiers.

Les administrés ont pu s'exprimer à partir d'un registre dématérialisé mis à leur disposition. Le site internet dédié a enregistré 9626 visualisations de documents durant l'enquête, 24 966 téléchargements de documents ont été recensés.

Les autres modes d'expression ont également été utilisés que ce soit, les échanges lors des permanences, les registres papiers dans les lieux d'enquête, ou les courriers à l'attention du Président de la commission d'enquête. La commission a pu notamment échanger lors de permanences avec des associations et des professionnels qui ont tenus à se manifester et échanger sur le sujet.

Au terme de l'enquête publique, la commission d'enquête a dressé un procès-verbal de synthèse des observations en date du 22 avril 2024. Le mémoire en réponse de la Métropole Aix-Marseille-Provence a été remis en main propre au Président de la commission d'enquête le 16 mai 2024.

La commission a remis, le 31 mai 2024 en main propre, un rapport final.

Ce rapport a été mis à disposition du public, et ce pour un an, sur le site internet : https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-plui-paysdaix, ainsi que dans les 36 communes et mairies annexes d'Aix-en-Provence, soit les 40 lieux d'enquête.

Dans son rapport et ses conclusions motivées, la commission donne un avis favorable à l'unanimité sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Aix

Cet avis est accompagné de 14 réserves et 32 recommandations.

9 - La prise en compte des réserves et des recommandations :

Au regard d'une part, de la rédaction du rapport et des conclusions de la commission d'enquête contextualisant chaque réserve et recommandation et, d'autre part, en raison du nombre de réserves et de recommandations émises, la prise en compte des réserves et le traitement des recommandations sont traités en annexe n°1 de la présente délibération.

Il convient de préciser que sur les 14 réserves formulées par la commission d'enquête :
- 12 sont levées
- 2 sont partiellement levées (les réserves n°5 et 7).

Sur les 32 recommandations :

- 20 sont suivies
- 5 sont partiellement suivies
- 7 ne pourront pas être suivies

Les OAP et les STECAL identifiés dans les réserves n°5 et 7, et qui ont été maintenus, participent globalement à l'atteinte des objectifs du projet de développement du territoire porté par le PLUi.

Concernant les enjeux de biodiversité, une première phase a été prise en compte au travers de la séquence ERC de l'évaluation environnementale du PLUi dont les enjeux résiduels seront traités dans la phase opérationnelle.

Au regard des informations ci-dessus, le projet de PLUi du Pays d'Aix est confirmé.

10 - Les évolutions du dossier après l'enquête publique :

Conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, les avis joints au dossier d'enquête, les observations du public ainsi que le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête ont été présentés lors de la conférence intercommunale des maires qui s'est déroulée le mercredi 3 juillet 2024.

Au-delà des modifications issues des réserves et recommandations, il est proposé d'apporter d'autres évolutions au projet du PLUi arrêté pour tenir compte des différents avis recueillis, des observations formulées à l'enquête publique ainsi que du rapport et des conclusions de la commission d'enquête :

- Précisions des OAP en affinant la prise en compte des risques et des enjeux environnementaux.
- Concernant les extensions d'urbanisation, certains secteurs ont été abandonnés ou adaptés au profit de zones naturelles ou agricoles sans remise en cause des orientations générales du PADD.
- L'amélioration de la qualité graphique.
- Le zonage A.

De plus, des erreurs matérielles relevées par le biais de l'enquête publique ont nécessité des corrections. Des ajustements mineurs participant notamment à l'amélioration de la lisibilité et de la compréhension du document ont été effectués.

L'ensemble des évolutions apportées au projet de PLUi sont détaillées par pièce du PLUi en annexe n°2. Pour une meilleure lisibilité, les modifications des planches graphiques sont traitées par commune.

L'ensemble des adaptations ne modifient pas l'économie générale du projet de PLUi tel qu'arrêté par le Conseil de Métropole le 12 octobre 2023.

11 - Les avis des communes :

Conformément aux modalités de collaboration avec les communes définies dans la délibération du n°2018_CT2_120 du 15 mai 2018, la version du projet consolidé lors du séminaire des maires du 3 juillet a été transmise aux communes, pour avis, le 19 juillet 2024 avant qu'elle ne soit exposée au Conseil de Métropole pour approbation.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » qui a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022 ;
- La délibération cadre n°URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de Territoire du Pays d'Aix n°2018_CT2_120 du 15 mai 2018 du définissant les modalités de collaboration avec les communes concernées ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n°002-3841/18/CM du 18 mai 2018 prescrivant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix et définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation ;
- La délibération du Conseil du Territoire du Pays d'Aix n°2019_CT2_498 du 28 novembre 2018 relative au débat sur les orientations générales du PADD ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n°URBA-001-14807/23/CM du 12 octobre 2023 tirant le bilan de la concertation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix
- La délibération du Conseil de la Métropole n°URBA-002-14808/23/CM du 12 octobre 2023 arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix ;
- L'arrêté n°24/002/CM du 15 janvier 2024 de Madame la Présidente de la Métropole portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix ;
- La décision n° E23000093/13 du 20 décembre 2023 du Président du Tribunal Administratif de Marseille désignant les membres titulaires et suppléants de l'enquête publique relative au projet d'élaboration ;
- La saisine pour avis simple des conseils municipaux sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix ;
- Les avis des communes consultées sur le projet arrêté du PLUi du Pays d'Aix ;
- L'avis délibéré de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de Provence-Alpes-Côte d'Azur n°2024APACA2/3579 ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées et des organismes consultés ;
- Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête remis le 31 mai 2024 ;
- L'ensemble des conférences des Maires ;
- Le dossier annexé prêt à être approuvé.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, le projet soumis à enquête a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;
- Que les modifications proposées après enquête publique ne modifient pas l'économie générale du projet.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix, tel qu'annexé à la présente.

Article 2 :

La présente délibération fera l'objet :

- Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence – 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille et dans les mairies des communes concernées ; mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département ;
- D'une publication sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr.
- Conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, d'une publication sur le portail national de l'urbanisme accompagné du dossier d'élaboration du PLUi du Pays d'Aix.

Article 3 :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix sera tenu à disposition du public dans les lieux indiqués ci-dessous à leurs jours et heures habituels d'ouverture au public :

- A la Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction de l'Urbanisme – Division Urbanisme ADS Aix - Le Quartz – Route de Galice – Aix-en-Provence.
- En mairie des 36 communes du Pays d'Aix sous format numérique.

Il est en outre consultable sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr

Signé le 5 décembre 2024
Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de l'exercice 2025 et suivants en section d'investissement : autorisation de programme n°E210G20D01, opération d'investissement n°190134000D, « Plans locaux d'urbanisme intercommunaux », chapitre 20, nature 2033, fonction 515 pour les dépenses liées aux insertions presse et travaux de reproduction de documents.

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « stratégie territoriale » et du programme « stratégie et planification du territoire » et seront exécutés par le service gestionnaire 3DU.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT

Signé le 5 décembre 2024
Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Plan Local d'Urbanisme

intercommunal (PLUi)

Pays d'Aix

<u>Annexe 1</u> – Réserves et Recommandations de la commission d'enquête

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 20 février 2024 au jeudi 4 avril 2024, la commission d'enquête en charge du projet de Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix a remis son rapport et ses conclusions motivées le 31 mai 2024.

Elle donne un avis favorable assorti de 14 réserves et 32 recommandations.

Selon la méthodologie retenue par la commission, ces réserves et recommandations sont classées par thématiques et par territoire.

Les réponses apportées par la Métropole Aix-Marseille-Provence sont écrites en vert pour une meilleure lisibilité de l'annexe.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Sommaire

14 Réserves et 32 recommandations

RÉSERVES 5
1.CONSOMMATION D'ESPACES FACE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 6
Réserve n°1 : 6
Réserve n°2 6
Réserve n°3 6
Réserve n°4 6
Réserve n°5 7
Réserve n°6 7
Réserve n°7 7
Réserve n°8 8
2. VIE SUR LE TERRITOIRE 8
Réserve n°9 8
Réserve n°10 8
3. LA RECONQUETE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES 9
Réserve n°11 9
Réserve n°12 9
Réserve n°13 9
Réserve n°14 10
RECOMMANDATIONS 12
1. CONSOMMATION D'ESPACES FACE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 13
Recommandation n°1 : 13
Recommandation n°2 : 13
Recommandation n°3 13
Recommandation n°4 13
Recommandation n°5 14
Recommandation n°6 14
Recommandation n°7 14
Recommandation n°8 14
Recommandation n°9 14
Recommandation n°10 15
Recommandation n°11 15
2. VIE SUR LE TERRITOIRE 15
Recommandation n°12 15
Recommandation n°13 15
Recommandation n°14 15

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Recommandation n°15 ..... **16**
Recommandation n°16 ..... **16**
Recommandation n°17 ..... **16**
Recommandation n°18 ..... **16**
Recommandation n°19 ..... **16**
Recommandation n°20 ..... **17**
Recommandation n°21 ..... **17**
Recommandation n°22 ..... **17**
Recommandation n°23 ..... **17**
Recommandation n°24 ..... **17**
Recommandation n°25 ..... **18**
Recommandation n°26 ..... **18**
Recommandation n°27 ..... **18**
Recommandation n°28 ..... **18**
Recommandation n°29 ..... **18**
Recommandation n°30 ..... **19**
Recommandation n°31 ..... **19**
Recommandation n°32 ..... **19**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

RÉSERVES

LA PRISE EN COMPTE DES RÉSERVES :

Sur 14 réserves formulées par la commission d'enquête :

- 12 sont levées ;
- 2 sont partiellement levées (réserves 5 et 7)

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

1.CONSOMMATION D'ESPACES FACE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Réserve n°1

Remplacer les 35 000 logements prévus à l'horizon 2035 par les 25000 logements résultant d'une production annuelle de 2500 logements de 2025 à 2035, répartir cette production entre intensification de l'enveloppe urbaine et l'extension de l'enveloppe urbaine en priorisant l'intensification de l'enveloppe urbaine.

Il est proposé de lever la réserve n°1, en complétant le rapport de présentation pour mieux expliciter le calcul de la production de logements et sa répartition entre intensification et extension de l'enveloppe urbaine aboutissant au chiffre de production de 35000 logements.

Réserve n°2

Les emplacements réservés pour la construction de logements sociaux doivent figurer dans la liste des ER ; le bénéficiaire de celui-ci doit être indiqué.
Pour chaque ER un programme succinct en nombre de logements sociaux ou surface de plancher dédiée à ceux-ci doit être précisé.
Le programme de logements sociaux doit consommer le « droit à bâtir » de l'ER, au minimum 70 % de celui-ci résultant de l'emprise au sol ou la surface résiduelle du terrain déduction faite des espaces de pleine terre, projetée sur le nombre d'étages réalisables rez de chaussée compris.

Il est proposé de lever la réserve, en adaptant et en complétant les éléments relatifs aux Emplacements Réservés de Mixité Sociale dans le règlement écrit dans le sens de la réserve émise par la commission d'enquête.

Réserve n°3

Le règlement du PLUi doit fixer à 1000 mètres carrés de surface de plancher ou 14 logements, le seuil plafond de déclenchement de l'introduction de logements sociaux dans une opération de construction ou de division d'un terrain pour construire.
La commission d'enquête tient à préciser, que cette réserve n'a pas pour objectif de faire obstacle à l'application de l'article L.111-24 du Code de l'Urbanisme, la modulation étant possible en dessous du seuil plafond de 1000 mètres carrés de surface de plancher ou 14 logements.

Il est proposé de lever la réserve en adaptant les dispositions du règlement relatives aux Secteurs de Mixité Sociale du PLUi dans le sens de la réserve émise par la commission d'enquête.

Réserve n°4

57 OAP à modifier

Il est proposé de lever la réserve en modifiant les OAP concernées notamment en lien avec une meilleure intégration de la prise en compte des risques, des enjeux écologiques et le cas échéant un ajustement du parti d'aménagement du secteur.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Réserve n°5

34 OAP à supprimer ou à justifier

Il est proposé de lever partiellement la réserve en supprimant les OAP Lagremeuse, Pascaret et les Banettes et en complétant le rapport de présentation pour apporter des éléments de justification complémentaire.

L'ensemble des OAP conservées participe à l'atteinte des objectifs portés par le PLUi du Pays d'Aix.

Réserve n°6

22 STECAL à modifier

Il est proposé de lever la réserve :

- **pour plus de la moitié des STECAL cités, l'argumentation avancée par la commission d'enquête ne permet pas d'identifier clairement dans quel sens faire évoluer le STECAL.**
- **pour 2 STECAL (La Galinière et Malespine), les modifications demandées étaient déjà présentes dans le projet de PLUi arrêté.**
- **pour 8 STECAL, des modifications du règlement et/ou des compléments dans le rapport de présentation ont été apportés (As2, As5, As10, As17, As42, Ns5, Ns8, Ns 18)**

Réserve n°7

25 STECAL à supprimer

Il est proposé de lever partiellement la réserve :

- **en supprimant 7 STECAL (Ns12, Ns20, Ns22, Ns26, As13, As34, Ns44)**
- **en modifiant 5 STECAL (As33, As45, Ns32, Ns36, Ns43) de façon à répondre aux raisons avancées pour leur demande de suppression,**
- **en conservant les 7 STECAL destinés aux gens du voyage qui permettent d'atteindre les objectifs en la matière. La mobilisation de cet outil en ce sens est prévue par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme**

Les autres STECAL sont maintenus notamment de façon à prendre en compte et encadrer une activité existante.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Réserve n°8

L'article 3.3.3 et 3.1 dans le règlement écrit, concerne la reconstruction des bâtiments en zone de risque inondation et feu de forêt. Il convient que la reconstruction des bâtiments puisse être autorisée quelle que soit la source de la démolition à condition que les prescriptions de protection de biens et de personnes soient réalisées.

Il est proposé de lever la réserve en intégrant cette disposition dans le règlement écrit.

2. VIE SUR LE TERRITOIRE

Réserve n°9

La Commission demande que les objectifs PEM 06 et PEM 07 du Plan de Déplacements Métropolitain (PDM) soient clairement mis en valeur dans le cadre de l'élaboration du présent PLUI (identification des PEM principaux au niveau des gares ferroviaires et des Parc-Relais en relation avec les transports en commun routiers et les zones sécurisées de stockage des cycles).

La carte présente dans l'OAP thématique "Attractivité pour demain" du projet de PLUi met en valeur le réseau de mobilité métropolitain ainsi que les PEM et parcs relais qui participent au développement de l'intermodalité des déplacements sur le Pays d'Aix. Le projet de PLUi définit dans l'objectif 1 de son PADD la nécessité "d'inscrire le développement du Pays d'Aix dans une logique de gestion économe et de mobilité responsable et partagée...". Cet objectif trouve sa traduction réglementaire avec la définition de zones de bonne desserte dans le réglement ainsi que dans les OAP sectorielles.
Néanmoins, il est proposé de lever la réserve en complétant le rapport de présentation afin de mieux préciser ces éléments.

Réserve n°10

Les dispositions des OAP thématiques, doivent se rapprocher de celles retenues pour le Grand site Concors Sainte-Victoire, en rendant les orientations visant l'adaptation à la trame paysagère existante plus directives ; en imposant des matériaux et végétaux en cohérence avec les palettes constituant l'identité du pays d'Aix ; en appréciant la qualité paysagère d'un secteur à partir de tous les points d'où celui-ci est visible.

Il est proposé de lever la réserve en complétant les OAP thématiques "santé et bien-être au quotidien et Ressources, paysages et biodiversité" dans le sens de la réserve émise par la commission d'enquête.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

3. LA RECONQUETE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Réserve n°11

La Métropole doit identifier dans le PLUi les surfaces agricoles irriguées/irrigables et les périmètres AOC/IGP sur le Pays d'Aix et analyser l'impact des secteurs de projets (zones AU, OAP sectorielles, STECAL) sur ces surfaces. Elle doit mettre en œuvre la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) pour être en mesure de répondre à l'objectif du SRADDET de zéro perte des surfaces irrigables d'ici 2030.

Le PLUi doit s'articuler avec d'autres documents dans le respect de la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme.
L'ensemble des secteurs de projet a fait l'objet de la séquence ERC dans le cadre de l'évaluation environnementale ce qui a permis d'éviter la consommation de près de 150 ha supplémentaire de zone agricole par rapport aux PLU communaux.
Par ailleurs, le rapport de présentation comporte les cartes du réseau d'irrigation et des secteurs AOC/IGP. Des dispositions ont été ajoutées dans l'OAP Attractivité pour demain ainsi que dans le règlement pour protéger les équipements d'irrigation.

Néanmoins, il est proposé de lever la réserve avec les compléments apportés dans le document sur cette thématique.

Réserve n°12

La Métropole doit réexaminer le classement dans le PLUi de parcelles agricoles classées en zones N, Ap ou Apa, pour les classer en A, afin qu'elle corresponde à leur vocation et que des agriculteurs s'installant puissent construire leur logement en zone A comme le règlement du PLUi le permet et que soit ainsi rendue possible ou pérennisée leur installation.

Il est proposé de lever cette réserve en réexaminant le classement des parcelles agricoles classées en N, Ap ou Apa et en le modifiant en A le cas échéant. Ce travail a conduit au reclassement de près de 600 ha en zone Agricole.

Réserve n°13

La Métropole doit revoir le classement des zones N en EBC pour l'harmoniser sur l'ensemble du Pays d'Aix et là où une protection supplémentaire ne se justifie pas, le supprimer.

Il est proposé de lever la réserve en intégrant des adaptations d'EBC basées sur le travail d'harmonisation déjà engagé. Ce dernier sera approfondi et généralisé dans une évolution ultérieure du document.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Réserve n°14

1- Compléter le descriptif des OAP sectorielles (Document 4.1 du PLUi) par un paragraphe consacré aux enjeux écologiques indiquant :

- **les "enjeux écologiques résiduels" tels qu'ils apparaissent dans la partie "ANALYSE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION" de la partie 1.3-B ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE du PLUi,**
- les mesures ERC déjà mises en place également précisées dans la partie citée précédemment, ainsi que les mesures ERC "résiduelles" qui permettraient de réduire l'impact du projet d'aménagement,
- l'obligation de mettre en œuvre des mesures de compensation si les mesures d'ERC "résiduelles" précédemment indiquées ne le sont pas ; ces mesures devant être mises en place sur le secteur ou à proximité de celui-ci.

Pour améliorer la lisibilité des enjeux écologiques résiduels et en prendre connaissance, une référence à l'évaluation environnementale a été systématisée sur les OAP concernées.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Compléter également le schéma d'aménagement de ces OAP en y mentionnant les réservoirs et corridors écologiques, les sites Natura 2000 et les autres périmètres de protection de la biodiversité éventuellement présents sur le secteur ou à proximité.

Les OAP comprennent déjà les éléments réglementaire de la Trame Verte et Bleue. Les sites Natura 2000 et les autres périmètres de protection de la biodiversité produisent leurs effets en dehors du PLUi.

2- Pour les STECAL et US identifiés dans la partie 1.3-B du PLUi comme Secteurs Susceptibles d'Être Impactés, compléter les paragraphes du document 4.1 RÈGLEMENT ÉCRIT les concernant en indiquant :
- s'ils sont localisées sur ou à proximité de réservoirs ou corridors écologiques, d'un site Natura 2000 ou d'un autre périmètre de protection de la biodiversité,
- la nécessité de mettre en œuvre la séquence ERC si le projet envisagé a un impact significatif sur la biodiversité.

Le règlement a été complété en ce sens.

Il est donc proposé de lever la réserve en complétant les OAP et le règlement sur cette thématique.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

RECOMMANDATIONS

LA PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS :

Sur 32 recommandations formulées par la commission d'enquête :

- 20 sont suivies
- 5 sont partiellement suivies
- 7 ne pourront pas être suivies.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

1. CONSOMMATION D'ESPACES FACE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Demande constructibilité :

Recommandation n°1

La commission recommande de faire un recensement des équipements publics existants en zones A et N, pour adapter les limites de zones en fonction des possibilités offertes par les équipements publics présents.

Il est proposé de suivre partiellement cette recommandation en engageant un état des lieux des équipements publics existants en zone A et N.

Recommandation n°2

La commission recommande que les zones UG soient comptabilisées dans les espaces consommés.

Il est proposé de suivre la recommandation d'autant plus que les gisements fonciers des zones UG en espaces naturels agricoles et forestiers sont comptabilisés dans la consommation d'espace conformément à la méthodologie présentée dans le rapport de présentation.

STECAL

Recommandation n°3

La commission recommande de mentionner la surface avant et après la réalisation du STECAL sur les zones A ou N.

Cette recommandation est déjà prise en compte dans le PLUi arrêté puisque la donnée est déjà présente dans le rapport de présentation dans la partie 1.2 E justification des choix relatifs à la délimitation des zones.

Emplacements réservés :

Recommandation n°4

La commission recommande de retirer les ER dont la justification n'est plus sérieusement réaliste au regard de l'ensemble les paramètres ayant changé depuis leurs créations, notamment la théorie du bilan au regard des emplacements réservés seuls ou interdépendants.

Il est proposé de suivre partiellement cette recommandation en conduisant un travail approfondi en lien avec la réponse à la recommandation n°6.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Recommandation n°5

La commission recommande de nommer les ER non identifiés.

Il est proposé de suivre cette recommandation en complétant la liste de dénomination des emplacements réservés.

Recommandation n°6

La commission recommande de justifier la présence des ER par la définition d'un projet et sa faisabilité.

Il est proposé de suivre partiellement cette recommandation en qualifiant une partie des projets en fonction de leur état d'avancement et un travail approfondi sera conduit dans l'évolution du document.

Risques – Feux de forêt

Recommandation n°7

… les zones reclassées A et N où s'applique la nouvelle cartographie du risque suscite l'incompréhension des administrés : nombre de particuliers ont démontré dans leur requête qu'ils bénéficiaient sur ces zones des dispositifs et des équipements permettant d'assurer leur protection.
La Commission constate cette contradiction et recommande la mise en cohérence de sa position à la Métropole, pour la rendre acceptable, dans le sens de la protection des populations.

Il est proposé de ne pas suivre cette recommandation qui remet en cause la méthodologie harmonisée sur l'ensemble des communes du Pays d'Aix (hors celles couvertes par un Plan de Prévention des Risques) présentée dans le rapport de présentation.

Risques – Inondation

Recommandation n°8

La commission recommande d'étudier la demande de changement de classification des zones UF et UFa de ZPPU en AZU. Il s'agirait alors de les traiter comme les zones UG et UGa.

Il est proposé de ne pas suivre cette recommandation qui remet en cause la méthodologie harmonisée sur l'ensemble des communes du Pays d'Aix (hors celles couvertes par un Plan de Prévention des Risques) présentée dans le rapport de présentation.

Recommandation n°9

La commission recommande d'étudier les installations solaires en zone inondable

Il est proposé de suivre la recommandation en intégrant la possibilité de réaliser sous conditions ce type d'installations en zone inondable.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Ressources naturelles

Recommandation n°10

La commission recommande au sujet des ressources naturelles de réaliser le tracé des réseaux d'irrigation du Pays d'Aix.

Cette recommandation est déjà prise en compte dans le PLUi arrêté puisque la donnée est déjà présente dans le rapport de présentation dans la partie 1.1 C Etat Initial de l'Environnement.

Recommandation n°11

La commission recommande de restaurer le lit de la Torse dans l'enceinte du Lycée Cézanne.

Il est proposé de ne pas suivre cette recommandation qui ne relève pas du champ d'application du PLUi.

2. VIE SUR LE TERRITOIRE

Economie

Recommandation n°12

La commission recommande de répondre aux rectifications légitimes demandées par Airbus Helicopters sur Vitrolles

Il est proposé de suivre cette recommandation en adaptant le règlement.

Recommandation n°13

La commission recommande de prendre en compte les demandes de la société Cofua sur Fuveau dans le cadre de l'OAP FU05

Il est proposé de suivre partiellement cette recommandation en adaptant le règlement et l'OAP.

Recommandation n°14

La commission recommande de prévoir une ZAC sur Coudoux afin de satisfaire les besoins des artisans et entrepreneurs locaux.

Il est proposé de ne pas suivre cette recommandation car elle réinterroge l'équilibre du projet en remettant en cause la localisation des secteurs de projets et l'objectif de limitation de la consommation d'espace.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Réseau

Recommandation n°15

La commission recommande de favoriser la mise en œuvre des projets intercommunaux du territoire relatif à l'interconnexion des réseaux d'énergie, d'assainissement, d'adduction en eau brute pour l'agriculture et en eau potable pour les collectivités.

Il est proposé de suivre cette recommandation. La Métropole déploie des schémas directeurs notamment eau potable et assainissement à l'échelle de son périmètre.

Recommandation n°16

La commission recommande de faciliter la maintenance et le développement des réseaux aériens de transport de l'énergie électrique dans les EBC

Il est proposé de suivre cette recommandation en complétant le détourage des EBC autour des ouvrages de transports d'énergie.

Recommandation n°17

La commission recommande de consolider et harmoniser chaque composante du territoire par une politique unique de gestion et de promotion des réseaux (énergie, voirie, communication, distribution)

Il est proposé de ne pas suivre cette recommandation qui ne relève pas du champ d'application du PLUi.

Voirie

Recommandation n°18

La commission recommande de mettre en correspondance les réels besoins de réserves foncières pour la voirie en regard des perspectives de développement économique et social des territoires.

Cette recommandation est déjà prise en compte dans le document : les réserves foncières pour la voirie dans le projet de PLUi arrêté correspondent aux besoins exprimés par les gestionnaires de voirie au regard des besoins de développement du territoire.

Recommandation n°19

La commission recommande d'associer les décisions d'emprise sur le foncier à des études d'impact préalables nécessaire à la protection de l'environnement (faune et flore)

Il est proposé de ne pas suivre cette recommandation qui ne relève pas du champ d'application du PLUi.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Recommandation n°20

La commission recommande d'adapter les ouvrages routiers et autoroutiers au trafic.

Il est proposé de ne pas suivre cette recommandation qui ne relève pas du champ d'application du PLUi.

Equipements :

Recommandation n°21

La commission recommande de mener une densification avertie dans le respect de l'histoire du territoire et de son patrimoine qui doivent être préservés.

Cette recommandation est déjà intégrée dans le projet de PLUi arrêté. Le projet de développement porté par le PLUi promeut un équilibre entre renouvellement urbain et extension tout en prenant en compte les formes urbaines existantes et les qualités patrimoniales et paysagères du territoire.

Recommandation n°22

La commission recommande d'adapter en conséquence le potentiel de densification des villes et des villages pour répondre aux besoins des générations futures.

Cette recommandation est déjà intégrée dans le projet de PLUi arrêté. Le projet de développement porté par le PLUi promeut un équilibre entre renouvellement urbain et extension tout en prenant en compte les formes urbaines existantes et les qualités patrimoniales et paysagères du territoire.

Recommandation n°23

La commission recommande d'analyser les contestations relatives aux projets d'OAP, aux refus des ER destinés, à la réduction de l'étalement urbain

Il est proposé de suivre cette recommandation. L'ensemble des contributions a été analysé et le projet de PLUi soumis à l'approbation a été adapté, le cas échéant, dans le respect du scénario de développement et de l'objectif de sobriété foncière.

Recommandation n°24

La commission recommande de préciser clairement la position géographique précise des ER, leur emprise, leur destination, l'identité du bénéficiaire

Il est proposé de suivre cette recommandation en complétant ces éléments dans le règlement.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Recommandation n°25

La commission recommande de vérifier l'obsolescence des ER qui va à l'encontre de certains objectifs mis en avant du PADD.

Il est proposé de suivre cette recommandation en lien avec la réponse à la recommandation n°6.

Recommandation n°26

La commission recommande de limiter l'utilisation les ER comme simple réserve foncière.

Il est proposé de suivre cette recommandation en lien avec la réponse à la recommandation n°6.

Déchets

Recommandation n°27

La commission recommande de confirmer la possibilité de reclassement des parcelles concernant les sites destinés au traitement des déchets demandés par les requérants.

Il est proposé de suivre partiellement cette recommandation en modifiant au cas par cas le règlement afin de faciliter la mise en œuvre de la compétence déchets

Recommandation n°28

La commission recommande que le PLUi soit utilisé comme outil pour mettre en place des projets d'aménagement avec une vocation ou une composante forte agricole, notamment concernant la remise en culture d'espaces en friche ou anciennement agricoles. A cet égard, les Zones Agricoles Protégées (ZAP) dont il serait opportun que la Métropole mette à jour les données dans le PLUi, mériteraient d'être promues

Cette recommandation figure déjà dans le PLUi arrêté en prenant en compte les projets finalisés, les projets en cours d'élaboration seront intégrés en fonction de leur état d'avancement lors de l'évolution du document.

Recommandation n°29

La commission recommande d'intégrer au règlement les dispositions relatives aux missions de service public des Associations Syndicales Autorisées (ASA) d'irrigation et de mieux prendre en compte leur réseau dans les OAP sectorielles et STECAL

Il est proposé de suivre cette recommandation en complétant le règlement écrit.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Biodiversité

Recommandation n°30

La commission recommande de compléter les prescriptions du PLUi et de transcrire contextuellement sur le terrain l'OAP thématique « Ressources, biodiversités et paysage » afin de permettre :

- de maintenir dans les OAP sectorielles davantage d'espaces naturels végétalisés afin de mieux préserver les fonctionnalités écologiques particulièrement lorsqu'un secteur est proche d'un corridor écologique,
- d'identifier et préserver plus systématiquement les zones humides (roselières, rus, fossés, ripisylves, ...) compte tenu des forts enjeux écologiques qu'elles concentrent,
- de maintenir dans les espaces de gestion du risque d'incendie qui jouxtent de nombreux secteurs d'OAP des îlots de végétation.

Il est proposé de suivre cette recommandation. Les OAP ont été complétées en mettant en avant les éléments relatifs à la préservation de la biodiversité et en intégrant des éléments de gestion du risque feux de forêt.

Espaces Boisés Classés

Recommandation n°31

La commission recommande que les requêtes d'ajustement des emprises d'EBC faites par le public soient examinées dans le contexte PLUi

Il est proposé de suivre cette recommandation en examinant les requêtes et en procédant à des adaptations du règlement graphique le cas échéant.

Recommandation n°32

La commission recommande que la présence des servitudes EBC à l'intérieur des zones urbaines, agricoles et naturelles pouvant être mises en culture, fassent l'objet d'une justification sérieusement motivée, de ne pas faire obstacle aux projets de sylviculture avec une servitude d'EBC.

Il est proposé de suivre cette recommandation en lien avec la réponse à la réserve n°13.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Pays d'Aix

Annexe 2

Modifications post-enquête

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'AIX

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Le Plan Local d'Urbanisme (PLUi) du Pays d'Aix a été prescrit par la délibération du Conseil de Métropole le 18 mai 2018.

Il s'est construit au travers d'une large concertation et ce, jusqu'à l'arrêt du projet en conseil de métropole le 12 octobre 2023. Le document a été soumis à l'enquête publique du 20 février 2024 à 09H00 au jeudi 4 avril 2024 à 12h00.

La présente annexe a pour objet de présenter les modifications apportées au projet suite à cette phase d'enquête publique.

Ces évolutions tiennent compte des différents avis joints au dossier, des observations recueillies ainsi que du rapport et des conclusions motivées rendus par la commission d'enquête en charge du projet, le 31 mai 2024.

La présentation des modifications se fera par pièces du PLUi.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Sommaire :

Modifications générales apportées aux différentes pièces du dossier....4
Modifications apportées aux pièces du rapport de présentation....5
1.1- Diagnostic et état initial de l'environnement....5
1.2- Justification des choix....5
1.3-Evaluation environnementale/ resume non technique....5
1.4-Annexes....5
Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)...6
3.1 - OAP thématiques....7
3.2 - OAP secteurs stratégiques....14
3.3 - OAP sectorielles....17
Modifications apportées au Règlement....39
Modifications apportées au Règlement - Pièces écrites....40
4.1 Règlement écrit : partie A – B et C....40
4.1D Liste des emplacements réservés....40
4.1E Liste des changements de destination....40
4.1F Fiches patrimoine bâti....40
Modifications apportées au Règlement - Pièces graphiques....45
4.2A Zonage....46
4.2Abis Mixité....103
4.2B CES....111
4.2C Hauteur....124
Planches de risques 4.2 D, 4.2 E et 4.2 F....134
Modifications apportées aux annexes....135
Règlement écrit identifiant les modifications....136

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Modifications générales apportées aux différentes pièces du dossier

Modifications liées à la mise en cohérence des différentes pièces du dossier
Exemple : Suppression de secteurs de projet dans les planches de zonage, :

- Impacts sur les autres planches : Mixité- CES – Hauteur – Risques….
- Impacts sur le rapport de présentation : justification des choix et l'évaluation environnementale.

Modifications liées à la correction d'erreurs matérielles

- Fautes d'orthographe
- Reprise des incohérences entre les différentes pièces du dossier
- Clarification de l'application du CES entre le règlement écrit et graphique
- Etc…

Modifications liées à l'amélioration de la mise en en forme et de la lisibilité du document

- Mise en forme du règlement écrit
- Amélioration graphique des planches
- Reprise des légendes
- Etc…

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Modifications apportées aux pièces du rapport de présentation

1.1- Diagnostic et état initial de l'environnement

Complétude et mise à jour du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

1.2- Justification des choix

Précisions apportées sur la méthodologie du calcul de la consommation d'espace et de la traduction des risques.

Complétude et mise en cohérence de la partie justification des choix.

1.3-Evaluation environnementale/ resume non technique

Complétude et mise en cohérence de l'évaluation environnementale.

1.4-Annexes

Complétude et mise à jour des annexes

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les modifications apportées sur les OAP sont recensées dans des tableaux par type d'OAP :

3.1 OAP Thématiques

3.2 OAP Secteurs stragiques

3.3 OAP sectorielles

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

3.1 - OAP thématiques

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP THEMATIQUES – OAP ATTRACTIVITE POUR DEMAIN (3.1)			
Thématique	**Orientations générales**	**Page**	**Détails modifications**
REPONDRE AUX ENJEUX ALIMENTAIRES DE DEMAIN	1/ préserver la capacité nourricière du territoire	10	Le paragraphe levier d'action a été complété par : « • *Préserver les dispositifs d'irrigation en conciliant les aménagements avec le maintien du bon fonctionnement et de l'efficacité des systèmes d'irrigation.* • *Intégrer dans le projet des aménagements visant à protéger les infrastructures d'irrigation (par exemple zones tampons).* • *Promouvoir des systèmes d'irrigation économe en eau et encourager l'utilisation de techniques d'irrigation durables »*
SOUTENIR LES ACTIVITES VECTRICES DE RAYONNEMENT ET D'IDENTITE	7/ Développer la filière aéronautique, vecteur de rayonnement international du territoire	16	Correction du classement de l'aéroport Marseille Provence, passant de 3ème à *2ème* aéroport de province.
ATTIRER ACTIFS ET ENTREPRISES	14/ Créer un paysage intégrant qualité architecturale et insertion paysagère pour favoriser l'attractivité des zones d'activités	22	Le second paragraphe a été complété par : *« Les bâtiments d'activités généralement situés en entrée de ville et parfois dans les plaines doivent s'intégrer dans la trame paysagère existante afin de ne pas offrir un premier plan impactant pour le territoire. »*
			Le premier levier d'action a été complété par : « Respecter la topographie du site *et la trame paysagère* dans l'implantation des constructions. »
ATTIRER ACTIFS ET ENTREPRISES	17/ Développer les infrastructures et l'offre de mobilité	25	La carte des Principaux axes de développement de la mobilité en Pays d'Aix a été modifiée : suppression d'un contournement urbain à Venelles.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP THEMATIQUES – OAP ATTRACTIVITE POUR DEMAIN (3.1)			
Thématique	**Orientations générales**	**Page**	**Détails modifications**
ATTIRER ACTIFS ET ENTREPRISES	18/ Prendre en compte le développement d'un réseau d'itinéraires cyclables structurants et secondaires pour les trajets du quotidien	26	La carte et la légende des Itinéraires cyclables utilitaires à Aix-en-Provence ont été modifiées : - reclassement des itinéraires cyclables en 4 catégories : *« structurants, secondaires, locaux, PNU »* ; - suppression de la distinction « *existants/à réaliser » ;* - actualisation des itinéraires cyclables avec l'ajout ou la modification de certains tracés ou avec le changement de catégories ; - amélioration de la lisibilité de la carte.
ATTIRER ACTIFS ET ENTREPRISES	18/ Prendre en compte le développement d'un réseau d'itinéraires cyclables structurants et secondaires pour les trajets du quotidien	27	La carte des Itinéraires cyclables utilitaires en Pays d'Aix a été modifiée : - actualisation des itinéraires cyclables avec l'ajout ou la modification de certains tracés ou avec le changement du niveau de réalisation (existants ou à réaliser) ; - amélioration de la lisibilité de la carte.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP THEMATIQUES – OAP RESSOURCES ET BIODIVERSITE (3.1)			
Thématique	**Orientations générales**	**Page**	**Détails modifications**
AGIR EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE		10	Ajouts de compléments informatifs sur la manière d'intégrer la TVB dans le PLUi, à travers le règlement ou les OAP. *« Afin de rendre cohérente la préservation des milieux naturels, support de la biodiversité, le PLUi du Pays d'Aix intègre la trame Verte et Bleue du territoire de manière différenciée en fonction de la nature de ces composantes écologiques. Plusieurs outils ont ainsi été mobilisés à travers les pièces opposables (règlement, zonage, OAP)…etc. »*
AGIR EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	1/ Préserver les réservoirs de biodiversité	12	Le paragraphe relatif aux réservoirs agricoles a été complété : *« Préserver l'intégrité des réservoirs agricoles en limitant toutes les nouvelles constructions et en autorisant uniquement les constructions à usage agricole à proximité des constructions existantes. »*
AGIR EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	2/ Préserver et renforcer les corridors écologiques	13	Le paragraphe est modifié : *« Préserver l'intégrité des corridors boisés, agricoles, ouverts, semi-ouverts et des ripisylves en prenant en compte les enjeux de perméabilité écologique dans les aménagements autorisés »*
AGIR EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	4/ Lutter contre la pollution lumineuse et préserver la trame noire	21	Le schéma a été modifié
PROTEGER LES PAYSAGES DE LA CAMPAGNE PROVENÇALE	8/ Constituer un ensemble bâti cohérent entre les constructions agricoles	28	Les paragraphes *« Favoriser une architecture aux couleurs et matières ne contrastant pas avec l'environnement »* et *« Contenir les éléments techniques, les traiter comme le bâtiment principal et de façon regroupé (et non éparpillé). »* ont été ajoutés.
REQUALIFIER LES PAYSAGES DU QUOTIDIEN		31	Le paragraphe a été complété : « Un objectif, porté à l'échelle métropolitaine mais également à l'échelle territoriale, est d'amorcer la requalification de ces paysages ordinaires vers une meilleure prise en compte de la qualité

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP THEMATIQUES – OAP RESSOURCES ET BIODIVERSITE (3.1)			
Thématique	**Orientations générales**	**Page**	**Détails modifications**
			«et de la trame » paysagère, architecturale et des milieux naturels ».
REQUALIFIER LES PAYSAGES DU QUOTIDIEN	12/ Intégrer les fronts urbains dans le paysage et leur espace environnant	32	Ajout de compléments au paragraphe introductif : « *Il s'agit dès lors de soigner les premiers plans visuels ainsi que les plans successifs qui se découpent vers des perspectives paysagères à valoriser* ». Le paragraphe a été complété par : *« Il s'agit dès lors de soigner les premiers plans visuels ainsi que les plans successifs qui se découpent vers des perspectives paysagères à valoriser. »* Le paragraphe *« Créer des cheminements doux vers les espaces ouverts limitrophes. »* a été supprimé Le paragraphe *« Traiter les abords des bâtiments et le stationnement en diminuant l'impact visuel des voitures et en apportant un confort d'usage avec des treilles et plantation d'arbres. »* a été ajouté
REQUALIFIER LES PAYSAGES DU QUOTIDIEN	13/ Améliorer le fonctionnement et la lisibilité des fronts d'urbanisation diffus	33	Le paragraphe *« Contenir le bâti, les extensions et annexes doivent être implantées au plus près du bâti existant »* a été ajouté
	15/ Améliorer la qualité paysagère et environnementale des espaces pavillonnaires	35	Le paragraphe *« Mettre en scène les perspectives lointaines cadrées par les fronts urbains et conserver des ouvertures visuelles sur le grand paysage, liens avec le socle géographique »* a été ajouté Le paragraphe *« Favoriser une architecture aux couleurs et matières ne contrastant pas avec l'environnement »* a été ajouté
	16/ repenser la qualité architecturale, urbaine, paysagère	36	Le paragraphe « *Favoriser des coloris et matières adaptés à l'environnement.* » a été ajouté

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP THEMATIQUES – OAP RESSOURCES ET BIODIVERSITE (3.1)			
Thématique	**Orientations générales**	**Page**	**Détails modifications**
	et environnementale des zones d'activités		
	18 / requalifier les abords routiers dégradés	38	Le paragraphe *« Intégrer le bâti dans la trame paysagère en favorisant des volumes simples et une architecture sobre : couleurs et matières ne contrastant pas avec l'environnement. »* a été ajouté
CONCILIER PRODUCTION ENERGETIQUE ET QUALITE DES PAYSAGES	23 / développer les énergies renouvelables en préservant les paysages naturels, agricoles et forestiers	46	Le paragraphe *« ne pas implanter »* a été modifié par *« limiter l'implantation »*
CONCILIER PRODUCTION ENERGETIQUE ET QUALITE DES PAYSAGES	23/ Développer les énergies renouvelables en préservant les paysages naturels, agricoles et forestiers.	46	Le paragraphe a été modifié. Le paragraphe « *Ne pas implanter de parc éolien ou solaire dans l'aire d'influence paysagère et naturaliste du Grand Site Concors Sainte-Victoire* » a été supprimé. Le paragraphe *« Au sein des réservoirs et des corridors identifiés sur la planche graphique de l'OAP, assurer le développement des énergies photovoltaïques lorsqu'elles sont autorisées dans le respect de la biodiversité et des paysages » a été ajouté.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP THEMATIQUES – OAP SANTE BIEN ETRE AU QUOTIDIEN (3.1)			
Thématique	**Orientations générales**	**Page**	**Détails modifications**
MIEUX SE PROTEGER FACE AUX POLLUTIONS	1/ Limiter l'implantation de construction dans les secteurs impactés par le trafic routier.	12	L'orientation particulière est complétée : « Ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles dans les zones dites "fortement impactées" (périmètre rouge) par l'ajout de la mention *« sauf dans les secteurs bien desservis par les transports en commun ».*
MIEUX SE PROTEGER FACE AUX POLLUTIONS	1 /Limiter l'implantation de construction dans les secteurs impactés par le trafic routier.	12	La note 1 de bas de page est modifiée : suppression de la mention *« des équipements sportifs extérieurs ».*
MIEUX SE PROTEGER FACE AUX POLLUTIONS	1/ Limiter l'implantation de construction dans les secteurs impactés par le trafic routier.	13	Dans le paragraphe « Zone fortement impactée- périmètre rouge » la phrase *« Nouvel établissement sensible = interdire l'implantation »* a été remplacée par *« Nouvel établissement sensible = ne pas implanter sauf dans les secteurs bien desservis par les transports en commun ».*
MIEUX SE PROTEGER FACE AUX POLLUTIONS	1 /Limiter l'implantation de construction dans les secteurs impactés par le trafic routier.	13	Suppression du pictogramme en bas de page représentant un Equipement sportif.
MIEUX SE PROTEGER FACE AUX POLLUTIONS	4/ Favoriser les espaces de nature en milieu urbain	18	Dans les orientations particulières rajout de la phrase *« s'inspirer de la palette végétale ci-jointe »* et rajout de la palette végétale avec photographies et noms des espèces végétales.
RENDRE LA VILLE PERMEABLE	12/ Eviter la stagnation des eaux de pluie et la prolifération des moustiques.	35	Rajout de la recommandation suivante : *« Tout dispositif de stockage de l'eau de pluie destiné à la valorisation de l'eau doit être doté d'une grille anti-moustique d'une maille de 1 millimètre maximum. L'objectif est d'éviter le développement de gîtes larvaires et la prolifération des moustiques, en particulier celle du moustique Tigre ».*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

3.2 - OAP secteurs stratégiques

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Modifications proposées pour les OAP stratégiques - Axe Aix Cabriès Vitrolles (3.2A)			
Thématique	**Orientations générales**	**Page**	**Détails modifications**
PÉRENNISER LE CADRE NATUREL ET AGRICOLE DE L'AXE AIX – CABRIÈS – VITROLLES	Mieux prendre en compte les risques naturels dans les aménagements	5	Orientation particulière complétée par ajout de la mention *« notamment améliorer la défendabilité des secteurs de projets vis-à-vis du risque incendie de forêt (voie, disposition, matériaux...).»*
AGIR POUR FACILITER LES DÉPLACEMENTS	Mettre en œuvre une mixité fonctionnelle favorable à un urbanisme de courte distance		Orientation particulière complétée par ajout de la mention *« Favoriser la densité et réduire l'imperméabilisation au sein des zones UE, UEm et UEb du pôle d'activités d'Aix-en-Provence en réalisant au moins 50% des places de stationnement pour les bureaux dans le volume du bâtiment ou en sous-sol. »*
VALORISER LA DIVERSITE FONCTIONNELLE ET PAYSAGERE DE L'AXE AIX-CABRIES-VITROLLES	Valoriser le plateau de l'Arbois en prenant en compte sa multifonctionnalité		Orientation particulière complétée par ajout de la mention *« Sur l'Arbois et notamment autour de la gare TGV, il s'agira d'améliorer la défendabilité des secteurs de projet vis-à-vis du risque incendie de forêt. Les futurs aménagements devront prévoir de sécuriser les interfaces par exemple par une voie de bouclage, de limiter ce linéaire d'interface grâce à un bâti compact et robuste vis-à-vis de la pénétration du feu, des gabarits de voie suffisants et la proximité des poteaux incendie. »*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Modifications proposées pour les OAP stratégiques – Plan de Campagne (3.2C)			
Thématique	**Orientations générales**	**Page**	**Détails modifications**
RENOUVELER L'ATTRACTIVITE DE PLAN DE CAMPAGNE	Accompagner l'évolution du secteur de Plan de Campagne	9	Modification de la légende du schéma. Les termes « *non commercial* » sont remplacés par les termes « *d'activités mixte* ».

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

3.3 - OAP sectorielles

- Intégration d’un encart faisant le lien entre les OAP stratégiques et les OAP sectorielles.
- Intégration d’un pictogramme thématique lorsque les OAP sont concernées par le risque inondation, le risque feu de forêt et/ou par un enjeu relatif à la trame verte et bleue.
- Précisions sur le risque feu de forêt et inondation pour une meilleure prise en compte du risque.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence	AIX-OAP01 Lignane	Schéma d'aménagement	Évolution du schéma de l'OAP concernant la meilleure prise en compte de la protection des espaces agricoles.
Aix-en-Provence	AIX-OAP02 La Calade	Schéma d'aménagement	Erreur matérielle : Évolution du schéma concernant la partie Mobilités.
Aix-en-Provence	AIX-OAP02 La Calade	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du texte de l'OAP dans la partie Programmation et dans la partie Mode de mise en œuvre concernant la procédure
Aix-en-Provence	AIX-OAP03 Brémond - Puyricard	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans les parties Programmation et Mode de mise en œuvre opérationnelle concernant les équipements publics
Aix-en-Provence	AIX-OAP04 Puyricard - Palombes	Schéma d'aménagement	Erreur matérielle : Mise en cohérence du schéma de l'OAP avec le texte de l'OAP
Aix-en-Provence	AIX-OAP04 Puyricard - Palombes	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Qualité architecturale et formes urbaines
Aix-en-Provence	AIX-OAP05 Maruège	Schéma d'aménagement	Évolution du schéma de l'OAP concernant la meilleure prise en compte des enjeux de densification
Aix-en-Provence	AIX-OAP06 Pont de l'Arc - Félicité	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma concernant la modification des caractéristiques du bâti et les hauteurs
Aix-en-Provence	AIX-OAP06 Pont de l'Arc - Félicité	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du texte de l'OAP dans la partie Qualité architecturale et formes urbaines concernant l'adaptation des typologies de logement et des hauteurs
Aix-en-Provence	AIX-OAP07 Luynes Sud	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma concernant la modification du périmètre de l'OAP
Aix-en-Provence	AIX-OAP07 Luynes Sud	Texte	Erreur matérielle : mise en cohérence des hauteurs dans le texte de l'OAP

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence	AIX-OAP07 Luynes Sud	Texte	Mise en cohérence du texte de l'OAP avec le schéma : évolution du texte de l'OAP dans la partie Qualité architecturale et formes urbaines concernant l'adaptation des hauteurs
Aix-en-Provence	AIX-OAP08 Trois Pigeons	Schéma d'aménagement	Évolution du schéma de l'OAP concernant la meilleure prise en compte de la protection des espaces agricoles.
Aix-en-Provence	AIX-OAP09 Plan d'Aillane - Aérodrome	Texte	Evolution du texte de l'OAP dans la partie Programmation concernant la meilleure prise en compte des nuisances
Aix-en-Provence	AIX-OAP11 Gare TGV - Arbois	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma concernant la modification du périmètre
Aix-en-Provence	AIX-OAP13 La Pomone	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet concernant la Vocation des espaces et la programmation
Aix-en-Provence	AIX-OAP13 La Pomone	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma concernant la modification de la vocation des espaces
Aix-en-Provence	AIX-OAP14 Célony	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma concernant la modification du périmètre de l'OAP et la vocation des espaces
Aix-en-Provence	AIX-OAP14 Célony	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Programmation concernant le nombre de logements et l'intégration de services de proximité; dans la partie Mode de mise en œuvre concernant l'intégration du renouvellement urbain et dans la partie Principes de desserte concernant la gestion des eaux pluviales
Aix-en-Provence	AIX-OAP16 Pont de l'Arc-Viaduc	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma concernant l'élargissement de l'espace paysager et du secteur universitaire au sud, et la suppression de la voie d'accès la plus au sud en doublon

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence	AIX-OAP16 Pont de l'Arc-Viaduc	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du texte de l'OAP dans la partie Introduction concernant le Programme de logements, dans la partie Programmation concernant les équipements universitaires et dans la partie Mode de mise en œuvre concernant la mise en cohérence suite à la modification de zonage
Aix-en-Provence	Synthèse des orientations d'aménagement	Schéma d'aménagement	Adaptation de l'orientation particulière concernant les secteurs exposés aux bruits et aux pollutions dans l'OAP thématique "Santé et Bien-être au quotidien"
Aix-en-Provence	Synthèse des orientations d'aménagement	Schéma d'aménagement	Évolution du schéma concernant la modification du symbole sur l'OAP Pont de l'arc viaduc (mise en cohérence)
Aix-en-Provence	Synthèse des orientations d'aménagement	Texte	Adaptation de l'orientation particulière concernant les secteurs exposés aux bruits et aux pollutions dans l'OAP thématique "Santé et Bien-être au quotidien"
Aix-en-Provence	Synthèse des orientations d'aménagement	Texte	Evolution de la synthèse des orientations d'aménagement dans la partie "Compléter les besoins de la ville par les extensions du centre urbain" concernant la modification du projet sur le secteur Pont de l'Arc (mise en cohérence)
Bouc Bel Air	BOU-OAP01 San Baquis	Schéma d'aménagement	Mise en cohérence du schéma de l'OAP avec le règlement
Bouc Bel Air	BOU-OAP01 San Baquis	Texte	Mise en cohérence du texte de l'OAP avec le règlement et le schéma d'aménagement
Bouc Bel Air	BOU-OAP10 Montaury	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du schéma de la partie graphique concernant par l'ajout d'un accès depuis la rue Phythéas
Bouc Bel Air	BOU-OAP03 Centre-Ville	Texte	Mise en cohérence du texte de l'OAP avec le règlement : évolution du texte de l'OAP dans la partie mode de mise en œuvre opérationnelle

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Bouc Bel Air	BOU-OAP04 Plan Marseillais Violesi	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Qualité architecturale et formes urbaines par l'ajout d'une emprise au sol pour les constructions en R+3 partiel et l'amélioration de la rédaction sur les formes urbaines du projet
Bouc Bel Air	BOU-OAP06 Malbergue Sud	Texte	Correction d'une erreur matérielle du texte de l'OAP dans la partie Gestion du stationnement concernant la suppression d'un paragraphe faisant référence à l'OAP Montaury et la suppression d'une phrase sur le stationnement visiteur
Bouc Bel Air	BOU-OAP08 Décathlon	Schéma d'aménagement	Evolution du schéma d'aménagement et de sa légende concernant l'amélioration de la lisibilité du schéma
Bouc Bel Air	BOU-OAP10 Montaury	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma pour prolonger les modes doux actifs le long de la voie à créer
Bouc Bel Air	Synthèse des orientations d'aménagement	Schéma d'aménagement	Evolution du schéma de l'OAP communale (focus) concernant l'ajout d'éléments structurant la commune de Bouc Bel Air et permettant de mieux organiser son développement
Bouc Bel Air	Synthèse des orientations d'aménagement	Texte	Evolution du texte de l'OAP communale (focus) concernant l'ajout d'éléments structurant la commune de Bouc Bel Air et permettant de mieux organiser son développement
Cabriès	CAB-OAP02 Les Aires	Schéma d'aménagement	Suppression de l'OAP
Cabriès	CAB-OAP02 Les Aires	Texte	Suppression de l'OAP
Cabriès	CAB-OAP04 Petite Campagne	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du schéma et légende de la partie graphique. Adapter le schéma d'aménagement par rapport au zonage: Ajout d'un secteur d'activité mixte au nord de l'OAP, Ajustement des zones d'habitation collectives et individuelles

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Cabriès	CAB-OAP04 Petite Campagne	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet - évolution du texte de l'OAP : - dans la partie Programmation concernant l'ajout d'un seuil de 500 m² de surface de plancher pour les commerces exclusivement de proximité et la modification du nombre de logements projetés - dans la partie Mode de mise en œuvre opérationnelle concernant les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU
Cabriès	CAB-OAP04 Petite Campagne	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du texte de l'OAP dans la partie l'en-tête de l'OAP et la partie Mode de mise en œuvre opérationnelle
Cabriès	Suppression de l'OAP CAB-OAP01 Lagremeuse	Texte	Suppression de l'OAP Lagremeuse Evolution de la partie rédactionnelle de la synthèse des orientations d'aménagement concernant la suppression de l'OAP CAB-OAP01 Lagremeuse
Châteauneuf-le-Rouge	CHA-OAP01 Zone de la Barque	Schéma d'aménagement	Correction d'une erreur matérielle dans la légende du schéma : remplacer le rectangle marron (habitat) par un rectangle violet (économie)
Châteauneuf-le-Rouge	CHA-OAP02 La Gavotte	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Programmation concernant la modification du nombre de logements projetés
Châteauneuf-le-Rouge	CHA-OAP03 La Muscatelle	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du schéma de la partie graphique, ainsi que de l'image aérienne de couverture, concernant l'extension du zonage 1AU-UE à l'ensemble de la parcelle
Châteauneuf-le-Rouge	CHA-OAP05 La Galinière - Auberge	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du schéma concernant la modification de la localisation de l'accès principal du site

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Châteauneuf-le-Rouge	CHA-OAP05 La Galinière - Auberge	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Vocation des espaces et programmation prévisionnelle concernant la modification des typologies de logement
Eguilles	EGU-OAP01 Les Jalassières	Texte	Evolution du texte de l'OAP des Jalassières dans les parties "principes de desserte", "gestion du stationnement", "principes de traitement paysager" concernant la meilleure prise en compte de ces éléments
Fuveau	FUV-OAP01 La Roucaoudo	Texte	Erreur matérielle : évolution du texte de l'OAP dans la partie "Programmation" concernant la hauteur des constructions en cohérence avec le règlement graphique et dans les "principes d'insertion architectural, urbaine et paysagère", la marge de recul imposée par la Loi Barnier en lien avec l'A52 est rappelée
Fuveau	FUV-OAP01 La Roucaoudo	Texte	Evolution du texte de l'OAP dans la partie Principes d'implantation des bâtiments concernant la meilleure prise en compte du recul imposé par la loi Barnier
Fuveau	FUV-OAP03 La Barque	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma concernant l'ajout d'une zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif et d'habitat, confortement de la ripisylve du vallat de Bramefan
Fuveau	FUV-OAP03 La Barque	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du texte de l'OAP dans la partie Programmation concernant la modification du nombre de logements.
Fuveau	FUV-OAP05 Saint-Charles	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma et de la légende de la partie graphique concernant : - la suppression de la zone d'implantation Est - l'agrandissement de la zone d'implantation Ouest - la suppression de la mention des hauteurs

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Fuveau	FUV-OAP05 Saint-Charles	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : - mise en cohérence du texte de l'OAP avec la partie graphique (zones d'implantation) - évolution du texte de l'OAP dans la partie - Programmation concernant la vocation des zones 1 et 2
Fuveau	Synthèse des orientations d'aménagement	Schéma d'aménagement	Evolution du schéma de la synthèse des orientations d'aménagement concernant l'ajout de cônes de vue
Gardanne	GAR-OAP01 La Garde - Jean de Bouc	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Programmation concernant l'ajout de destinations des constructions Correction d'une erreur matérielle : ajout du zonage UAh
Gardanne	GAR-OAP02 Font de Garach	Texte	Correction d'une erreur matérielle : modification du zonage de 1AU-UDa1 vers 1AU-UDa
Gréasque	Schéma des orientations d'aménagement	Schéma d'aménagement	Focus communal : Mise en cohérence du schéma concernant la suppression de l'OAP Le Pascaret
Gréasque	GRE-OAP01 Le Pascaret	Texte	Suppression de l'OAP
Gréasque	GRE-OAP03 Les Iris	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du schéma concernant la modification de la voie de desserte au sud
Jouques	JOU-OAP01 Le Deffend	Schéma d'aménagement	Mise en cohérence du schéma d'aménagement de l'OAP avec le nouveau périmètre de la zone 1AU-UDa1
Jouques	JOU-OAP01 Le Deffend	Texte	Mise en cohérence du texte de l'OAP avec le nouveau périmètre de la zone 1AU-UDa1
Lambesc	LAM-OAP01 Moulin Neuf	Schéma d'aménagement	Report vers le sud de la voie (partie ouest du projet) prolongement de la haie au nord du terrain et suppression de la haie le long de la chêneraie

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Lambesc	LAM-OAP02 Verdun Glacière	Schéma d'aménagement	Modifier la desserte + front bâti structurant + modifications dans la légende
Lambesc	LAM-OAP02 Verdun Glacière	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Programmation concernant la modification du nombre de logements projetés
Lambesc	LAM-OAP03 Quartier Saint-Roch Ouest	Schéma d'aménagement	Réduction du périmètre et nombreuses modifications sur le schéma et la légende
Lambesc	LAM-OAP03 Quartier Saint-Roch Ouest	Texte	Prise en compte de l'évolution du projet initialement prévu pour un équipement public : évolution du texte de l'OAP - dans la partie programmation en précisant que la résidence senior compterait environ 100 logements et le résidence hôtelière 80 chambres - principe de desserte avec un unique accès véhicule et un accès secondaire pour des modes doux - le stationnement avec un minimum de 30% en souterrain
Le Puy-Sainte-Réparade	PUY-OAP-02 Les Bastides	Schéma d'aménagement	Evolution du périmètre de l'OAP Les Bastides
Le Puy-Sainte-Réparade	PUY-OAP04 Rousset	Texte	Correction d'une erreur matérielle : remplacement du nom du site "Saint-Canadet" par "Rousset" Evolution du texte de l'OAP dans la partie Principe de traitement paysager concernant l'intégration de la protection des ripisylves
Le Puy-Sainte-Réparade	PUY-OAP05 La Confrérie	Texte	Evolution du texte de l'OAP afin d'en préciser la programmation
Le Puy-Sainte-Réparade	PUY-OAP06 La Halte	Texte	Mise en cohérence texte de l'OAP suite à modification de zonage et évolution du texte de l'OAP dans la partie Programmation
Le Puy-Sainte-Réparade	PUY-OAP07 Les Bonnauds	Schéma d'aménagement	Mise à jour du schéma de la synthèse des orientations d'aménagement : suppression du secteur de projet des Bonnauds

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Le Puy-Sainte-Réparade	Schéma des orientations d'aménagement	Schéma d'aménagement / Texte	Evolution du schéma et de la partie écrite de la synthèse des orientations d'aménagement concernant la suppression de l'OAP Les Bonnauds
Le Puy-Sainte-Réparade	PUY-OAP07 Les Bonnauds	Texte	Suppression de l'OAP Les Bonnauds
Le Puy-Sainte-Réparade	PUY-OAP08 Les Goirands	Texte	Evolution du texte de l'OAP visant à préciser la programmation et la superficie du périmètre effectivement impacté par le projet ainsi qu'à corriger une erreur matérielle sur une référence de zonage
Le Tholonet	THO-OAP01 Secteur de l'école	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet: évolution du texte de l'OAP dans les partie "Enjeux et objectifs", "Programmation", "Principes de dessertes", "Modes actifs"
Le Tholonet	THO-OAP02 Les Acanthes	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma concernant la suppression de l'accès principal sur la voie qui mène au secteur de Chante-Perdrix, ainsi que du carrefour à aménager
Le Tholonet	THO-OAP02 Les Acanthes	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Principe de desserte afin de ne plus mentionner la voie desservant le lotissement de Chante-Perdrix comme l'accès principal du secteur de projet
Le Tholonet	THO-OAP03 Triangle Vert	Schéma d'aménagement	Correction d'une erreur matérielle : l'image aérienne en couverture de l'OAP n'est pas positionnée au bon endroit Evolution du schéma concernant la suppression du "principe de franchissement" de l'autoroute ainsi que du "mode actif à créer" qui le traverse

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Le Tholonet	THO-OAP03 Triangle Vert	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie "Modes actifs" puisqu'il n'est plus fait mention de la création d'un tunnel reliant Palette à Chante-Perdrix, ainsi que "Mode de mise en œuvre opérationnelle"
Le Tholonet	THO-OAP03 Triangle vert	Schéma d'aménagement	Evolution du schéma concernant la suppression de la mention R+2 pour qualifier la hauteur autorisée
Le Tholonet	THO-OAP04 Route Cézanne	Texte	Modification du nom du secteur de "Route Cézanne" vers "les Adrechs" Correction d'une erreur matérielle : dans la partie Programmation, le secteur à vocation habitat groupé est situé à l'ouest et non à l'est du chemin de Doudon
Les Pennes-Mirabeau	PEN-OAP02 Pallières	Texte	Suppression de l'OAP
Meyrargues	MRG-OAP03 Réclavier	Schéma d'aménagement	Suppression de l'OAP
Meyrargues	MRG-OAP03 Réclavier	Texte	Suppression de l'OAP
Meyrargues	MRG-OAP04 Plateau de la Plaine	Schéma d'aménagement	Erreur matérielle : suppression du texte isolé "vers le" sur le schéma
Meyreuil	MRL-OAP01 Payannet	Schéma d'aménagement	Evolution du schéma et de la légende concernant : - la modification de la vocation des espaces ; - la modification des hauteurs des constructions ; - la modification de l'espace paysager à végétaliser en lien avec la marge de recul ; - l'ajout d'un équipement public

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Meyreuil	MRL-OAP01 Payannet	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet - Evolution du texte de l'OAP : - dans la partie Programmation concernant la modification des types d'habitats attendus - dans la partie Principes d'implantation des bâtiments concernant la meilleure prise en compte de la marge de recul - dans la partie Qualité architecturale et formes urbaines concernant la modification des formes urbaines attendues - dans la partie Principe de traitement paysager concernant l'ajout de l'espace paysager le long de la RD58 - dans la partie Qualité environnementale concernant l'ajout de la zone tampon
Meyreuil	MRL-OAP03 Canet de Meyreuil	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du texte de l'OAP dans la partie Principes de traitement paysager concernant l'ajout de la préservation du patrimoine bâti et paysager
Meyreuil	MRL-OAP04 Le Sarret	Texte	Correction d'une erreur matérielle : modification du zonage
Meyreuil	MRL-OAP04 Le Sarret	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du texte de l'OAP dans la partie Qualité architecturale et formes urbaines concernant l'ajout d'une hauteur pour les logements existants
Meyreuil	MRL-OAP04 Le Sarret	Texte	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Meyreuil	MRL-OAP05 Bachasson	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma concernant l'ajout d'une voie de bouclage
Meyreuil	MRL-OAP05 Bachasson	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma concernant l'ajout d'une voie de bouclage

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Meyreuil	MRL-OAP05 Bachasson	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Principes de desserte concernant l'ajout d'une voie de bouclage
Meyreuil	MRL-OAP05 Bachasson	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Principes de desserte concernant l'ajout d'une voie de bouclage
Meyreuil	MRL-OAP07 Chuchine	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet - Evolution du schéma concernant : - la modification du périmètre ; - l'ajout d'un espace paysager autour du chemin de l'eau ; - la modification de la voie de desserte
Meyreuil	MRL-OAP07 Chuchine	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet - Evolution du texte de l'OAP dans la partie Qualité environnementale concernant l'ajout d'un espace paysager autour du chemin de l'eau
Pertuis	PER-OAP01 Jas de Beaumont 1	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma concernant la suppression des identifiants (a) et (b) qualifiant les typologies de logement car ils agissent en doublon avec la légende
Pertuis	PER-OAP01 Jas de Beaumont 1	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Programmation globale concernant la suppression des identifiants (a) et (b) qualifiant les typologies de logement en cohérence avec la modification du schéma

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Pertuis	PER-OAP02 Les Lilas	Texte	Mise en cohérence du texte de l'OAP avec le règlement : évolution du texte de l'OAP dans la partie Programmation globale concernant la modification du pourcentage de logements sociaux
Pertuis	PER-OAP05 Secteur Ouest	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du schéma et de l'image aérienne concernant la modification du périmètre de l'OAP (exclusion de la partie concernée par un zonage UP)
Pertuis	PER-OAP06 Entrée de ville Sud / secteur Gare	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Mode de mise en œuvre opérationnelle concernant la suppression de la phrase relative à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales
Pertuis	PER-OAP07 Moulin Soufflet	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du schéma concernant la modification du périmètre de l'OAP
Pertuis	PER-OAP07 Moulin Soufflet	Texte	Mise en cohérence du texte de l'OAP avec le règlement : évolution du texte de l'OAP dans la partie Programmation concernant la modification du pourcentage de logements sociaux
Pertuis	PER-OAP08 Avenue de Verdun	Texte	Mise en cohérence du texte de l'OAP avec le règlement : évolution du texte de l'OAP dans la partie Programmation avec une précision concernant la répartition des logements sociaux
Peynier	PEY-OAP01	Schéma d'aménagement	Renforcement de la trame verte, notamment le long du Verdalaï + boisement existant en cohérence avec EVP portés sur planche de zonage

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Peyrolles-en-Provence	PEP-OAP03 Le Pérou	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Mode de mise en œuvre opérationnelle concernant la modification du nombre d'opérations d'aménagement d'ensemble Correction d'une erreur matérielle : modification du zonage
Puyloubier	PLB-0AP02 Angelin	Schéma d'aménagement	Suppression de l'OAP
Puyloubier	PLB-0AP02 Angelin	Texte	Suppression de l'OAP
Puyloubier	PLB-OAP01 Passe le Temps 1 et 2 - Ferrages	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Programmation concernant la modification du nombre de logements projetés
Rognes	ROG-OAP03 Versailles Est	Schéma d'aménagement	Suppression sur le schéma d'aménagement du tronçon Est
Rousset	ROU-OAP01 Favary	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet en ce qui concerne le positionnement des principaux accès et la destination du bâti
Rousset	ROU-OAP01 Favary	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP concernant la modification du zonage dans les parties Enjeux et objectifs, Vocation, Programmation et Mode de mise en œuvre opérationnelle
Rousset	Schéma des orientations d'aménagement	Schéma d'aménagement / Texte	Evolution du schéma de la synthèse des orientations d'aménagement et de la partie écrite concernant : - la suppression de l'OAP ROU-OAP02 - le reclassement en zone A des secteurs précédemment classés en zone 2AU du Pigeonnier et du Plantier
Saint-Cannat	SCA-OAP02 Seigneurie	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : précision dans la partie qualité architecturale sur les hauteurs R, R+1; R+2

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Saint-Estève-Janson	SEJ-OAP02 Les Chênes	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : modifier la voie de circulation en requalifiant les "modes actifs à créer" en voie de desserte locale à créer ou restructurer
Saint-Marc-Jaumegarde	SMJ-OAP01 Coeur de Village	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : Evolution du schéma de la partie graphique concernant la modification de la hauteur dans le secteur d'implantation au sud de la voie de desserte du périmètre d'opération d'ensemble n°2
Saint-Marc-Jaumegarde	SMJ-OAP01 Coeur de Village	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet - évolution du texte : - dans la partie programmation concernant le détails du nombre de logement par secteur d'implantation dans le secteur 2 et de l'implantation d'un point d'eau incendie (PEi) - dans la partie qualité architecturale concernant la hauteur du bâti dans les polygones d'implantation
Saint-Paul-lès-Durance	SPD-OAP01 Jas de l'Aire	Schéma d'aménagement	Modification du périmètre de l'OAP Jas de l'Aire : évolution du schéma
Saint-Paul-lès-Durance	SPD-OAP01 Jas de l'Aire	Texte	Erreur matérielle : modification des enjeux
Saint-Paul-lès-Durance	SPD-OAP02 Les Lauves	Schéma d'aménagement	Evolution du schéma de l'OAP des Lauves pour la prise en compte de l'étude vulnérabilité aux incendies de forêts
Trets	TRE-OAP01 La Gardi	Schéma d'aménagement	Evolution du schéma de l'OAP TRE OAP 01 La Gardi : suppression de la partie Est

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Trets	TRE-OAP01 La Gardi	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet - évolution du texte de l'OAP TRET-01 La Gardi concernant : - la description du site - le schéma d'aménagement - la vocation des espaces et programmation prévisionnelle - les principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère - les principes de qualité environnementale et de prévention des risques
Trets	TRE-OAP03 Entrée de ville Ouest	Schéma d'aménagement	Création de l'OAP TRE-OAP03 Entrée de ville Ouest
Trets	TRE-OAP03 Entrée de ville Ouest	Texte	Création de l'OAP TRE-OAP03 Entrée de Ville Ouest
Trets	TRE-OAP04 Secteur du collège des Hauts de l'Arc	Schéma d'aménagement	Création de l'OAP TRE-OAP04 secteur du collège des Hauts de l'Arc
Trets	TRE-OAP04 Secteur du collège des Hauts de l'Arc	Texte	Création de l'OAP TRE-OAP04 Secteur du collège des Hauts de l'Arc
Trets	TRE-OAP05 Secteur René Cassin	Schéma d'aménagement	Création de l'OAP TRE-OAP005 René Cassin
Trets	TRE-OAP05 Secteur René Cassin	Texte	Création de l'OAP TRE-OAP005 René Cassin
Vauvenargues	Synthèse des orientations d'aménagement	Texte	Evolution de la partie rédactionnelle de la synthèse des orientations d'aménagement concernant l'ajout d'une phrase dans la partie "la richesse environnementale comme héritage à léguer aux générations futures"

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Vauvenargues	VAU-OAP01 Village Est	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet - évolution du texte de l'OAP : - dans la partie Programmation concernant l'augmentation du nombre prévisionnel de logement - dans la partie Principes de desserte concernant la prise en compte de contraintes techniques liées à la mise en place d'une aire de retournement - dans la partie Principes d'implantation des bâtiments concernant la prise en compte de contraintes paysagères
Venelles	Synthèse des orientations d'aménagement	Schéma d'aménagement	Evolution du schéma et de la légende de la synthèse des orientations d'aménagement afin d'intégrer la nouvelle OAP Vauclaire, de supprimer des cônes de vues et le secteur des Ribas, de mentionner la crête des Faurys, de modifier la vocation de l'OAP Madeleine Bonnaud en équipement/résidentiel, de modifier le pictogramme sur le centre en équipement/résidentiel et d'intégrer la voirie de bouclage ouest et la voirie de contournement Verdon
Venelles	VNL-OAP02 Font Trompette	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma en raison de la création de l'OAP Vauclaire VNL-OAP08

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Venelles	VNL-OAP02 Font Trompette	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet - évolution du texte de l'OAP : - dans la partie Programmation concernant la modification du nombre de logements - dans la partie Mode de mise en œuvre opérationnelle concernant la modification du nombre d'opération d'ensemble - dans la partie Accès concernant la modification de l'accès principal - dans la partie Principe de desserte concernant l'ajout de voies dont les caractéristiques devront être définies - dans la partie Gestion du stationnement concernant les constructions sur pilotis
Venelles	VNL-OAP03 Figueirasses	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie Accès concernant la suppression de la nécessité de requalification des voiries existantes
Venelles	VNL-OAP04 Allée des Quatre Tours	Texte	Correction d'une erreur matérielle : dans la partie Principes des qualité environnementale et de prévention des risques, suppression du paragraphe concernant la qualité environnementale et le risque inondation
Venelles	VNL-OAP05 Madeleine Bonnaud	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma et de la légende de la partie graphique concernant la modification de la vocation des espaces

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Venelles	VNL-OAP05 Madeleine Bonnaud	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet - évolution du texte de l'OAP : - dans la partie Enjeux et objectifs concernant la modification des destinations projetées - dans la partie Programmation concernant la modification de la vocation des espaces - l'ajout d'une partie Gestion du stationnement - dans la partie Qualité environnementale concernant la modification de la gestion des eaux pluviales
Venelles	VNL-OAP06 Les Faurys	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma et de la légende de la partie graphique concernant la modification de la vocation des espaces et la modification des accès
Venelles	VNL-OAP06 Les Faurys	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet - évolution du texte de l'OAP : - dans la partie Enjeux et objectifs concernant l'ajout du programme de logements projetés - dans la partie Programmation concernant la modification du programme projeté - dans la partie Qualité architecturale et formes urbaines concernant la modification des hauteurs - dans la partie Qualité environnementale concernant la modification de la gestion des eaux pluviales
Venelles	VNL-OAP07 La Brianne	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du schéma et de la légende de la partie graphique concernant la modification des accès et la suppression de la voie de desserte

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Venelles	VNL-OAP07 La Brianne	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet - évolution du texte de l'OAP : - dans la partie Programmation concernant la modification du nombre de logements sociaux - dans la partie Mode de mise en œuvre opérationnelle concernant la modification du nombre d'opération d'ensemble - dans la partie Accès concernant la suppression de la voie de bouclage et la modification des accès pour chaque site et le principe de voirie interne aux opérations
Venelles	VNL-OAP08 Vauclaire	Schéma d'aménagement	Création de l'OAP VNL-OAP08 Vauclaire
Venelles	VNL-OAP08 Vauclaire	Texte	Création de l'OAP VNL-OAP08 Vauclaire
Ventabren	VTB-OAP01 Château Blanc	Schéma d'aménagement	Evolution du schéma et de la légende dans la partie 1AU-UDa1 de l'OAP concernant la prise en compte des modifications du secteur A sur la programmation (habitat mixte) et la hauteur (R+3)
Ventabren	VTB-OAP01 Château Blanc	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet - évolution du texte de l'OAP : - dans la partie Vocation concernant la modification mixte des logements - dans la partie Programmation concernant la modification de la réalisation d'une opération 100% logement social - dans la partie Qualité architecturale et formes urbaines concernant la modification de la hauteur (R+3)
Ventabren	VTB-OAP02 L'Héritière	Schéma d'aménagement	Evolution du schéma concernant la mise en cohérence avec le projet de la ZAC: modification des accès et programmation, suppression de voirie
Ventabren	VTB-OAP02 L'Héritière	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : évolution du texte de l'OAP dans la partie réseau viaire concernant la dénomination des voies et la desserte du projet

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LES OAP SECTORIELLES (3.3)			
Commune	**Nom de l'OAP**	**Partie modifiée de l'OAP**	**Détail de la modification**
Ventabren	VTB-OAP02 L'Héritière	Texte	Modification du texte de l'OAP : mise en cohérence avec les travaux réalisés dans la ZAC
Vitrolles	Synthèse des orientations d'aménagement	Texte	Evolution de la partie rédactionnelle de la synthèse des orientations d'aménagement afin de préciser et justifier le projet de requalification du site du Stadium
Vitrolles	VIT-OAP01 Cap Horizon	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : précisions graphiques et rédactionnelles relatives à l'implantation et la volumétrie des constructions projetées
Vitrolles	VIT-OAP02 Le Louriat	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet en ce qui concerne la création d'espaces verts, le gabarit des constructions projetées et les aménagements de voiries.
Vitrolles	VIT-OAP04 Jean Monnet	Schéma d'aménagement	Prise en compte des dernières évolutions du projet : mise en cohérence du schéma d'aménagement avec la vocation réelle des différents secteurs de l'OAP
Vitrolles	VIT-OAP04 Jean Monnet	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet : actualisations actualisation de la partie programmation de l'OAP au regard des travaux engagés, voire déjà réalisés
Vitrolles	VIT-OAP05 Etang de Vaïne	Schéma d'aménagement	Evolution du schéma de l'OAP en adéquation avec la mutation vers une vocation plus résidentielle que générera l'aménagement d'un boulevard urbain à l'ouest de la voie ferrée
Vitrolles	VIT-OAP05 Etang de Vaïne	Texte	Prise en compte des dernières évolutions du projet dans l'objectif de satisfaire à une mutation du secteur ouest vers un caractère plus résidentiel et du secteur et vers une "économie verte". Mise en cohérence avec la modification de zonage justifiée par les dernières évolutions du projet en ce qui concerne les destinations autorisées dans le secteur des Cadestaux

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Modifications apportées au Règlement

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Modifications apportées au Règlement - Pièces écrites

4.1 Règlement écrit : partie A – B et C

Les modifications apportées au règlement écrit des parties A, B et C sont indiquées en couleur dans le document joint ci-après page 136.

4.1D Liste des emplacements réservés

Mise en cohérence avec les modifications indiquées dans le tableau relatif à la planche de zonage 4.2A
Complétude de la liste des emplacements réservés

4.1E Liste des changements de destination

Mise en cohérence avec les modifications indiquées dans le tableau relatif à la planche de zonage 4.2A

4.1F Fiches patrimoine bâti

Les modifications apportées sur les fiches patrimoines bâtis sont recensées dans un tableau par commune ci-après.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LE PATRIMOINE BÂTI					
Commune	**Lieu-dit**	**Section cadastre**	**Numéro de parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence	Secteur Roi René, Gambetta				Modification d'un élément de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale" n°S20
Aix-en-Provence	Secteur Carnot, Gambetta				Création de deux éléments de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale"
Aix-en-Provence	Secteur Bellegarde, Ste-Victoire, Zola, Trinité				Création de quatre éléments de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale"
Aix-en-Provence	Secteur Pasteur, Briand				Création de trois éléments de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale"
Aix-en-Provence	Secteur Faubourgs, Sextius				Création d'un élément de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale" Modification d'un élément de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale" n° S85
Aix-en-Provence	Secteur Sextius, République				Modification d'un élément de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale" n°22 Création de deux éléments de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale"
Aix-en-Provence	Secteur Victor Hugo, Roi René				Création d'un élément de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale" Modification d'un élément de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale" n° S84
Aix-en-Provence	Secteur Victor Hugo, Roi René	AK	0133		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bastide d'intérêt patrimonial et domaine remarquable"
Aix-en-Provence	Secteur Carnot	BL	0070		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bâti ponctuel d'intérêt patrimonial"
Aix-en-Provence	Secteur Briand	AV	0073		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bâti ponctuel d'intérêt patrimonial"
Aix-en-Provence		DL	0015		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bâti ponctuel d'intérêt patrimonial"

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LE PATRIMOINE BÂTI					
Commune	**Lieu-dit**	**Section cadastre**	**Numéro de parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		DR	0004		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bâti ponctuel d'intérêt patrimonial"
Aix-en-Provence		DC	0232		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bâti ponctuel d'intérêt patrimonial"
Aix-en-Provence		DR	0052		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bâti ponctuel d'intérêt patrimonial"
Aix-en-Provence		DP	0091		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bâti ponctuel d'intérêt patrimonial"
Aix-en-Provence		ON	0330		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bâti ponctuel d'intérêt patrimonial"
Aix-en-Provence		DB	0169		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bâti ponctuel d'intérêt patrimonial"
Aix-en-Provence		OP	0449		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bâti ponctuel d'intérêt patrimonial"
Aix-en-Provence		AP	0154		Création d'un élément de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale"
Aix-en-Provence		EI	0094		Modification d'un élément de patrimoine bâti "Bâti ponctuel d'intérêt patrimonial" n°P1171
Bouc Bel Air		AC	0038		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bastide d'intérêt patrimonial et domaine remarquable" sur la Bastide de la Croix d'Or
Bouc Bel Air		AC	0007	AC0004; AC0008	Création d'un élément de patrimoine bâti "Bastide d'intérêt patrimonial et domaine remarquable" à la Bastide d'Albertas
Bouc Bel Air		AA	0028		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bastide d'intérêt patrimonial et domaine remarquable" à la Bastide Montfinal
Eguilles		AB	0339		Erreur matérielle - P 1421

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LE PATRIMOINE BÂTI					
Commune	**Lieu-dit**	**Section cadastre**	**Numéro de parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Détail de la modification**
Eguilles		AM	0018		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bâti ponctuel d'intérêt patrimonial"
Eguilles		AR	0141		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bâti ponctuel d'intérêt patrimonial"
Eguilles		BV	0047		Erreur matérielle - P108
Eguilles		BP	0022		Erreur matérielle - P106
Eguilles		AB	0031		Modification d'un élément de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale" n°S97
Eguilles		AW	0089		Modification d'un élément de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale" n°S97
Lambesc		BN	0128		Ajout du mémorial aux martyrs de la résistance sur la liste des éléments patrimoniaux (parcelle BN n° 128)
Meyreuil	Château de la Saurine	AL	0031		Modification de la fiche patrimoine B1112 concernant l'appellation
Mimet		AC	0031		Modification d'un élément de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale" n°S101
Mimet		AB	0155		Modification d'un élément de patrimoine bâti "Séquence urbaine patrimoniale" n°S102
Peyrolles-en-Provence	Chapelle d'Astor	0E	0353		Création d'un élément de patrimoine bâti "Bâti ponctuel d'intérêt patrimonial" : Chapelle Notre-Dame d'Astors
Peyrolles-en-Provence		0D	0288		Erreur matérielle - Correction de la commune concernée par le linéaire L14
Rousset		AX	0180	AX0023	Modification de la fiche patrimoine B1394 relative à la bastide de Favary : complément apporté aux prescriptions spécifiques.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LE PATRIMOINE BÂTI					
Commune	**Lieu-dit**	**Section cadastre**	**Numéro de parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Détail de la modification**
Saint-Cannat					Ajouts ou modifications suivantes sur les fiches patrimoines : P421 adresse : avenue Pasteur Appellation : ancien hôpital P 422 : cadastre CB 111 - dénomination : calvaire P 423 : appellation : fontaine P 424 appellation petit lavoir P 425 : appellation : fontaine B 427 adresse : route d'Eguilles- cadastre ajouter: OD 0533 et OD0532- appellation : château - dénomination : domaine agricole- 18° siècle B428: cadastre et OE1111 plus -appellation : château- dénomination: château seigneurial - 18° P429 : cadastre OE 1541 et plus - appellation : château P430 : adresse: lieu-dit "les quatre termes" - cadastre : OF 0676- appellation: domaine P431 : adresse : chemin de Queyrelier- appellation : statue de Saint-Cannat- 17° B 426 : adresse : RD7, lieu-dit la bargemone - cadastre : OD 599- appellation Commanderie
Saint-Marc-Jaumegarde	Hammeau des Bonfillons	AC	0240	…	Création d'une séquence patrimoniale au Hameau des Bonfillons

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Modifications apportées au Règlement - Pièces graphiques

Les modifications ont été apportées au règlement graphique sont recensées par pièces et par commune concernant les pèces suivantes :

4.2A Zonage

4.2Abis Mixité

4.2B CES

4.2C Hauteur

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.2A Zonage

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		CP	0098		4.2A-31	Suppression de l'élément éco-paysager Masse boisée et création de l'élément éco-paysager Haie à pérenniser
Aix-en-Provence		NB	0006		4.2A-19	Modification de l'EVP Masse boisée
Aix-en-Provence		RZ	0025		4.2A-29	Modification graphique de l'ER170
Aix-en-Provence		AR	0153		4.2A-30	Création d'un emplacement réservé dont l'objet est : "Création d'un équipement public", le bénéficiaire : "Commune" et la vocation : "Equipement public".
Aix-en-Provence		DE	0194		4.2A-30	Suppression de l'élément éco-paysager Terrain cultivé à protéger. Création de l'élément éco-paysager Parc et jardin à protéger.
Aix-en-Provence		IO	0136		4.2A-31	Création d'un élément écopaysager Terrain cultivé à protéger
Aix-en-Provence		LX	0945		4.2A-31	Modification de l'objet et du bénéficiaire de l'ER n°9
Aix-en-Provence		PR	0237		4.2A-31	Suppression et création d'élément écopaysager Alignement d'arbres d'intérêt à protéger
Aix-en-Provence					4.2A-30; 4.2A-31	Création d'un linéaire commercial L4
Aix-en-Provence					4.2A-31	Création d'un linéaire commercial L4
Aix-en-Provence		PR	0186		4.2A-31	Création d'un élément écopaysager Parc et jardin à protéger

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		LY	0212		4.2A-30	Création d'un élément écopaysager Parc et jardin à protéger
Aix-en-Provence		BZ	0021		4.2A-40	Suppression d'un élément écopaysager Masse boisée. Création d'un élément écopaysager Parc et jardin à protéger
Aix-en-Provence		EL	0080		4.2A-40	Création d'un élément écopaysager Parc et jardin à protéger Modification de l'élément écopaysager Ripisylve à pérenniser
Aix-en-Provence		BK	0025		4.2A-40	Suppression de l'élément écopaysager Terrain cultivé à protéger Création d'un élément écopaysager Parc et jardin à protéger
Aix-en-Provence		CZ	0063		4.2A-30	Modification de l'Espace Boisé Classé Création de trois éléments écopaysagers Arbre remarquable isolé à protéger
Aix-en-Provence		DT	0025		4.2A-39	Modification du bénéficiaire de l'ER n°20
Aix-en-Provence						Modification du bénéficiaire des ER n°205, 242, 243, 247, 248, 249, 264 et 433.
Aix-en-Provence		KW	0068		4.2A-22	Erreur matérielle : les zones d'implantation US3a du Petit Arbois n'ont pas le bon contour relatif à la zone d'implantation
Aix-en-Provence	Secteur Bellegarde, Ste-Victoire, Zola, Trinité, IUFM				4.2A-40	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée Suppression du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence	Secteur Briand, Pasteur, Signoret				4.2A-30	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée Suppression du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence	Secteur Carnot, Arts et Métiers, Saint-Louis				4.2A-40	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée Suppression du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence	Secteur Roi René, Gambetta				4.2A-40	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée Suppression du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence	Secteur Faubourgs, Sextius				4.2A-30	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée Suppression du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence	Secteur Gambetta, Carnot				4.2A-40	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée Suppression du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence	Secteur Victor Hugo, Gontard, Roi René				4.2A-40	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée Suppression du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence	Secteur Sextius, République				4.2A-40	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée Suppression du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence	Secteur Tassigny, Molle, Silvacane				4.2A-30	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée Suppression du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence	Secteur Carnot	BL	0070		4.2A-40	Création d'un élément écopaysager Parc et jardin à protéger
Aix-en-Provence	Secteur Briand	AW	0275		4.2A-40	Création d'un élément écopaysager Parc et jardin à protéger

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence					4.2A-31	Suppression de l'élément écopaysager Haies à pérenniser
Aix-en-Provence		BX	0160		4.2A-40	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence		BL	0042		4.2A-40	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence		AZ	0157		4.2A-40	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence		AZ	0043		4.2A-40	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence		AP	0154		4.2A-30	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence		EK	0246		4.2A-41	Erreur matérielle : ajout de la nature de l'ER n°483
Aix-en-Provence		BZ	0046		4.2A-30	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence		BL	0125		4.2A-40	Création d'un élément écopaysager Arbre remarquable isolé à protéger
Aix-en-Provence		AY	0143		4.2A-40	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence		AL	0097		4.2A-40	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence		AP	0144		4.2A-30	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence	AIX-OAP01 Lignane	NH	0085		4.2A-20	Modification du périmètre de l'OAP AIX-OAP01. Modification de zone A vers zone 2AUe
Aix-en-Provence	AIX-OAP07 Luynes Sud	HK	0070		4.2A-32	Modification périmètre de l'OAP07. Modification de zone UDa2 vers zone Uid

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Aix-en-Provence	AIX-OAP08 Trois Pigeons	HL	0052		4.2A-32	Modification du périmètre de l'OAP AIX08 Trois pigeons
Aix-en-Provence	AIX-OAP09 Plan d'Aillane - Aérodrome	KD	0275		4.2A-22	Modification de zone 1AU-UEc vers zone 1AU-UE
Aix-en-Provence	AIX-OAP11 Gare TGV - Arbois	LB	0349		4.2A-13	Réduction du périmètre de l'OAP11. Modification de zone 2AU vers zone N
Aix-en-Provence	AIX-OAP14 Célony	SN	0062		4.2A-30	Modification de zone UDa2 vers zone UBb. Modification du périmètre de l'OAP14 Celony
Aix-en-Provence		ID	0148		4.2A-31	Modification d'un Espace Boisé Classé
Aix-en-Provence		HY	0156		4.2A-31	Modification graphique de l'ER n°481
Aix-en-Provence		BL	0168		4.2A-40	Modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence		EL	0004		4.2A-40	Modification de UP vers UIm
Aix-en-Provence		HZ	0522		4.2A-40	Modification de UE vers UEm
Aix-en-Provence		HA	0370		4.2A-32	Modification de l'Espace Boisé Classé
Aix-en-Provence		HY	0059		4.2A-31	Ajout de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Destination autorisée : Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau Description de l'existant : Bastide, dépendances

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		OP	0449		4.2A-39	Ajout de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Destination autorisée : Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau Description de l'existant : Bastide
Aix-en-Provence		ON	0330		4.2A-30	Ajout de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Destination autorisée : Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau Description de l'existant : Bastide
Aix-en-Provence		DP	0091		4.2A-30	Ajout de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Destination autorisée : Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau Description de l'existant : Bastide
Aix-en-Provence		DC	0232		4.2A-30	Ajout de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Destination autorisée : Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau Description de l'existant : Bastide
Aix-en-Provence		DL	0015		4.2A-30	Ajout de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Destination autorisée : Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau Description de l'existant : Bastide

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		KZ	0008		4.2A-12	Ajout de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Destination autorisée : Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau Description de l'existant : Bastide
Aix-en-Provence		AK	0095		4.2A-31	Erreur matérielle : réduire le périmètre d'implantation comme au PLUc et numérotez la zone d'implantation n°"1"
Aix-en-Provence					4.2A-29	Erreur matérielle - modification du linéaire de gabarit avec hauteur règlementée
Aix-en-Provence		HY	0059		4.2A-40	Modification de N vers Nl
Aix-en-Provence		EL	0111		4.2A-41	Modification de UP vers UIm
Aix-en-Provence	Secteur Sextius, République	CX	0123		4.2A-30	Modification de l'élément écopaysager Alignement d’arbres d’intérêt à protéger
Aix-en-Provence		KD	0275		4.2A-22	Modification de zone 1AU-UEc vers 1AU-UE
Aix-en-Provence		PT	0015	PT0016; PT0017	4.2A-30	Suppression de l'élément écopaysager Haies à pérenniser
Aix-en-Provence		ON	0293		4.2A-30	Modification de zone A vers zone UF
Aix-en-Provence		LW	0335	LW0336	4.2A-30	Création d'un élément écopaysager Terrain cultivé à protéger
Aix-en-Provence		IZ	0297		4.2A-22	Suppression de l'ER n°84
Aix-en-Provence		LZ	0220		4.2A-30	Modification de zone UF vers zone UGa

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		NH	0262	NH0262; NH0263; NH0264; NH0265; NH0266	4.2A-20	Modification de zone Ap vers zone UA
Aix-en-Provence		SN	0003		4.2A-30	Modification de l'Espace Boisé Classé
Aix-en-Provence		OC	0095		4.2A-29	Suppression de l'ER n°88
Aix-en-Provence		IC	0122		4.2A-31	Modification d'une zone A vers une zone Ap
Aix-en-Provence		BW	0086		4.2A-40 ; 4.2A-41	Modification de l'Espace Boisé Classé
Aix-en-Provence		OC	0152		4.2A-29	Modification de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n°105 et n°106 et modification de la destination autorisée, Artisanat et commerces de détail, Services avec accueil de client, Restauration
Aix-en-Provence		BI	0118		4.2A-40	Modification de l'Espace Boisé Classé
Aix-en-Provence		BR	0021		4.2A-41	Modification du bénéficiaire et de l'objet de l'ER 104
Aix-en-Provence		IC	0244		4.2A-31	Modification de la nature de l'ER175
Aix-en-Provence		NB	0005		4.2A-19; 4.2A-29	Création d'éléments écopaysagers Haies à pérenniser
Aix-en-Provence		HT	0027		4.2.A-31	Modification de l'Espace Boisé Classé

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		EA	0125		4.2A-40	Modification de la prescription Espace boisé Classé
Aix-en-Provence					4.2A-29	Modification de UFa vers UGa
Aix-en-Provence		NL	0012		4.2A-19	Modification de l'élément éco-paysager Masse boisée
Aix-en-Provence		CN	0081		4.2A-30 ; 4.2A-31	Création du périmètre d'attente de projet. Suppression des linéaires de gabarit avec hauteur réglementée. Suppression des ER n°36, 37, 474, 475, 476, 477
Aix-en-Provence		DW	0040		4.2A-39	Modification de l'Espace Boisé Classé
Aix-en-Provence					4.2A-31	Modification de zone Uim vers zone Uid
Aix-en-Provence		HP	0502			Ajout de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination: destination autorisée : habitation/hôtel et autre hébergement touristique/Bureau ; Description : dépendances du château de Lenfant
Aix-en-Provence		HT	0031		4.2A-31	Modification de l'Espace Boisé Classé
Aix-en-Provence		EA	0160		4.2A-40	Ajout de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : autoriser le changement de destination hôtel vers la destination "logement" sur l'Hôtel du Prieuré (P450)
Aix-en-Provence		RH	0045	RH0045; RH0046	4.2A-29	Suppression de l'élément écopaysager Plantation à réaliser. Création de l'élément écopaysager Parc et jardin à protéger. Suppression de l'ER n°199

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		RH	0045	RH0045; RH0046	4.2A-29	Suppression de l'ER n°199
Aix-en-Provence		BW	0122		4.2A-40	Modification de l'Espace Boisé Classé
Aix-en-Provence		DT	0129		4.2A-40	Modification du STECAL As01a à As01m
Aix-en-Provence	Lieudit La Caladette	MP	0342		4.2A-29	Modification de l'élément écopaysager Masse boisée
Aix-en-Provence	AIX-OAP16 Pont de l'Arc - Viaduc	EW	0123	EW0012; EW0030; EW0155	4.2A-41	Modification de zone UFa vers UGa
Aix-en-Provence		IA	0106		4.2A-31	Modification de 2AU vers UP
Aix-en-Provence					4.2A-32	Suppression des ER n°80, 81, 82 Modification graphique de l'ER n°145
Aix-en-Provence		NA	0033		4.2A-19	Modification de l'Espace Boisé Classé
Aix-en-Provence		NB	0005	NB0006	4.2A-19	Modification de Nj vers N
Aix-en-Provence	AIX-OAP13 La Pomone	CR	0048		4.2A-30	Modification de l'élément écopaysager Alignement d'arbres d'intérêt à protéger
Aix-en-Provence		HY	0067		4.2A-31	Modification de UEc vers UE
Aix-en-Provence		IZ	0006		4.2A-22	Modification de la nature de l'ER n°149
Aix-en-Provence		PR	0003		4.2A-31	Modification de l'élément éco-paysager Masse boisée

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		OX	0475		4.2A-29	Modification de zone UFa vers zone UGa
Aix-en-Provence		EI	0417		4.2A-40	Suppression de l'élément écopaysager Haies à pérenniser
Aix-en-Provence		MW	0007		4.2A-19	Ajout de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Destination autorisée : habitation ; hôtel et hébergement touristique ; bureau Description de l'existant : Dépendance de la bastide
Aix-en-Provence		KC	0375		4.2A-22	Modification de l'élément écopaysager Masse boisée Suppression de l'élément écopaysager Plantation à réaliser
Aix-en-Provence		KC	0352		4.2A-22	Modification de Nl vers UId
Aix-en-Provence		KW	0071		4.2A-22	Modification de la zone d'implantation
Aix-en-Provence		EW	0068	EW0068; EW0135; EW0136; EW0195; EW0196	4.2A-41	Modification de zone 2AU vers zone Uga
Aix-en-Provence					4.2A-29	Modification de A vers UGa
Aix-en-Provence		SN	0065	SN0066		Modification de la marge de recul
Aix-en-Provence		RZ	0025		4.2A-29	Modification de zone A vers zone UP. Modification graphique de l'ER n°170

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		ID	0043		4.1A-31	Modification de la marge de recul
Aix-en-Provence		MN	0021		4.2A-30	Modification de l'élément éco-paysager Masse boisée
Aix-en-Provence		IO	0032	IO0028; IO033	4.2A-31	Modification de zone N vers zone Nl. Modification de zone A vers zone N. Modification de la liste des changements de destination n°15 pour l'ajout des destinations autorisées suivantes : Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Aix-en-Provence		KC	0056	KC0427; KC0429; KC0430; KC0433; KC0435	4.2A-22	Modification de N vers Nl
Aix-en-Provence		ES	0150		4.2A-31	Modification de l'Espace Boisé Classé
Aix-en-Provence		KW	71		4.2A-22	Modification d'un Espace Boisé Classé
Beaurecueil		AD	0060		4.2A-50	Ajouter une étiquette N sur le secteur
Beaurecueil		AM	0010	AM0001 à AM0012; AM0015; AMOO16; AM0017; AM0029 à AM0034; AM0020; AM0036 à AM0038; partie	4.2A-50	Modification de N vers Ap

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
				AM0013; AM0035; AM0039		
Beaurecueil		AB	0190	AB0189; AB0190;	4.2A-50	Modification de N vers UF
Bouc Bel Air		AA	0035		4.2A-33	Modification de la liste des ER par la suppression dans l'objet de la mention du bénéficiaire et de la largeur.
Bouc Bel Air		BN	0047		4.2A-33	Modification de la liste de l'ER n°519 du nom de l'ER "extension du cimetière de La Salle" et par la suppression du bénéficiaire "Métropole"
Bouc Bel Air		AS	0001		4.2A-32	Modification de N en Nt du secteur dit de "Mange Garri"
Bouc Bel Air		AR	0028			Modification de la liste des changements de destination n°112 concernant les destinations autorisées et/ou de la description de l'existant
Bouc Bel Air		BS	0188			Modification de la liste des changements de destination n°113 concernant les destinations autorisées "hébergement touristique"
Bouc Bel Air		BV	0189			Modification de la liste des changements de destination n°114 et n°115 concernant les destinations autorisées hébergement touristique et habitat

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Bouc Bel Air		CH	0093	CH091	4.2A-33	Modification de N en US8
Bouc Bel Air		BS	0308		4.2A-33	Modification de UE à UEb
Bouc Bel Air	BOU-OAP11 Camping de la Malle	CD	0189		4.2A-33	Erreur matérielle: intégration de la marge de recul de dérogation à la loi Barnier de 55 mètres sur le secteur 1AU-UDa1
Bouc Bel Air	BOU-OAP01 San Baquis	BY	0012		4.2A-33	Erreur matérielle : affichage de la marge de recul de 30 mètres de l'axe de l'A51
Bouc Bel Air	BOU-OAP10 Montaury	BS	0235	BS0239	4.2A-33	Suppression des marges de recul de 4 mètres au sein de l'OAP BOU-OAP10
Bouc Bel Air	Secteur Violesi	CC	0125		4.2A-33	Erreur matérielle: réintégration de la marge de recul dérogation Barnier du quartier Violesi présente dans le PLU communal (50 mètre de l'axe de l'A51)
Bouc Bel Air		CL	0031		4.2A-33	Suppression de l'Espace Boisé Classé
Bouc Bel Air		BV	0016		4.2A-33	Ajout de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur la grange : hébergement touristique et habitat seront autorisées
Bouc Bel Air		AC	0004		4.2A-32	Modification de la zone d'implantation : 16 m de largeur au lieu de 12 m
Bouc Bel Air		AK	0018		4.2A-32	Modification de l'ER n°552
Bouc Bel Air		BL	0007	BL0007 ; BL0008	4.2A-33	Modifier de N à 2AUe

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Bouc Bel Air		AN	0357		4.2A-32	Suppression de l'Espace Boisé Classé
Bouc Bel Air		AO	0261	AO0260 ; AO0261 ; AO0262 ; AO0266 ; AO0267	4.2A-32	Modifier de N en UDa1 les parcelles
Bouc Bel Air		CN	0062	CN0059	4.2A-24; 4.2A-34	Modification de N vers Ner
Bouc Bel Air		CI	0013		4.2A-33	Modification de zonage de UE à UEb
Cabriès	CAB-OAP01 Lagremeuse	0F	0083		4.2A-23	Modification de AUoap vers Ner et UP Suppression de l'OAP CAB-OAP01 : Lagremeuse
Cabriès		0D	0760		4.2A-24	Création d'un Espace Boisé Classé
Cabriès		BL	0093		4.2A-23	Suppression de l'ER n°616
Cabriès		BL	0093		4.2A-23	Suppression de la marge de recul
Cabriès		CO	0299		4.2A-23	Modification de l'ER n°584
Cabriès		BY	0118		4.2A-24	Création d'un ER, catégorie : Equipement public, objet : Ouvrage technique, bénéficiaire : Commune,
Cabriès		DB	0001		4.2A-23	Création d'un ER, catégorie : Equipement public, objet : Aménagement d'une aire de stationnement, bénéficiaire : Commune

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Cabriès	CAB-OAP02 Les Aires	BH	0199		4.2A-23	Modification de 1AU-UDa1 vers UDb Suppression de l'OAP CAB-OAP02
Cabriès		BH	0325		4.2A-23	Suppression du secteur de plan masse
Cabriès		CH	0020		4.2A-23	Création d'un ER, catégorie : Voirie, objet : Aménagement de la RD8, bénéficiaire : Département
Cabriès		CW	0055		4.2A-23	Modification de UP vers US22
Cabriès		0E	1298		4.2A-13	Modification de N vers Ner
Cabriès		DB	0129		4.2A-23	Modification de UP vers UE
Cabriès		CA	0227		4.2A-23	Modification de UF vers UG
Cabriès		DB	0129		4.2A-23	Modification de UP vers UE
Cabriès		DC	0088	DC0089; DC0090; DC0091; DC0092; DC0132; DC0142; DC0012; DC0013; CY0018; CY0019; CY0020; CY0036; CY0037; CY0038	4.2A-23	Modification de Ap vers A
Cabriès		BN	0001	CA0305	4.2A-24	Modification de Ap vers A

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Châteauneuf-le-Rouge	CHA-OAP03 de la Muscatelle	AN	0059		4.2A-51	Extension du zonage 1AU-UE du secteur CHA-OAP03 de la Muscatelle sur l'ensemble de la parcelle Création d'un ER, catégorie : Mixte, Objet : prévoir les équipements nécessaire à la mise en œuvre de l'OAP CHA-OAP03 , bénéficiaire : commune
Châteauneuf-le-Rouge	CHA-OAP04 Centre-village	AB	0136	AB0137 ; AB0138	4.2A-51	Modification de UC vers UA
Châteauneuf-le-Rouge		AB	0082		4.2A-51	Modification de N vers Nl
Châteauneuf-le-Rouge		AL	0143		4.2A-58	Modification de N vers Ner
Châteauneuf-le-Rouge		AB	0027		4.2A-58	Modification de A vers Ner
Châteauneuf-le-Rouge		AL	0434		4.2A-58	Suppression de la zone non aedificandi
Châteauneuf-le-Rouge		AE	0107		4.2A-51	Création du STECAL Ns48
Châteauneuf-le-Rouge		AL	0128		4.2A-58	Erreur matérielle : report de la marge de recul de 10 mètres sur l'ensemble des zones urbaines le long de la RD7N
Coudoux		AK	0017		4.2A-74	Suppression de la marge de recul le long de la Route des quatre termes
Coudoux					4.2A-03	Suppression de la marge de recul le long de la RD19
Coudoux		AH	0091		4.2A-03	Création d'un ER, catégorie : Voirie, objet : Piste cyclable, bénéficiaire : commune

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Coudoux		AB	0412		4.2A-03	Création du linéaire commercial (L1) sur l'avenue Frédérique Mistral
Coudoux		AM	0059		4.2A-3	Création d'un ER, catégorie : Voirie, objet : Aménagement d'un pôle d'échange multimodal (PEM), bénéficiaire : Métropole
Coudoux		AE	0117		4.2A-03	Erreur matérielle : Suppression de la marge de recul
Coudoux		AI	0921		4.2A-03	Création de la marge de recul de 40m
Coudoux					4.2A-03	Modification de N vers Ner pour l'implantation du Parc Solaire des Derrabades
Eguilles		AL	0043		4.2A-20	Modification de N vers UP
Eguilles		AC	0308		4.2A-20	Modification graphique de l'ER n°683, la nature, le bénéficiaire et la largeur
Eguilles		AC	0022		4.2A-20	Modification de l'ER n°668 concernant la catégorie, la nature, le bénéficiaire et la largeur
Eguilles		BE	0263		4.2A-20	Création d'un linéaire commercial L1
Eguilles		AW	0170		4.2A-20	Création d'un ER, catégorie : bassin de rétention des eaux pluviales, bénéficiaire : commune
Eguilles		AY	0375		4.2A-21	Modification de UT vers A
Fuveau		BD	0041	BD0083 ; BD0084 ; BD0085	4.2A-59	Modification de N vers A
Fuveau		AY	0003		4.2A-59	Modification de Ner vers N

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Fuveau		AY	0020		4.2A-59	Modification de A et N vers A
Fuveau		AT	0076	AT0080 ; AT0082 ; AT0083 ; AT0087 ; AT0088 ; AT0089 ; AT0271 ; AT0272 ; AT0273 ; AT0275 ; AT0276 ; AT0277 ; AT0278 ; AT0279	4.2A-59	Modification de N vers A
Fuveau		BM	0122		4.2A-52	Modification de l'ER 773 : le prolonger sur le chemin de Cros du Pont pour une emprise de 6m
Fuveau		AM	0056		4.2A-59	Modification du STECAL As10
Fuveau		AV	0052	AV0053	4.2A-59	Suppression du STECAL As09
Fuveau		CP	0110		4.2A-52	Suppression du STECAL Ns12a et Ns12b
Fuveau		AC	0039		4.2A-51	Modification de zonage Nl vers 2AU dans le secteur de la Barque
Fuveau		BD	0142		4.2A-59	Suppression partielle de l'ER 726
Fuveau		CE	0001	CE0002; CE0003	4.2A-51	Modification de N vers Ner pour les 3 parcelles CE 0001, 0002 et 0003
Fuveau		CX	0066		4.2A-42	Modification de Ner vers N

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Fuveau	FUV-OAP05 Saint-Charles	AW	0018		4.2A-39	Supprimer la zone d'implantation située à l'Est
Fuveau	FUV-OAP05 Saint-Charles	AW	0017		4.2A-59	Modification de la zone d'implantation située à l'Ouest
Fuveau		AR	0224		4.2A-51	Modification graphique de l'ER n°1329 en cohérence avec ER 746
Fuveau		BI	0164		4.2A-52	Erreur matérielle : suppression de la marge de recul
Fuveau		BT	0052		4.2A-52 ; 4.2A-59	Modification graphique de l'ER n°718 et réduction de sa largeur
Fuveau		BN	0069		4.2A-52 ; 4.2A-59	Erreur matérielle ER n°698 affecté à deux ER différents ; nouveau numéro attribué dans la liste
Fuveau		BN	0018			Erreur matérielle ER n°701 : modification de l'objet dans la liste des ER
Fuveau	Quartier Rives Hautes	AL	0117	AL0118		Rectification de l'erreur matérielle (références cadastrales AL 17 remplacé par AL 117) pour le bâti pouvant changer de destination n°116
Gardanne		CM	0142		4.2A-42	Modification de UE vers UEa
Gardanne		CL	0181		4.2A-42	Modification de UE vers UEa
Gardanne		AL	0012		4.2A-42	Modification de UE vers UEa
Gardanne					4.2A-53	Création du linéaire commercial (L2)
Gardanne		0A	1198		4.2A-42	Modification de Nc vers Nca Modification de N vers Nca

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Gardanne		0A	2735		4.2A-42	Modification de Ner vers N
Gardanne	Site de Barême	0A	2414		4.2A-41	Suppression de l'Espace Boisé Classé
Gardanne	Site du Vallon Saint-Pierre	0B	0063		4.2A-42	Suppression de l'Espace Boisé Classé
Gardanne		AA	0026		4.2A-42	Modification graphique de l'ER n°816
Gardanne		BT	0057		4.2A-42	Modification de A vers UE et de UE vers N
Gardanne					4.2A-42	Erreur matérielle : modification graphique de l'ER n°846
Gardanne	GAR-OAP02 Font de Garach	BK	0025		4.2A-42	Suppression de l'ER n°870
Gardanne		BD	0116	BD0116; BD0117	4.2A-42	Modification de UBb vers UDa
Gardanne		AO	0053	AO0053; AO0003; AO004	4.2A-42	Modification de A vers UDa
Gardanne		0D	1063		4.2A-42	Suppression de l'Espace Boisé Classé
Gardanne		CX	0041	CX0041; CX0044	4.2A-42	Modification de N vers UE Modification de UE vers N
Gardanne		AZ	0183	AZ0175, AZ0183, AZ0184	4.2A-42	Modification de N vers UDb
Gréasque		AL	0069		4.2A-53	Modification de UAh vers UG
Gréasque		AM	0128		4.2A-53	Modification de l'Espace Boisé Classé

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Gréasque		0L	0047		4.2A-53	Modification de Ner vers A
Gréasque					4.2A-52	Modification de UDa1 vers UG
Gréasque	GRE-OAP01 Le Pascaret	AT	0011		4.2A-52	Modification de 1AU-UDa1 vers N Suppression de l'OAP GRE-OAP01
Gréasque		AH	0105		4.2A-52	Modification de UF vers UG
Gréasque		AA	0074		4.2A-52	Suppression de l'Espace Boisé Classé Modification de N vers UG
Gréasque		AN	0069		4.2A-53	Création de deux éléments écopaysagers Arbre remarquable isolé à protéger
Gréasque		AO	0173		4.2A-52	Suppression de l'ER n°910
Gréasque		AS	0326		4.2A-52	Création d'un Espace Boisé Classé
Jouques		0I	0446		4.2A-61	Modification de la liste de l'ER n°935 concernant l'objet "Equipement public-sportif ou extension du groupe scolaire et logements sociaux à l'étage"
Jouques		0I	0448		4.2A-61	Modification de la liste de l'ER n°938 concernant la nature "Equipement public-sportif ou extension du groupe scolaire et logements sociaux à l'étage"
Jouques		0C	0018		4.2A-54	Modification de la liste de l'ER n°939 en complétant la nature "avec logements sociaux"

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Jouques	JOU-OAP01 Le Deffend	0C	0145		4.2A-61	Réduction du périmètre de l'OAP du Deffend et de la zone 1AU-UDa1. Classement de 1AU-UDa1 en N des parcelles au Nord Ouest Classement de AU-UDa1 en 2AU des parcelles à l'Est
Jouques		0A	1738		4.2A-75	Création d'un STECAL sur le site de l'ancienne cité EDF Création de bâtiments pouvant changer de destination sur les bâtiments de l'ancienne cité EDF
Jouques		0B	1533		4.2A-61	Modification de l'Espace Boisé Classé
Jouques		0B	1633		4.2A-66; 4.2A-75	Suppression de l'Espace Boisé Classé
Jouques		0A	0230	A0230; A0233; A0234	4.2A-75	Modification de Ap et N en A
Jouques		0F	1021		4.2A-54	Modification graphique de l'ER n°960
Jouques		0A	2318		4.2A-75	Modification de zonage de N vers US11a du centre militaire marine de Cadarache au lieu dit "Sous la Siscarde"
Jouques		0G	0998	0G1001; 0G1002; 0G1003; 0G1004; 0G1148; 0G1150; 0G1174; 0G1152; 0G0886; 0G1175; 0G0998; 0G0904; 0G1176; 0G1159; 0G0959; 0A2215; 0A1689; 0A0030; A01687 (en	4.2A-54 ; 4.2A-75	Mordication de A en Nc

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
				partie); 0A2053 (en partie);		
La Roque-d'Anthéron		AE	0008		4-2A-06	Modification de l'EVP parc et jardin à protéger
Lambesc	Avenue du 8 mai 1945	AK	0469		4.2A-02	Modification de UP vers UBb
Lambesc		CS	0214			Modification de la liste des changements de destination n° 133. Destination autorisée suivante : commerce et activité de service : hôtel (gites)
Lambesc		CS	0214			Modification de la liste des changements de destination n°134. Porter la destination autorisée suivante : commerce et activité de service (restauration)
Lambesc		CM	0283			Modification de la liste des changements de destination n°132. Mentionner le changement de destination suivant : logement
Lambesc		BX	0115			Modification de la liste changement de destination n°135. Mentionner le changement de destination suivant : commerce et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Lambesc		CV	0020			Modification de la liste changements de destination n°131. Mentionner la destination autorisée suivante : logement

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Lambesc		BZ	0245			Modification de la liste des changements de destination n°136. Mentionner la destination suivante : commerce et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Hébergement hôtelier et touristique, bureaux et centre de congrès et d'exposition
Lambesc		CX	0082			Modification de la liste des changements de destination n°137. Corps principal du château à l'exception de l'orangeraie mentionner la destination autorisée suivante : Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureaux et centre de congrès et d'exposition

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Lambesc						Modification de la catégorie et l'objet de l'ER n°984 Ajout du bénéficiaire "Métropole" sur les ER n° 986 ; 987; 988 ; 990; 991; 992; 993 ER n°994 ajout dans l'objet du terme : élargissement ER n°998 ajout de l'objet : traverse saint-Michel ER n°1002 précision de la objet : élargissement du chemin ER n°1009 : erreur matérielle du nom du chemin de l'oliveraie ER n°1023 : précision de l'objet : aménagement du chemin piéton long du Lavaldenan (1er tronçon) ER n°1023 affecté deux fois. Créer un nouveau n° pour catégorie : réseau d'assainissement, nature : création d'un exutoire pour les eaux pluviales, bénéficiaire : métropole ER n°1026 ajouter objet : liaison chemin des grives- ancien chemin de Berre et largeur 7 m ER n°1027 ajouter objet : jonction entre le chemin du Pontet et le chemin de Bidaine
Lambesc		AH	0001	AH002;	4.2A-08	Modification du périmètre de l'OAP et modificaition de 1AUDa1 vers UDb
Lambesc	LAM-OAP03 Quartier Saint-Roch Ouest	AN	0248		4.2A-02	Modification du périmètre de l'OAP Quartier Saint-Roch Ouest
Lambesc		AN	0094	AN0079	4.2A-02	Modification de 1AU-UDa1 vers A
Lambesc		CX	0087		4.2A-74	Modification de Ap vers A
Lambesc		CM	0326	CM0327	4.2A-08	Suppression du STECAL Ns20 et classement en A

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Lambesc		BM	0157		4.2A-01	Supression du STECAL Ns18 et classement en Nca
Lambesc		AD	0236		4.2A-02	Modification de UP en UBb
Lambesc		AN	0095		4.2A-02	Création d'un ER d'une largeur de 7m au profit de la commune sur un tronçon du chemin de Bidaine
Lambesc	LAM-OAP03 Quartier Saint-Roch Ouest	AN	0298		4.2A-02	Modification de zonage de 1AU-UDa1 vers 1AU-UC
Lambesc					4.2A-02	Modification graphique de l'ER n°994
Lambesc		BE	0016		4.2A-01	Ajout d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Château de Libran, destination : commerces et activités de service, sous-destinations autorisées : restauration, activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique
Lambesc		CM	0197	CM0189; CM0248; CM0196; CM0247; CM0430; CM0431, CM0432; CM0433; CM0434; CM435; CM0251; CM0170	4.2A-08	Modification de N en Ap
Lambesc		AR	0337;	AR0336; AR0331; AR0333; AR0335	4-2A-02	Suppression du STECAL As13 et classement en Nd
Le Puy-Sainte-Réparade	PUY-OAP07 Les Bonnauds	AI	0013		4.2A-27	Modification de 1AU-UDa1 vers UD Suppression de l'OAP PUY-OAP07

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Le Puy-Sainte-Réparade	PUY-OAP07 Les Bonnauds	AE	0007		4.2A-27	Modification de Nj vers Nl.
Le Puy-Sainte-Réparade	PUY-OAP-02 Les Bastides	BT	0058	BT0059	4.2A-37	Modification de 1AU-UDb vers A
Le Puy-Sainte-Réparade		AD	0209	AD0233; AD0306; AD0307	4.2A-27	Création du linéaire commercial L1
Le Puy-Sainte-Réparade		0E	1410		4.2A-28	Modification de Ns22 vers UTla
Le Puy-Sainte-Réparade		AA	0245	AA0244	4.2A-27	Création du linéaire commercial L1 avenue de l'Hôtel de Ville
Le Puy-Sainte-Réparade		AA	0221	AA0221; AA0222; AA0223; AA0224; AA0226…	4.2A-27	Création du linéaire commercial L1 avenue de la République
Le Puy-Sainte-Réparade		AL	0103		4.2A-27	Création du linéaire commercial L1 avenue du cours
Le Puy-Sainte-Réparade	PUY-OAP06 La Halte	BN	0099	...	4.2A-37	Modification de UEa1 vers UEa2
Le Puy-Sainte-Réparade		0A	1076	0A1074 0A1075	4.2A-27	Modification de A vers Nd
Le Puy-Sainte-Réparade		0B	0394		4.2A-37	Modification de N vers Ner
Le Puy-Sainte-Réparade		CC	0053		4.2A-27	Modification de l'emprise de l'ER 1057 afin de réduire son impact sur la parcelle cadastrée CC0053

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Le Puy-Sainte-Réparade		0F	1034	ect…	4.2A-26	Modification de A vers Ner
Le Puy-Sainte-Réparade		A	2281		4.2A-27	Ajout d'un bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination, traverse de la Régine, pour y autoriser la sous-destination "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Le Puy-Sainte-Réparade		AI	0003		4.2A-27	Modification des ER n°1042 et n°1044
Le Tholonet		0B	1544	B469 ; B468 ; B467 ; B1545 ; B1544	4.2A-50	Modification de N vers A sur le secteur du Grand côté
Le Tholonet		0B	0581		4.2A-41	Modification de N vers Ap sur le secteur de Langesse
Le Tholonet		0A	0322	A0322; A0334; A0335; A0338 (en partie); A0341; A0343; A0344 (en partie); A0345; A0346; A0347; A1233; A1237; A1238; A1655 (en partie); A2094; A2095; A2098; A2099; A2100; A2101; A2106; A2342; A2393 (en partie); A2394	4.2A-40	Modification de N vers Apa sur le secteur chemin Saint-Jacques

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Le Tholonet		0A	0107	A0107 (en partie); A0979; A02310 (en partie); A0247; A0838; A0839; A0840; A0979	4.2A-40	Modification de A vers N sur le secteur des Artauds
Le Tholonet		0B	0648		4.2A-50	Suppression d'un Espace Boisé Classé sur le secteur du chemin Saint-Jacques Modification de A vers N sur le secteur du chemin Saint-Jacques
Le Tholonet		0B	0248		4.2A-50; 4.2-40	Création de plusieurs Espaces Boisés Classés sur la commune du Tholonet
Le Tholonet		0B	1712		4.2A-50	Suppression de l'ER n°1094
Le Tholonet		0A	0006		4.2A-40	Suppression de l'ER n°1073
Le Tholonet		0B	0382		4.2A-50	Suppression de l'ER n°1078
Le Tholonet		0B	1623		4.2A-50	Suppression de l'ER n°1082
Le Tholonet		0B	1446		4.2A-40	Suppression de l'ER n°1083
Le Tholonet		0A	0588	A0974...	4.2A-40	Suppression de l'ER n°1106
Le Tholonet		0A	1362		4.2A-40	Suppression de l'ER n°1096
Le Tholonet		0A	1620		4.2A-41	Suppression de l'ER n°1111

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Le Tholonet		0A	0912		4.2A-41	Suppression de l'ER n°1148
Le Tholonet		0C	0241		4.2A-50	Suppression de l'ER n°1136
Le Tholonet		0B	1555		4.2A-50	Suppression de l'ER n°1089
Le Tholonet		0B	0990		4.2A-40	Suppression de l'ER n°1084
Le Tholonet		0B	0153		4.2A-50	Modification de la nature de l'ER n°1080 : "Création d'un arrêt pour transports"
Le Tholonet	THO-OAP03 Triangle Vert	0A	0867		4.2A-41	Erreur matérielle : affichage de la marge de recul de 60m de part et d'autre de l'autoroute A8
Le Tholonet		0A	0076		4.2A-40	Modification de N vers A sur le secteur des Peyrières
Le Tholonet		0A	0226		4.2A-40	Modification de N vers A sur le secteur des Artauds Modification de A vers N sur le secteur des Artauds
Le Tholonet		0A	0192	A0192 ; A0193 ; A0194 ; B1661	4.2A-40	Modification de N vers A sur le secteur des Artauds

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Le Tholonet	Secteur les Florents	0B	0194	B0194; B0196; B0197; B0250 (en partie) ; B0251 ; B0252 (en partie) ; B0253 (en partie) ; B0257 ; B0259 ; B0261 (en partie) ; B0262 ; B0263 ; B0268 ; B0269 ; B0270 ; B0271 ; B0272 ; B0273 ; B1714 ; B1716 (en partie) ; B1717 ; B1719 (en partie) ; B1718.	4.2A-50	Modification de N vers AP
Le Tholonet		0B	0648		4.2A-50	Suppression d'un Espace Boisé Classé
Le Tholonet		0B	0581	B0581; B1362; B1744	4.2A-41	Suppression d'un Espace Boisé Classé
Le Tholonet		0A	0356	A0226	4.2A-40	Suppression d'un Espace Boisé Classé
Le Tholonet		0A	2224		4.2A-41	Modification d'un Espace Boisé Classé
Le Tholonet		0B	0224		4.2A-50	Suppression d'un Espace Boisé Classé
Le Tholonet		0A	0351		4.2A-40	Suppression d'un Espace Boisé Classé

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Le Tholonet		0A	0937	A0938	4.2A-40	Erreur matérielle - modification de l'Espace Boisé Classé
Le Tholonet		0C	0002		4.2A-40	Suppression d'un Espace Boisé Classé
Le Tholonet		0A	0915		4.2A-41	Suppression d'un Espace Boisé Classé
Le Tholonet		0A	2351		4.2A-40	Suppression d'un Espace Boisé Classé
Le Tholonet		0A	2344		4.2A-40	Suppression d'un Espace Boisé Classé
Le Tholonet		0A	0675		4.2A-40	Suppression d'un Espace Boisé Classé
Le Tholonet		0A	0672		4.2A-40	Suppression d'un Espace Boisé Classé
Le Tholonet		0A	0162	A0162; A0164; A1015; A1016; A1017; A1018; A1519	4.2A-40	Modification de A vers N sur le secteur des Artauds
Le Tholonet		0B	0300		4.2A-50	Modification de A vers N sur le secteur de Langesse
Le Tholonet		0B	1648		4.2A-50	Modification de Ap vers A
Le Tholonet	NS26 Bagatelle	0A	1709		4.2A-40	Suppression du STECAL Ns26
Le Tholonet		AH	0082		4.2A-50	Suppression de l'Espace Boisé Classé

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Le Tholonet		0B	0280		4.2A-50	Suppression de l'Espace Boisé Classé
Le Tholonet		0C	0175		4.2A-50	Erreur matérielle : Suppression de l'Espace Boisé Classé qui se superpose avec l'ER 1117
Le Tholonet		0B	0702		4.2A-50	Erreur matérielle : Suppression de l'Espace Boisé Classé qui se superpose avec l'ER 1120
Le Tholonet					4.2A-50	Modification graphique de l'ER n°1118 Modification graphique de l'ER n°1080
Le Tholonet		0B	0157		4.2A-05	Modification de la liste de l'ER n°1074 concernant l'objet : remplacer "cours d'eau" par "talweg"
Le Tholonet		0B	0156		4.2A-50	Création d'un élément écopaysager Alignement d'arbres d'intérêt à protéger
Le Tholonet	THO-OAP03 Triangle Vert	0A	0414		4.2A-41	Modification graphique de l'ER n°1079
Les Pennes-Mirabeau		AP	0236		4.2A-15 4.2A-25	Modification de Ner vers N
Les Pennes-Mirabeau		AM	0420		4.2A-24	Suppression de l'ER 1176.
Les Pennes-Mirabeau		BO	0113		4.2A-15	Modification de l'Espace Boisé Classé
Les Pennes-Mirabeau		AM	0825	AM0827; AM0815; AM0816; AM0819; AM0825…	4.2A-24	Modification graphique des ER n°1184, 1225 et 1255 suite à réalisation de travaux et de régularisations foncières
Les Pennes-Mirabeau		AB	0169		4.2A-15	Modification de UP vers UAb

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Les Pennes-Mirabeau		AM	363		4.2A-24	Modification graphique de l'ER n°1256
Les Pennes-Mirabeau		AM	0212		4.2A-24	Suppression de l'ER n°1223
Les Pennes-Mirabeau		CX	0533		4.2A-14 4.2A-15	Suppression de l'ER n°1257
Les Pennes-Mirabeau	Les Rigons	AN	0110		4.2A-24	Modification de A vers N
Les Pennes-Mirabeau		AC	0484		4.2A-15	Suppression de l'Espace Boisé Classé
Les Pennes-Mirabeau		AK	0036		4.2A-24	Suppression de l'Espace Boisé Classé
Les Pennes-Mirabeau		AH	0143			Modification du bénéficiaire de l'ER n°1191 : ER au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille Provence.
Les Pennes-Mirabeau		AN	0091		4.2A-24	Modification de la largeur et du bénéficiaire de l'ER n°1214
Les Pennes-Mirabeau		BN	0225		4.2A-15 4.2A-25	Modification de N vers Nd
Les Pennes-Mirabeau		CZ	0329	CZ0332	4.2A-14	Modification de l'Espace Boisé Classé
Les Pennes-Mirabeau		BM	0003		4.2A-15 4.2A-25	Modification de N vers Nc
Les Pennes-Mirabeau	PEN-OAP02 Pallières	CO	0140		4.2A-14	Suppression de l'OAP PEN-OAP02 - Modification de AUoap vers UDb et 2AU
Les Pennes-Mirabeau		AK	0316		4.2A-24	Modification de l'Espace Boisé Classé
Meyrargues	MRG-OAP03 Réclavier	0E	0210		4.2A-47	Modification de 1AU-UDa1 en UDa1 et suppression de l'OAP MRG-OAP03 Réclavier

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Meyrargues		AX	0020		4.2A-47	Modification de l'objet de l'ER n°1262
Meyrargues		0G	1731		4.2A-37	Modification de Ner vers N
Meyrargues		AO	0036		4.2A-47	Erreur matérielle : ajustement de la marge de recul sur le secteur de La Grange
Meyrargues		0F	0033		4.2A-47	Modification de l'Espace Boisé Classé Modification de Nc vers Nca
Meyrargues		BB	0057		4.2A-47	Erreur matérielle : modification de UBb vers Uoap
Meyreuil	MRL-OAP05 Bachasson	AP	0506		4.2A-51	Modification de UE vers UEb
Meyreuil		AO	0184		4.2A-51	Modification de UDa vers UEb
Meyreuil		AO	0494		4.2A-51	Modification de UAh à UDa
Meyreuil		AP	0356			Modification de la liste de l'ER n°1313 concernant le bénéficiaire
Meyreuil		AW	0254		4.2A-42	Modification de 1AU-UE vers 1AU-UEa1
Meyreuil						Modification de la liste de l'ER n°1320 concernant le bénéficiaire
Meyreuil		AY	0948			Modification de la liste de l'ER n°1327 concernant le bénéficiaire
Meyreuil		AI	0002		4.2A-41	Modification de la catégorie et de la nature de l'ER n°1332
Meyreuil	MRL-OAP07 Chuchine	AZ	0738		4.2A-41	Modification de 1AU-UDa vers UDa Modification du périmètre de l'OAP MRL-OAP07

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Meyreuil		AK	0046	AK0047; AK0048; AK0049; AK0079	4.2A-41	Modification de N vers A
Meyreuil		AK	0053	AK0054; AK0055; AK0056	4.2A-41	Modification de N vers Ap
Meyreuil		AK	0080		4.2A-41	Modification de Apa vers Ap
Meyreuil		AK	0145		4.2A-41	Modification de Apa vers Ap
Meyreuil		AT	0217		4.2A-41	Modification de Ner vers N
Meyreuil	MRL-OAP02 Pont de Bayeux	AM	0557		4.2A-50	Erreur matérielle : affichage de la marge de recul de 9m de l'axe de la RD7n
Meyreuil	MRL-OAP03 Canet de Meyreuil	AO	0338		4.2A-51	Modification de la marge de recul à 35m de l'axe de la voie
Meyreuil		AP	0180		4.2A-51	Modification de la marge de recul
Meyreuil		AN	0053		4.2A-51	Suppression de la marge de recul
Meyreuil		AP	0164		4.2A-51	Modification graphique de l'ER n°1303
Meyreuil		AW	0312		4.2A-42	Modification de l'ancrage obligatoire des façades (surfacique) en linéaire d'ancrage des façades
Meyreuil		BC	0288		4.2A-41	Modification de l'ancrage obligatoire des façades (surfacique) en linéaire d'ancrage des façades

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Meyreuil					4.2A-42	Suppression de l'ER n°1331
Meyreuil		AW	0183		4.2A-42	Modification du bénéficiaire de l'ER n°1299
Mimet		0A	1660		4.2A-52	Erreur matérielle - modification de l'Espace Boisé Classé
Mimet		BE	0067		4.2A-43	Suppression de la servitude non altius tollendi avec une hauteur de façade limitée à 4,5 m et report de la hauteur de façade sur la planche de hauteur
Mimet		AY	0075		4.2A-53	Modification de N vers A
Gréasque		AS	0274	AS0275	4.2A-52	Suppression de l'Espace Boisé Classé
Mimet		BC	0122		4.2A-53	Création d'un Espace Boisé Classé
Mimet		0A	1664		4.2A-52	Suppression de l'ER n°1363
Pertuis		BD	0112		4.2A-36	Suppression de la marge de recul graphique dans la zone US19
Pertuis	PER-OAP05 Secteur Ouest	CD	0031		4.2A-35	Modification du périmètre de l'OAP du Secteur Ouest en retirant la partie concernée par un zonage UP
Pertuis		BW	0166		4.2A-36	Création d'un ER, catégorie : Equipement, objet : Extension du cinéma, bénéficiaire : Commune
Pertuis		BI	0212	BI0213	4.2A-36	Création d'un ER, catégorie : Equipement publique, objet : création d'un équipement publique, bénéficiaire : Commune
Pertuis		AW	0246		4.2A-36	Suppression de l'ER n°1436

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Pertuis	AS33	0C	0152		4.2A-36; 4.2A-45	Modification de la localisation du STECAL As33
Pertuis		0A	0019	0A 0019 - 0020	4.2A-35	Modification de N vers A
Pertuis		CD	0051	CD0051; CD0052; CD0053; CD0054; CD0055; CD0056; CD0057; CD0059; CD0060; CD0061; CD0065; CD0085	4.2A-35	Modification de N vers A
Pertuis		0G	0791		4.2A-36	Suppression de l'élément écopaysager Ripisylve à pérenniser
Pertuis		0F	0960		4.2A-46	Suppression de l'élément écopaysager Ripisylve à pérenniser Suppression d'un Espace Boisé Classé
Pertuis		0F	0883		4.2A-46	Suppression de l'élément écopaysager Ripisylve à pérenniser Suppression d'un Espace Boisé Classé
Pertuis		BL	0013		4.2A-36	Modification de l'élément écopaysager Parc et jardin à protéger
Pertuis		0A	1669		4.2A-35	Modification graphique de l'ER n°1437

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Pertuis		BV	0447		4.2A-36; 4.2A-35; 4.2A-35; 4.2A-46	Suppression de la marge de recul en zone A et N de la commune de Pertuis
Pertuis		BE	0124		4.2A-36	Suppression du STECAL AS34
Pertuis	PER-OAP07 Moulin Soufflet	BL	0010		4.2A-36	Modification de N vers 1AU-UDa Modification du périmètre de l'OAP PER-OAP07
Pertuis		CD	0043		4.2A-36	Modification graphique de l'ER n°1446
Pertuis		BD	0212		4.2A-36	Modification de Ner vers A
Pertuis		BW	0005		4.2A-36	Modification du périmètre d'attente de projet
Pertuis		BE	0022		4.2A-36	Suppression de la marge de recul
Pertuis		0I	1103		4.2A-35	Erreur matérielle sur les bâtiment pouvant faire l'objet du changement de destination n°159, 164, 168 et 180 (localisation hors du bâtiment)
Pertuis		AZ	0001		4.2A-36	Création d'un ER, catégorie : Mixte, objet : Création d'une structure d'hébergement et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, bénéficiaire : Commune
Pertuis		AB	0332		4.2A-35	Modification de Ap vers UDa

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Pertuis		CI	0130	CI0006; CI0007; CI0080; CI0081; CI0108; CI0128; CI0129; CI0132; CI0133; CI0283; CI0286; ….	4.2A-36	Modification de UD vers UE
Peynier	La Blaque	AD	0254	AD0254; AD0204; AD0205; AD0297; AD0210; AD0277; AD0296	4.2A-64	Modification de Apa vers A
Peynier	Le Forum	AW	0174	AW0282; AW0283; AW0284; AW0285; AW0172; AW0173; AW0175; AW0289; AW0290; AW0291; AW0292; AW0293; AW0294; AW0295; AW0296 …	4.2A-59	Modification de UEp vers UE
Peynier		AW	0186	AW0208 etc.	4.2A-59	Modification de UEp vers UE

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Peynier		AW	0068	...	4.2A-59	Modification de UEp vers UE
Peynier	PEY-OAP01 Beaulieu	AT	0377	...	4.2A-59	Création d'éléments écopaysagers : ripisylve à pérenniser et masse boisée
Peynier		AD	0030		4.2A-64	Création d'éléments écopaysagers : haies à pérenniser et plantation à réaliser.
Peynier		AD	0105	AD0095; AD0096; AD0104; AD0470	4.2A-64	Création d'éléments écopaysagers : Masse boisée et Plantation à réaliser
Peynier		AX	0076	...	4.2A-64	Modification de A vers Nd.
Peynier		AC	0151		4.2A-64	Correction erreur matérielle sur linéaire commercial L1
Peynier		AW	0325	AW0020; AW0021; AW0060; AW0133; AW0227; AW0229; AW0237; AW0311; AW0310; AW0313; AW0323; AW0315; AW067; AW068; AW069	4.2A-59	Modification de l'ER n°1483 au bénéfice de la Métropole dans la ZAE. Création de l'ER n°2134 au bénéfice de la commune sur l'emprise est initiale de l'ER n°1483, à l'est du Verdalaï.
Peynier		AE	320	AE0043; AE0044; AE0045	4.2A-09	Modification de 12% à 30%
Peyrolles-en-Provence		AD	0186		4.2A-54	Suppression de l'ER n°1526

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Peyrolles-en-Provence		AK	0258		4.2A-54	Suppression de l'ER n°1521
Peyrolles-en-Provence		AK	0065		4.2A-54	Modification de l'ER n°1494
Peyrolles-en-Provence		AO	0048		4.2A-54	Suppression de l'ER n°1527
Peyrolles-en-Provence		AP	0180		4.2A-54	Suppression de l'EVP Alignement d'arbres d'intérêt à protéger
Peyrolles-en-Provence		0A	0123		4.2A-46	Création d'un EVP Alignement d'arbres d'intérêt à protéger
Peyrolles-en-Provence		0E	0823		4.2A-47	Création d'un EVP Alignement d'arbres d'intérêt à protéger
Peyrolles-en-Provence		AL	0215		4.2A-54	Modification graphique de l'ER n°1505
Peyrolles-en-Provence		AK	0005		4.2A-54	Création d'un ER, catégorie : voirie, nature : stationnement, bénéficiaire : commune
Peyrolles-en-Provence		AD	0206		4.2A-54	Modification de N vers UDa1 Modification de UT vers UDa1 Modification de l'élément écopaysager Masse boisée
Peyrolles-en-Provence		0A	0315		4.2A-46	Modification de A vers Nc Modification de N vers Ner
Peyrolles-en-Provence		AA	0040		4.2A-54	Modification de UE vers UEa
Peyrolles-en-Provence		AB	0002		4.2A-54	Modification de N vers Ner

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Puyloubier		AC	0010		4.2A-62	Suppression du périmètre d'attente de projet
Puyloubier	PLB-OAP02 Angelin	AV	0185		4.2A-62	Suppression de l'OAP PLB-0AP02 car mise en œuvre dans le PLU communal Modification de zonage de1AU-UDa1 en UDa1
Puyloubier		AV	0188		4.2A-62	Suppression ER 1541 partie Est
Puyloubier		AC	0135		4.2A-62	Suppression ER n° 1537
Puyloubier		AC	0150		4.2A-62	Suppression ER n° 1540
Puyloubier		AD	0483		4.2A-62	Modification de l'intitulé de l'ER n° 1542 : remplacer "liaison douce entre avenue Mallet et chemin de la Pal" par "liaison douce entre avenue Mallet et chemin de la Pallière"
Puyloubier		AC	0061		4.2A-62	Modification de l'intitulé de l'ER n° 1545 Remplacer " Elargissement de voirie" par " Aménagement d'espaces publics"
Puyloubier		BN	0153		4.2A-78	Suppression du STECAL Ns 35
Rognes	Chemin du stade	AE	0046		4-2A-17	Réduction du linéaire de l'ER n° 1569
Rognes		BM	0003		4.2A-18	Supprimer l'Espace Boisé Classé
Rognes		BZ	0051		4.2A-18	Erreur matérielle : suppression de l'Espace Boisé Classé autour de l'habitation

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Rognes		BS	0063		4.2A-28	Création du STECAL Ns43
Rognes		BM	0001	BM0001; BM0006; BM0007; BM0008	4.2A-18	Changement de zonage de N en A
Rousset		AH	0232	AH0047; AH0048; AH0056	4.2A-58	Modification de l'Espace Boisé Classé
Rousset	La Montaurone	AY	0018		4.2A-58	Suppression de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n°198
Rousset		AD	0646	AD0150; AD0148; ...	4.2A-58	Modification de 2AU vers A
Rousset		AS	0051	AS0049; AS0050; AS0054; ..	4.2A-58	Modification de 2AU vers A
Rousset		AD	0046	...	4.2A-58	Modification de UBb vers UBa
Rousset		AX	0237	AX0238; AX0300	4.2A-58	Modification de l'EVP Ripisylve à pérenniser
Rousset		AX	0081	AX0338	4.2A-58	Modification de l'EVP Ripisylve à pérenniser
Rousset	ROU-OAP01 Favary	AX	0320	...	4.2A-59	Modification de 1AU-UEa vers 1AU-UEp
Rousset	ROU-OAP01 Favary	AX	0322	...	4.2A-58; 4.2A-59	Modification de UE vers UEp
Rousset	ROU-OAP02 Les Bannettes	AH	0482	...	4.2A-58	Modification de 1AU-UD vers UD Suppression de l'OAP ROU-OAP02

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Saint-Antonin-sur-Bayon		AN	0174		4.2A-57	Ajout de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : Mas de Coquille (destination autorisée : équipement d'intérêt collectif et service public)
Saint-Antonin-sur-Bayon	Secteur Le Bouquet	AM	0161		4.2A-50; 4.2A-57	Modification de l'EVP Ripisylve à pérenniser
Saint-Cannat		CD	0114	CD0115	4.2A-09	Inclure l'ER n° 1617 en zone UDb Modification de A vers UDb
Saint-Cannat	Les Quatre Termes	0F	0659	0F0656	4.2A-74	Suppression de l'Espace Boisé Classé
Saint-Cannat		OB	0074	OB0075	4.2A-08	Suppression de l'Espace Boisé Classé autour des maisons existantes
Saint-Cannat		AY	0117		4.2A-09	Modification de UDb en N
Saint-Cannat		CA	0202		4.2A-09	Création d'un ER
Saint-Cannat		0B	0149		4.2A-09	Suppression de l'Espace Boisé Classé
Saint-Cannat		BZ	0063		4.2A-09	Modification de l'ER n° 1620
Saint-Cannat		BP	0040		4.2A-09	ER n°1622 ajouter à "nature" réhabilitation de la chapelle
Saint-Cannat		BV	0433		4.2A-09	ER n°1622 : préciser dans la case "nature" : création d'un équipement public
Saint-Cannat		BV	0433		4.2A-09	ER n°1624 : préciser dans la cas "nature" : " Préservation de la source du Touron"
Saint-Cannat		AB	0151		4.2A-09	ER n° 1625 : ajouter le bénéficiaire "Métropole", largeur : 4m

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Saint-Cannat		AL	0009		4.2A-09	ER n° 1626 : dans la colonne nature: préciser bassin d'orage "la Pile"
Saint-Cannat		AD	0167		4.2A-09	ER n° 1634 ajouter dans la colonne nature (aménagement réseau pluvia) la mention "le Rayol"
Saint-Cannat		AY	0037		4.2A-09	ER n°1636 : Ajouter le bénéficiaire "Métropole"
Saint-Cannat		AH	0010		4.2A-09	ER n° 1637 : colonne "nature" : préciser création d'un bassin d'orage "chemin du Puy" n°2
Saint-Cannat		BK	0020		4.2A-09	ER n°1638 : Ajouter le bénéficiaire "Métropole"
Saint-Cannat		AB	0008		4.2A-09	ER n° 1647 Largeur : ajouter la largeur fixée à 12m
Saint-Cannat		CC	0084		4.2A-09	ER n° 1651 : ajouter la largeur fixée à 6 m
Saint-Cannat		AD	0049		4.2A-09	ER n°1681 réduire la largeur à 6 m au lieu de 8m
Saint-Cannat		AH	0040		4.2A-09	ER n°1695 : ajouter la largeur à 8m
Saint-Cannat					4.2A-09	ER n°170 : corriger l'erreur dans la colonne "commune" écrire Saint-Cannat et non Trets
Saint-Cannat		CC	0017		4.2A-09	ER n° 1701 : corriger l'erreur dans la colonne "commune" écrire Saint-Cannat et non Trets
Saint-Cannat		0G	0413		4.2A-09	ER n° 1702: corriger l'erreur dans la colonne "commune" : Saint-Cannat et non Aix-en-Provence
Saint-Cannat		0D	1123		4.2A-19	ER n°1703 : corriger l'erreur du nom de commune, Saint-Cannat et non Aix-en-Provence

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Saint-Cannat		BI	0052		42-A-09	ER n°1704 - corriger l'erreur de nom de la commune : Saint-Cannat et non Aix-en-Provence, catégorie : "aménagement réseau pluvial quartier les sardénaous", bénéficiaire : métropole, largeur : 4m
Saint-Cannat		CD	0143		4.2A-09	ER n°1705 colonne "nature" : ajouter entrée de ville - bénéficiaire : métropole (et non commune) - ajouter la largeur : 10m
Saint-Cannat		CC	0195		4.2A-09	Suppression de l'ER n° 1618
Saint-Cannat		0D	0599		4.2A-09	Erreur matérielle sur la liste des changements de destination n°205, 206 et 207 : adresse mentionner "commanderie de la Bargemone RD7n" dans description de l'existant mentionner "commanderie templière"
Saint-Cannat		CB	0011		4.2A-09	Liste changement de destination n°204 : description porter "ancien moulin"
Saint-Cannat	SCA-OAP02 Seigneurie	CB	0112		4.2A-09	Modification de la délimitation du secteur 2AU à l'intérieur du périmètre de l'OAP Seigneurie
Saint-Cannat	SCA-OAP05 Saint-Estève	CD	0061		4.2A-09	Modification de la répartition d'une partie du zonage à l'intérieur dans l'OAP Saint-Estève de 1AU-UDa vers 1AU-UP
Saint-Cannat		AB	0100		4.2.A-09	Modification de A vers UDb
Saint-Cannat		CB	0112		4.2A-09	Ajout d'un espace vert protégé au nord des OAP02 et OAP04 "parcs et jardins à protéger"
Saint-Cannat		BK	0025		4.2A-09	Modification de Ner vers N

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Saint-Cannat		BR	0073		4.2A-09	Modifier une partie de l'ER n°1701 (déviation de la RD7n sur la commune de Saint-Cannat) suite à la concertation publique sur le projet en 2018
Saint-Cannat	SCA-OAP06 : Pôle Hôtellerie	AT	0010		4.2A-19	Erreur matérielle : afficher la marge de recul de 25m de l'axe la RD7n
Saint-Cannat		CC	0198	CC0198; CC0197	4.2A-09	Modification de UDa vers N
Saint-Estève-Janson		AD	0077		4.2A-26	Suppression de la marge de recul
Saint-Estève-Janson		0B	0820		4.2A-16	Modification de Ns44 vers N
Saint-Marc-Jaumegarde		AC	0240		4.2A-49	Suppression du secteur plan de masse suite à la création d'une séquence patrimoniale sur le secteur des "Hameaux de Bonfillons"
Saint-Marc-Jaumegarde		AC	0333		4.2A-39	Modification de UG en UAb
Saint-Marc-Jaumegarde		AO	0265		4.2A-40	Modification de N en UG
Saint-Marc-Jaumegarde		AO	0061		4.2A-49	Modification de UG en N
Saint-Marc-Jaumegarde		AM	0310		4.2A-40	Modification du périmètre STECAL Ns45 pour répondre aux attentes du PPRIF en cours d'élaboration et permettre des aménagements améliorant la défendabilité du risque incendie Feu de Forêt
Saint-Paul-lès-Durance		AD	165	AD0164	4.2A-66	Modification du périmètre de la zone 1 AU-UDa1

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Saint-Paul-lès-Durance		AH	0110		4.2A-66	Création du linéaire commercial L2
Saint-Paul-lès-Durance	SPD-OAP02 Les Lauves	AB	0015		4.2A-66	Modification du périmètre de l'OAP SPD-OAP02 pour améliorer la qualité du projet
Saint-Paul-lès-Durance	SPD-OAP02 Les Lauves	AB	0017		4.2A-66	Erreur matérielle : afficher la marge de recul à 25 mètres de l'axe de la voie et supprimer la marge de recul de 35m le long de la RD 952
Saint-Paul-lès-Durance		AI	0047		4.2A-66	Erreur matérielle : ajout de la marge de recul
Saint-Paul-lès-Durance		0C	0509		4.2A-66; 4.2A-70; 4.2A-65; 4.2A-69	Modification de Ner vers US11
Simiane-Collongue	SIM-OAP02 Le Safre	AO	0095		4.2A-33	Modification de 1AU-UE vers 1AU-UEp pour une grande partie du territoire de l'OAP SIM-OAP02 du Safre Erreur Matérielle : affichage de la marge de recul de 40m à partir de l'axe de la RD6
Simiane-Collongue		AD	0178		4.2A-33 ; 4.2A-34 ; 4.2A-43	Suppression de plusieurs Espaces Boisés Classés
Simiane-Collongue		AD	0380		4.2A-33	Modification de nature de l'ER n°1761
Simiane-Collongue		AI	0249		4.2A-33	Modification graphique de l'ER n°1739
Trets	TRE-OAP03 Entrée de ville Ouest	AO	0082		4.2A-64	Création de l'OAP TRE-OAP03 Entrée de ville Ouest

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Trets		AP	0013		4.2A-68	Création d'un ER, objet : cheminement doux vers le chemin des Vertus, Bénéficiaire : commune
Trets		AH	0033		4.2A-68	Création d'un ER, Catégorie : Equipement public, Nature : Bassin de rétention "tampon" pour le secteur du chemin du Tambourinaïre, Bénéficiaire : Commune
Trets		AE	0232		4.2A-68	Suppression ER n°1842
Trets	TRE-OAP05 Secteur René Cassin	AO	0222		4.2A-64	Création de l'OAP TRE-OAP05 René Cassin
Trets		CD	0177		4.2A-64	Erreur matérielle : Modification de N vers UP
Trets		BV	0014		4.2A-64	Suppression ER n°1782
Trets		AE	0191	AE0193	4.2A-68	Création d'un ER, Catégorie : Création d'un équipement public à vocation d'enseignement sur la route de Saint Maximin, Bénéficiaire : commune
Trets		BH	0151		4.2A-68	Modification de N vers UG
Trets	Secteur des Colombes	AE	0038	AE0050	4.2A-68	Modification de UDa1 vers UDa
Trets		AE	0193		4.2A-68	Erreur matérielle : modification de UDa vers A
Trets		AV	0136	AV0057 (en partie)	4.2A-68	Création d'un emplacement réservé pour aire d'accueil des gens du voyage

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Trets	TRE-OAP01 La Gardi				4.2A-68	Modification du périmètre de l'OAP
Trets	Secteur de Saint Jean Sud	BV	0305	BV0014; BV0324	4.2A-68	Modification de UDa1 à N
Trets	TRE-OAP04 Secteur du collège des Hauts de l'Arc	AH	0288		4.2A-68	Création de l'OAP TRE-OAP04 secteur du collège des Hauts de l'Arc
Trets	Secteur du collège des Hauts de l'Arc	AI	0291	AI0045; AI0331	4.2A-68	Erreur matérielle : Modification de UDAa1 vers A
Trets	Secteur du collège des Hauts de l'Arc	AV	0209		4.2A-78	Redéfinition du périmètre du STECAL As42
Trets	Secteur du collège des Hauts de l'Arc	AN	0248		4.2A-68	Création d'ER, catégorie : Equipement public stationnement, bénéficiaire : commune
Trets	Secteur du collège des Hauts de l'Arc	AE	0177	AE0183; AE0078; AE0236	4.2A-64	Création d'ER, catégorie : Equipement public stationnement, bénéficiaire : commune
Trets	Secteur du collège des Hauts de l'Arc	BH	0229	BH0167; BH0072; BH0228; BH0176; BH0107	4.2A-68	Modification de A vers UGb
Trets		AC	0018		4.2A-64	Erreur matérielle : implantation d'un Linéaire commercial
Trets		AR	0219		4.2A-64	Modification de A en UAh
Trets		CD	0190		4.2A-64	Erreur matérielle : ajuster la marge de recul à 10 m de l'axe de la voie
Trets		CE	0096		4.2A-64	Erreur matérielle : ajuster la marge de recul
Trets	Secteur du collège des Hauts de l'Arc	BT	0311		4.2A-68	Erreur matérielle : Modification de UDa vers N

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Trets		BL	0003	BL0003; BL0004	4.2A-77	Suppression de l'Espace Boisé Classé
Trets	Secteur du collège des Hauts de l'Arc				4.2A-64	Reclassement de toutes les zones Ap de la commune en A
Vauvenargues		AK	0034	AK0035; AK0036; AK0037; AK0038	4.2A-41	Suppression d'un Espace Boisé Classé
Venelles		AI	0173	AI0174 ; AI0176 ; AI0177 ; AI0186 ; AI0209 ; AI0237 ; AI0238	4.2A-38	Modification du périmètre d'attente de projet
Venelles		BR	0017		4.2A-38	Modification de l'EVP masse boisée
Venelles		BX	0069	BX0064	4.2A-38	Modification de N vers UG
Venelles		BV	0061	BV0062	4.2A-38	Modification de l'Espace Boisé Classé
Venelles		BE	0087		4.2A-38	Modification de N vers UP : élargissement de la zone Up sur le parc des sports existant
Venelles		BY	0017		4.2A-38	Modification de l'ER 1920 : supprimer la partie de l'ER située dans le périmètre de l'OAP des Faurys (VNL-OAP06) Modification de la liste de l'ER n°1920 concernant la superficie

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Venelles		AH	0163	AH0256 ; AH0257 ; AH0258 ; AH0281 ; AH0282 ; AH0283 ; AH0284 ; AH0285 ; AH0286	4.2A-38	Modification de UC vers N
Venelles		BY	0488	BY0489	4.2A-38	Suppression de l'ER n°1923
Venelles	VNL-OAP02 Font Trompette	AS	0024		4.2A-38	Modification du périmètre de l'OAP
Venelles					4.2A-39	Modification de la marge de recul de 15m : à prolonger
Venelles	VNL-OAP08 Vauclaire	AT	0074		4.2A-38	Création de l'OAP Vauclaire VNL-OAP08
Venelles		AL	0004		4.2A-38	Modifier l'ER n°1894 dans la liste des ER de "Création d'un équipement public" vers "Espace public de stationnement"
Venelles		AE	0017		4.2A-38	Erreur matérielle : suppression de la servitude de vue
Ventabren		AH	0042		4.2A-11	Suppression de l'ER n°1953
Ventabren		AH	0044		4.2A-11	Suppression de l'ER n°1954
Ventabren		AH	0005	AH00017; AH0035	4.2A-11	Supprimer l'ER n°2059
Ventabren	VTB-OAP01 Château Blanc	AY	0003		4.2A-11	Erreur matérielle: affichage de la marge de recul de dérogation à la loi Barnier sur le périmètre de l'OAP VTB-OAP01 et le long de la zone US12

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Ventabren		AP	0454		4.2A-11	Création d'un ER, catégorie: voirie, nature: aménagement d'une voirie afin de sécuriser l'accès sur la route de Roquefavour, bénéficiaire: Commune, Largeur: 4 m
Ventabren		AT	0448	AT0447; AT0449; AT0451	4.2A-11	Suppression de l'ER n°1967
Ventabren		AW	0528		4.2A-11	Suppression de l'ER n°1948
Ventabren		AW	0581		4.2A-11	Modification graphique de l'ER n°2030
Ventabren		AZ	0494		4.2A-11	Modification de l'Espace Boisé Classé
Ventabren		AY	0114		4.2A-11	Modification de Ner vers N
Ventabren		AX	0031		4.2A-10	Modification du bénéficiaire de l'ER 1976 par "Coudoux" au lieu de "Ventabren"
Ventabren		BC	0209		4.2A-11; 4.2A-21	Erreur matérielle: reprise de la marge de recul dérogation à la loi Barnier existante dans le PLU communale le long de l'A7 et de la RD10
Ventabren		AK	0045		4.2A-11	Erreur matérielle: intégration de la marge de recul dérogation Barnier à l'identique du PLU communal le long de la RD10
Vitrolles		BE	0326		4.2A-04	Suppression de l'ER n°2071
Vitrolles		BZ	0876		4.2A-14	Modification de UG vers UEb

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	Lieu-dit ou OAP	Section cadastre	Numéro parcelle	Références cadastrales si plusieurs parcelles	Planche PLUi	Détail de la modification
Vitrolles		BZ	0635	BZ0424; BZ0426; BZ0428; BZ0429; BZ0607; BZ0609; BZ0689; BZ0886	4.2A-14	Modification de UDb vers UC
Vitrolles		BL	0022	BL0021	4.2A-04	Modification graphique de l'ER n°2094
Vitrolles		BI	0074	BI0073	4.2A-04	Création d'un Espace Boisé Classé
Vitrolles		BH	0022		4.2A-04	Création d'un Espace Boisé Classé
Vitrolles		AE	0019	CN0412	4.2A-04	Création d'un Espace Boisé Classé
Vitrolles		CS	0029		4.2A-14	Création d'un Espace Boisé Classé
Vitrolles		AN	0067		4.2A-14	Création d'un Espace Boisé Classé
Vitrolles		AR	0606		4.2A-14	Erreur matérielle - rétablissement d'Espace Boisé Classé "Loi Littoral"
Vitrolles		AA	0145		4.2A-04	Modification du périmètre d'attente de projet
Vitrolles	VIT-OAP05 Etang de Vaïne	AA	0145		4.2A-04	Modification de UE et UEa1 vers UC
Vitrolles	VIT-OAP05 Etang de Vaïne	AB	0092		4.2A-04	Modification de UEa1 vers UEm.
Vitrolles		BB	0001		4.2A-05	Modification de UEp vers US13

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE ZONAGE (4.2A)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Vitrolles		AT	0626		4.2A-14	Modification de UEb vers UE Création d'un ancrage obligatoire des façades dans le secteur de l'Anjoly
Vitrolles		AH	0045		4.2A-04	Modification de UDb vers UAb
Vitrolles		CL	0277		4.2A-04	Modification de UD vers UDb
Vitrolles		BV	0008		4.2A-05	Suppression de l'ER n°2103
Vitrolles		BE	0327		4.2A-04	Modification de UP vers UC

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.2Abis Mixité

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE MIXITE (4.2A bis)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		NH	0158		4.2Abis-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		IO	0136		4.2Abis-05	Modification du périmètre du SMS6-1
Aix-en-Provence		EL	0111		4.2Abis-05	Modification du périmètre du SMS6-1
Aix-en-Provence		BK	0004		4.2Abis-05	Modification du périmètre du SMS6-1
Aix-en-Provence		LH	0095		4.2Abis-02	Création du SMS6-1
Aix-en-Provence		MK	0301		4.2Abis-05	Suppression du SMS6-1
Aix-en-Provence		EK	0034		4.2Abis-05	Modification du périmètre du SMS6-1
Aix-en-Provence		LZ	0220		4.2Abis-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage.
Aix-en-Provence		NH	0262	NH0262; NH0263; NH0264; NH0265; NH0266	4.2Abis-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence					4.2Abis-29	Mettre la zone UGa en SMS de type 6 : SMS6-1 avec hachures
Aix-en-Provence		OX	0475		4.2Abis-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		KC	0352		4.2Abis-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		EW	0068	EW0068; EW0135; EW0136; EW0195; EW0196	4.2.Abis-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence					4.2Abis-05	Adapter le périmètre du SMS selon la modification du zonage

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE MIXITE (4.2A bis)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence					4.2Abis-05	Création d'un linéaire commercial "L4"
Aix-en-Provence					4.2Abis-05	Création de linéaires commerciaux "L4"
Bouc Bel Air		AO	0261	AO 0260; AO0261; AO0262; AO0266; AO0267	4.2Abis-06	Mise en cohérence suite à modification du zonage en UDa1: modification du périmètre SMS1-6
Cabriès		CE	0122		4.2Abis-06	Mettre un secteur Mixité Sociale type 9 SMS9-2 (création) 100% en part AS de logements. Seuil de déclenchement : 3 en nb de logements
Cabriès	CAB-OAP04 Petite Campagne	BY	0033		4.2Abis-01	Modification de l'ER de mixité sociale n°ER-MS 4
Cabriès		BI	0095		4.2Abis-06	Remplacer l'ERSMS CAB_1 par un secteur Mixité Sociale type 4 SMS4-2. Seuil de déclenchement 800m². 35% en nb de logements
Cabriès		BI	0117		4.2Abis-06	Remplacer l'ERSMS CAB_2 par un secteur Mixité Sociale type 4 SMS4-2. Seuil de déclenchement 800m². 35% en nb de logements
Cabriès		BY	0114		4.2Abis-06	Remplacer l'ERSMS CAB_4 par un secteur Mixité Sociale type 3 SMS3-9. Seuil de déclenchement 800m². 40% en nb de logements
Cabriès		BR	0037		4.2Abis-06	Remplacer l'ERSMS CAB_5 par un secteur Mixité Sociale type type 3 SMS3-9 Seuil de déclenchement 800m². 40% en nombre de logements
Cabriès		AM	0133		4.2Abis-03	Remplacer l'ERSMS CAB_8 par un secteur Mixité Sociale type type 3 SMS3-9. Seuil de déclenchement 800m². 40% en nombre de logements

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE MIXITE (4.2A bis)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Cabriès		BH	0199		4.2Abis-06	Remplacer l'ERSMS CAB_11 par un secteur Mixité Sociale type type 3 SMS3-9. Seuil de déclenchement 800m². 40% en nb de logements
Cabriès		CH	0006		4.2Abis-03 4.2Abis-06	Modification des SMS5-9 vers SMS5-8
Cabriès		BC	0019	BC0018; BC0019	4.2Abis-06	Remplacer le SMS3-5 par SMS1-10 avec un seuil de déclenchement de 300m² + nombre de logements minimum 3 + 50% de logement sociaux en nombre de logements
Gardanne		BD	0114		4.2Abis-06	Erreur matérielle - Modification du type de SMS du SMS6-7 vers SMS6-6 en cohérence avec le tableau des SMS du règlement écrit
Gardanne		AO	0053	AO0053; AO0003; AO004	4.2Abis-06	Modification du périmètre du SMS6-6
Gardanne		AZ	0183	AZ0175, AZ0183, AZ0184	4.2Abis-06	Modification du périmètre du SMS6-7
Gréasque		AH	0105		4.2Abis-09	Modification du périmètre du SMS3-1
Gréasque		AA	0074		4.2Abis-09	Modification du périmètre du SMS3-1
Gréasque		AE	0288		4.2Abis-09	Remplacer l'ERSMS GRE_4 par un secteur Mixité Sociale type type 3 SMS3-9. Seuil de déclenchement 800m². 40% en nb de logements
Gréasque		AR	0061		4.2Abis-09	Remplacer l'ERSMS GRE_5 par un secteur Mixité Sociale type 3 SMS3-9. Seuil de déclenchement 800m². 40% en nombre de logements
Gréasque		AS	0235		4.2Abis-09	Remplacer l'ERSMS GRE_6 par un secteur Mixité Sociale type 3 SMS3-9. Seuil de déclenchement 800m². 40% en nombreb de logements.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE MIXITE (4.2A bis)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Gréasque		AE	0226		4.2Abis-09	Remplacer l'ERSMS GRE_7 par un secteur Mixité Sociale type 3 SMS3-9. Seuil de déclenchement 800m². 40% en nb de logements
Fuveau					4.2Abis-09	Correction erreur matérielle sur règlement graphique : recaler les linéaires commerciaux L1 sur les limites parcellaires.
Jouques	JOU-OAP01 Le Deffend	0C	0145		4.2.Abis-07	Mise en cohérence du périmètre de SMS9-1 suite à la réduction de la zone 1AU-UDa1
Lambesc		BR	0194		4.2Abis-01	Remplacer l'ERSMS LAM_1 par un secteur Mixité Sociale type 3 SMS3-9. Seuil de déclenchement 800m². 40% en nombre de logements.
Lambesc		AI	0007		4.2Abis-01	Remplacer l'ERSMS LAM_2 par un secteur Mixité Sociale type 3 SMS3-9. Seuil de déclenchement 800m². 40% en nombre de logements
Lambesc		BS	0288		4.2Abis-01	Remplacer l'ERSMS LAM_6 par un secteur Mixité Sociale type 3 SMS3-9. Seuil de déclenchement 800m². 40% en nb de logements
Lambesc		AD	0236		4.2Abis-01	Mise en cohérence du SMS5-2 suite à la modification du zonage
Lambesc		AB	0309		4.2-Abis 01	Modification des SMS 5-3 vers SMS5-2
Le Puy-Sainte-Réparade		BD	0070		4.2Abis-04	Erreur matérielle - modification du périmètre du "secteur avec taille minimum de logement" dans le secteur de la Cride
Le Tholonet		0A	2338		4.2Abis-05	Modification du SMS : remplacer les deux SMS1-8 de la commune du Tholonet par une SMS avec 50% de LLS et un seuil de déclenchement de 3 logements
Les Pennes-Mirabeau		AB	0169		4.2Abis-03	Mise en cohérence suite à la modification du zonage

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE MIXITE (4.2A bis)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Les Pennes-Mirabeau		AO	0117	AO0116	4.2Abis-03	Création d'un secteur dans lequel une majoration des droits à construire est autorisée pour la réalisation de logements sociaux dans le secteur de Versailles
Les Pennes-Mirabeau		AS	0327	AO0264 et AO0374	4.2Abis-03	Création de 3 secteurs dans lesquels une majoration des droits à construire est autorisée pour la réalisation de logements sociaux aux Cadeneaux
Meyrargues		0E	0208		4.2Abis-04	Modification du SMS1-8 vers SMS5-2 sur la partie UG
Meyrargues		AP	0205		4.2Abis-04	Modification du SMS3-3 vers SMS5-2
Meyreuil	MRL-OAP07 Chuchine	AZ	0738		4.2Abis-05	Modification du type de SMS du SMS3-5 vers SMS7-1
Meyreuil		AW	0896		4.2Abis-05	Suppression de l'ER de mixité sociale n°MRL_1
Meyreuil		AB	0517		4.2Abis-05	Suppression de l'ER de mixité sociale n°MRL_3 Création du SMS1-1
Gréasque		AS	0274	AS0275	4.2Abis-06	Modification du périmètre du SMS3-1
Pertuis	PER-OAP07 Moulin Soufflet	BL	0010		4.2Abis-12	Modification du périmètre du SMS5-16
Pertuis		0H	1714		4.2Abis-04	Modification des SMS : SMS1-12 devient SMS5-16 ; SMS3-8 devient SMS5-16 ; SMS5-17 devient SMS5-16 ; Ajout d'un seuil de déclenchement de 600m² ou 9 logements à la SMS5-15
Pertuis		CI	0130	CI0006; CI0007; CI0080; CI0081; CI0108; CI0128; CI0129; CI0132; CI0133; CI0283; CI0286; ….	4.2Abis-12	Suppression du SMS5-15

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE MIXITE (4.2A bis)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Peyrolles-en-Provence		AN	0002		4.2Abis-12	Suppression du SMS1-10
Peyrolles-en-Provence	La Marinière	AL	0215		4.2Abis-07	Modification du type de SMS du SMS3-7 vers SMS3-3
Peyrolles-en-Provence	Le Pérou	AM	0222		4.2Abis-07	Modification du type de SMS du SMS3-7 vers SMS3-3
Puyloubier					4.2Abis-08	Erreur matérielle
Rognes		AE	0581		4.2Abis-13	Remplacer l'ERSMS ROG_1 par un secteur Mixité Sociale type 3 SMS3-9. Seuil de déclenchement 800m². 40% en nb de logements
Rognes		CM	0035		4.2Abis-13	Remplacer l'ERSMS ROG_2 par un secteur Mixité Sociale type 3 SMS3-9. Seuil de déclenchement 800m². 40% en nb de logements
Rognes		CM	0048		4.2Abis-13	Remplacer l'ERSMS ROG_4 par un secteur Mixité Sociale type 3 SMS3-9. Seuil de déclenchement 800m². 40% en nb de logements
Rognes		AB	0051		4.2Abis-13	Remplacer l'ERSMS ROG_5 par un secteur Mixité Sociale type 5 SMS5-19. Seuil de déclenchement 800m². 32% en nb de logements
Rognes		AB	0171		4.2Abis-13	Remplacer l'ERSMS ROG_6 par un secteur Mixité Sociale type 8 SMS8-3. Seuil de déclenchement 800m². 50% en nb de logements
Rognes					4.2Abis-01	Erreur matérielle : recaler les linéaires commerciaux L1 sur les limites parcellaires.
Rousset		AD	0646	AD0150; AD0148; …	4.2Abis-08	Suppression du SMS3-7

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE MIXITE (4.2A bis)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Rousset		AS	0051	AS0049; AS0050; AS0054; ...	4.2Abis-08	Suppression du SMS3-7
Saint-Cannat		CD	0114	C0115	4.2Abis-01	Mise en cohérence du SMS8-1 avec le zonage UDb
Saint-Cannat		AY	0117		4.2Abis-01	Mise en cohérence du SMS8-1 avec le zonage UDb
Saint-Cannat		CB	0112		4.2Abis-01	Secteur de mixite sociale de type 1- SMS 1-8 sur le site de la seigneurie
Saint-Cannat		CD	0061		4.2Abis-01	Suppression du SMS8-1 pour mettre en cohérence avec le zonage 1AU-UP
Saint-Cannat		AB	0100		4.2Abis-01	Mise en cohérence du périmètre du SMS8-1 avec le zonage UDb
Saint-Cannat		CD	0061		4.2Abis-01	Erreur matérielle - Ajout du SMS8-1 en cohérence avec les SMS de la commune
Saint-Cannat		CA	0330		4.2Abis-01	Création du SMS9-1
Saint-Cannat		BV	0005		4.2Abis-01	Mise en cohérence du SMS8-1 suite à la modification du zonage UDb
Saint-Cannat		CC	0198	CC0198; CC0197	4.2.Abis-01	Mise en cohérence du SMS8-1 avec le zonage UDa
Trets		AN	0302		4.2Abis-09	Remplacer l'ERSMS TRE_2 par un secteur Mixité Sociale type 5 SMS5-20 (création). Seuil de déclenchement 800m². 30% en nombre de logements.
Trets		AO	0240		4.2Abis-09	Remplacer l'ERSMS TRE_4 par un secteur Mixité Sociale type 5 SMS5-20. Seuil de déclenchement 800m². 30% en nombre de logements.
Trets		AO	0222		4.2-Abis 09	Fusion SMS5-10 et SMS5-12 : le SMS5-12 devient SMS5-10
Venelles		AS	0014		4.2Abis-04	Erreur matérielle - Inclure tout le secteur de Font Trompette VNL-OAP02 en type 3

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE MIXITE (4.2A bis)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Ventabren	Long de la Route de Berre	AS	0788		4.2.Abis-02	Création du SMS3-6 sur la zone UD le long de la route de Berre
Ventabren	Lieu-dit "Les Cauvet"	AV	0174		4.2Abis-02	Création du SMS3-6 sur la zone UDa1 du lieu-dit "Les Cauvet"
Ventabren	Long de la Route de Berre	AT	1091	AT1093	4.2.Abis-02	Création du SMS3-6
Ventabren	VTB-OAP01 Château Blanc	AY	0003		4.2.Abis-02	Modification du type de SMS du SMS3-5 vers SMS9-1
Ventabren		AB	0108		4.2.Abis-02	Modification du type de SMS du SMS5-2 vers SMS3-6 des zones UA, UDa et UG
Ventabren		AK	0075	AK0046; AK0075; AK0171; AK0054; AK0169; AK0142; AK0145	4.2.Abis-02	Modification du type de SMS du SMS5-11 vers SMS3-6 de la zone UD
Ventabren		AS	0316		4.2Abis-02	Erreur matérielle - Suppression du SMS6-5 et ajout du SMS5-2 en cohérence avec le tableau des SMS du règlement écrit
Ventabren	Le long de la RD10	AD	0033	...	4.2Abis-02	Erreur matérielle - mise en cohérence du SMS3-6 avec la zone UD
Ventabren		AT	0763		4.2.Abis-02	Erreur matérielle - suppression d'une limite SMS dans la zone UG pour amélioration graphique

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.2B CES

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE CES (4.2B)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		KT	0176		4.2B-02	Erreur matérielle - Ajout du CES sur le secteur du Tourillon
Aix-en-Provence		MK	0291		4.2B-05	Erreur matérielle - suppression du CES dans le secteur des Granettes
Aix-en-Provence		AZ	0192		4.2B-05	Erreur matérielle - ajout d'un CES non réglementé impasse Gallet Cantant
Aix-en-Provence		MI	0086		4.2B-05	Erreur matérielle - Ajout du CES sur le secteur des Figons
Aix-en-Provence		RN	0070		4.2B-05	Erreur matérielle - ajout des hachures rouges du CES sur le secteur de Puyricard Palombes
Aix-en-Provence		HX	0036		4.2B-05	Erreur matérielle - ajout des hachures rouges du CES sur le secteur de la Félicité
Aix-en-Provence	AIX-OAP07 Luynes Sud	HK	0070		4.2B-05	Erreur matérielle - ajout des hachures rouges pour l'application du CES aux constructions > 250m² SDP à la zone 1AU-UId
Aix-en-Provence		EL	0004		4.2B-05	Adaptation du périmètre du CES à 35% avec hachures rouges en suivant la nouvelle limite du zonage entre le UIm et le UP
Aix-en-Provence		HZ	0522		4.2B-05	Erreur matérielle - Ajout du CES sur le secteur de Barida
Aix-en-Provence		SV	0002		4.2B-05	Erreur matérielle - Ajout du CES sur le secteur Uga
Aix-en-Provence	AIX-OAP14 Célony	SO	0097		4.2B-05	Erreur matérielle - ajout du CES sur le secteur de Celony (AIX-OAP14)

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE CES (4.2B)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		LZ	0398		4.2B-05	Erreur matérielle - mise en cohérence du zonage de CES
Aix-en-Provence		EL	0111		4.2B-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		LZ	0220		4.2B-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		NH	0262	NH0262; NH0263; NH0264; NH0265; NH0266	4.2B-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence					4.2B-29	Modification du CES de la zone UGa à 15%
Aix-en-Provence					4.2B-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence	AIX-OAP16 Pont de l'Arc - Viaduc	EW	0123	EW0012; EW0030; EW0155	4.2B-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		IA	0106		4.2B-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		OX	0475		4.2B-04; 4.2B-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		KC	0352		4.2B-02	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		EW	0068	EW0068; EW0135; EW0136; EW0195; EW0196	4.2B-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE CES (4.2B)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence					4.2B-29	Adaptation du périmètre du CES selon la modification du zonage
Aix-en-Provence		RZ	0025		4.2B-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Bouc Bel Air	BOU-OAP04 Plan Marseillais Violesi	CC	0107		4.2B-06	Modification de 40% à 50%
Bouc Bel Air	BOU-OAP07 La Salle Sud	BR	0041		4.2B-06	Modification de 30% à 40% sur le secteur de l'OAP de La Salle Sud
Bouc Bel Air		CH	0093		4.2B-06	Mise en cohérence suite à la modification du zonage : ajout CES à 30%
Bouc Bel Air		BE	0024		4.2B-06	Erreur matérielle - Ajout CES de 40% sur le secteur UBc du village
Bouc Bel Air		AB	0293		4.2B-05	Erreur matérielle - ajout du CES non réglementé sur le secteur UP
Bouc Bel Air		BS	0065		4.2B-05	Erreur matérielle - ajout du CES non réglementé sur le secteur UP
Bouc Bel Air		BS	0161	BS0162; BS0165	4.2B-06	Erreur matérielle - ajout du CES non réglementé sur le secteur UP
Bouc Bel Air	Carraire du Soleil	BH	0016		4.2B-06	Modification du CES de 15% à 20% sur le secteur Carraire du Soleil classé en UDa1
Bouc Bel Air		AO	0261	AO 0260; AO0261; AO0262; AO0266; AO0267	4.2B-06	Mise en cohérence suite à modification du zonage en UDa1: CES à 25%
Cabriès	Lagremeuse	0F	0083		4.2B-02	Création d'un CES non réglementé dans la zone UP

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE CES (4.2B)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Cabriès		AM	0133		4.2B-03	Modification de 35% à 10% sur le secteur dans le prolongement de la résidence des Pradelles
Cabriès		0E	1276		4.2B-03	Erreur matérielle - Ajout du CES sur le secteur de la gare TGV
Cabriès		DB	0057	DB0042	4.2B-03	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Cabriès		CE	0122		4.2B-06	Modification de 10% à 15%
Cabriès		BY	0035		4.2B-06	Erreur matérielle - ajout du CES non réglementé
Cabriès	La Milane	BC	0019	BC0018, BC0019	4.2B-06	Modification de 10% à 5%
Châteauneuf-le-Rouge	CHA-OAP01 La Barque	AO	0219	AO0219 ; AO0220 ; AO0058 ; AO0057 ; AO0056 ; AO0128 ; AO0135 ; AO0050 ; AO0140 ; AO0147 ; AO0221 ; AO0215 ; AO0223	4.2B-05	Erreur matérielle - Ajout du CES sur le secteur CHA-OAP01 La Barque (non règlementé)

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE CES (4.2B)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Châteauneuf-le-Rouge	CHA-OAP02 La Gavotte	AL	0128	AL0127 ; AL0129	4.2B-08	Erreur matérielle - Ajout du CES sur le secteur CHA-OAP02 : La Gavotte (40% sur la partie habitat et non règlementée sur le reste)
Châteauneuf-le-Rouge	CHA-OAP03 La Muscatelle	AN	0059		4.2B-08	Erreur matérielle - Ajout du CES sur le secteur CHA-OAP03 : La Muscatelle (non règlementée)
Châteauneuf-le-Rouge	CHA-OAP04 centre-village	AB	0136	AB0137 ; AB0138	4.2B-08	Erreur matérielle - Ajout du CES sur la zone UC du secteur CHA-OAP04 : centre-village (non règlementée)
Châteauneuf-le-Rouge	CHA-OAP05 : Galinière	AL	0452		4.2B-08	Zone 1AU-UC : Mettre un CES en NR (gris) sur la partie équipement délimité par l'ER n°629 et 40% sur la partie dédiée à l'habitat
Châteauneuf-le-Rouge		AB	0209		4.2B-08	Erreur matérielle - Ajout du CES sur le secteur UC du centre-village
Coudoux		AP	0057		4.2B-03	Erreur matérielle - Ajout du CES non réglementé sur la zone UT
Coudoux		AH	0112		4.2B-02	Erreur matérielle - Ajout du CES non réglementé sur la zone UE
Eguilles		AL	0043		4.2B-02	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Eguilles		AY	0375		4.2B-02	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Fuveau		AW	0017		4.2B-09	Modification du CES de 30% à 40% OAP St Charles FUV-OAP05
Gardanne		BT	0057		4.2B-06	Mise en cohérence suite à la modification du zonage

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE CES (4.2B)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Gardanne		0D	1063		4.2B-06	Erreur matérielle - Ajout du CES non réglementé sur les secteurs de l'Ecomusée et de Valabre
Gardanne		AN	0047		4.2B-06	Erreur matérielle : Ajout du CES sur le secteur UAh
Gardanne		BY	0161		4.2B-06	Erreur matérielle - ajout du CES sur le secteur UAb
Gardanne		BD	0116	BD0116; BD0117	4.2B-06	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gardanne		AO	0053	AO0053; AO0003; AO004	4.2B-06	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gardanne		CX	0041	CX0041; CX0044	4.2B-06	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gardanne		AZ	0183	AZ0175, AZ0183, AZ0184	4.2B-06	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gréasque		AK	0065		4.2B-06; 4.2B-09	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gréasque		AL	0069		4.2B-09	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gréasque	GRE-OAP01 Le Pascaret	AT	0011		4.2B-06	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gréasque		AH	0105		4.2B-09	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gréasque		AA	0074		4.2B-09	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gréasque					4.2B-06	Erreur matérielle - Ajout du CES non règlementé

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE CES (4.2B)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Gréasque	Puits Hély d'Oissel	AS	0024		4.2B-06	Erreur matérielle - Ajout du CES sur le secteur du Puits Hély d'Oissel
Jouques	JOU-OAP01 Le Deffend	0C	0145		4.2.B-07	Mise en cohérence du CES à 30% suite à la modification de la zone 1AU-UDa1
La Roque-d'Anthéron	ROQ-OAP02 Pôle de Services	AC	0160		4.2B-13	Erreur matérielle - modification du CES à 50% sur l'ensemble des parcelles de l'OAP Pôle de Services (uniformisation)
Lambesc	Quartier moulin neuf	AH	0115		4.2B-01	Modification de 40% à 30% sur le secteur Est du quartier Moulin Neuf
Lambesc		AH	0001	AH0002	4.2B-01	Modification de 40% à 30%
Lambesc		AD	0236		4.2B-01	Mise en cohérence avec la modification de zonage
Lambesc		CM	0327	CM0326	4.2B-01	Mise en cohérence suite à la modification du zoange
Le Puy-Sainte-Réparade	PUY-OAP-02 Les Bastides	BT	0058	BT0059	4.2B-04	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Le Puy-Sainte-Réparade		0E	1410		4.2B-04	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Le Tholonet		0C	0309		4.2B-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Les Pennes-Mirabeau	Les Magnarelles	CZ	0587	...	4.2B-03	Erreur matérielle - Suppression du CES en zone N dans le secteur des Magnanarelles
Les Pennes-Mirabeau		CM	0120	...	4.2B-03	Erreur matérielle - Ajout CES non réglementé dans le secteur du Brusq
Les Pennes-Mirabeau		AX	0580		4.2B-03	Erreur matérielle - Ajout du CES sur le secteur des Amandiers

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE CES (4.2B)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Les Pennes-Mirabeau		AR	0042		4.2B-03	Mise en cohérence du CES avec le zonage
Les Pennes-Mirabeau	PEN-OAP02 Pallières	CO	0140		4.2B-03	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Meyrargues		BB	0057		4.2B-04	Erreur matérielle - Suppression du CES sur le secteur Uoap
Meyreuil		AM	0495		4.2B-05	Modification de 30% à non règlementé sur le secteur UAh
Meyreuil	MRL-OAP07 Chuchine	AZ	0738		4.2B-05	Modification de 15% à 20%
Meyreuil		AY	1234		4.2B-06	Erreur matérielle - ajout du CES non réglementé sur les secteurs UBc et UDa
Meyreuil		AP	0511		4.2B-05	Erreur matérielle - ajout du CES non réglementé sur le secteur UAh
Meyreuil		AB	0520		4.2B-05	Erreur matérielle - ajout du CES non réglementé sur les secteurs UA et UBc
Meyreuil		AZ	0631		4.2B-05	Erreur matérielle - ajout du CES non réglementé sur le secteur UAh
Meyreuil		AV	0177		4.2B-05	Ajout du CES sur les secteurs UAh
Gréasque		AS	0274	AS0275	4.2B-06	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Pertuis	PER-OAP07 Moulin Soufflet	BL	0010		4.2B-12	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Pertuis		BV	0141		4.2B-12	Erreur matérielle - Ajout du CES sur les secteurs UA, UAb et UP

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE CES (4.2B)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Pertuis		CI	0130	CI0006; CI0007; CI0080; CI0081; CI0108; CI0128; CI0129; CI0132; CI0133; CI0283; CI0286; ….	4.2B-12	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Peyrolles-en-Provence		AD	0206		4.2B-07	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Peyrolles-en-Provence	ZA du Val de Durance	AA	0040		4.2B-12	Modification de 50% à 60% sur la zone d'activités du Val de Durance
Puyloubier		BN	0153		4.2B-08	Passer à un CES de 11 %
Rognes		CN	0282		4.2B-01	Erreur matérielle - ajout du CES non règlementé sur le périmètre de la maison de retraite "l'Estellan" classé UP
Rousset		AI	0080		4.2B-08	Erreur matérielle - Ajout du CES non réglementé sur le secteur du hameau des Bannettes
Saint-Cannat		CD	0114	CD0115	4.2B-01	Mise en cohérence du CES de 40% avec le zonage UDb
Saint-Cannat	SCA-OAP05 Saint-Estève	CD	0061		4.2B-01	Modification de 60% à 40% sur le secteur 1AU-UDa et non règlementé sur le secteur 1AU-UP
Saint-Cannat		AY	0117		4.2B-01	Mise en cohérence du CES de 40% avec le zonage UDb
Saint-Cannat		AB	0100		4.2B-01	Mise en cohérence du CES à 40% suite à la modification du zonage UDb
Saint-Cannat		CA	0163		4.2B-01	Erreur matérielle - Ajout du CES non réglementé sur la zone UA et les zones UP

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE CES (4.2B)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Saint-Cannat		CC	0198	CC0198; CC0197	4.2B-01	Mise en cohérence du CES à 40% avec la modification de zonage UDa
Saint-Marc-Jaumegarde		AC	0333		4.2B-05	Mise en cohérence du CES non réglementé suite à la modification de zonage en UAb
Saint-Marc-Jaumegarde		AO	0265		4.2B-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage en UG : 20%
Saint-Marc-Jaumegarde		AO	0061		4.2B-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage en N
Saint-Paul-lès-Durance		AD0164	165		4.2B-07	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Saint-Paul-lès-Durance	SPD-OAP02 Les Lauves	AB	0015		4.2B-07	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Saint-Paul-lès-Durance		AA	0107		4.2B-07	Erreur matérielle - ajout du CES non réglementé sur la zone UE
Trets	TRE-OAP03 Entrée de ville Ouest	AO	0082		4.2B-09	Modification du CES non réglementé à 50%
Trets		AP	0123		4.2B-09	Modification de 50% à non réglementé dans le secteur entrée de ville axe route de Pourrières / route de Saint Maximin
Trets		BH	0151		4.2B-09	Mise en cohérence suite à la modification du zonage : CES à 5 %
Trets					4.2B-09	Modification de 9 % à 5 % sur l'ensemble de la zone UG
Trets		AE	0193		4.2B-09	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Trets	TRE-OAP01 La Gardi				4.2B-09	Modification de 50 % à 30 %
Trets	Secteur de Saint Jean Sud	BV	0305	BV0014; BV0324	4.2B-09	Suppression du CES

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE CES (4.2B)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Trets	Secteur du collège des Hauts de l'Arc	AM	0085		4.2B-09	Modification de 50% à 30% sur zone UDa1 excepté sur le secteur des Colombes
Trets	Secteur du collège des Hauts de l'Arc	AI	0291	AI0045; AI0331	4.2B-09	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Trets	Secteur du collège des Hauts de l'Arc	BH	0229	BH0167; BH0072; BH0228; BH0176; BH0107	4.2B-09	Modification de "sans CES" à 5 %
Trets		AR	0219		4.2B-09	Modification de" sans CES" à 5 %
Trets		CD	0061		4.2B-09	Erreur matérielle - mise en cohérence du CES à 30% sur le secteur UDa1
Trets	Secteur du collège des Hauts de l'Arc	BT	0311		4.2B-09	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Venelles		BE	0087		4.2B-04	Mise en cohérence de la carte CES avec la modification de zonage N vers UP
Venelles					4.2B-04	Modification de 10% à 20% sur le secteur des Faurys/Vallons
Venelles	VNL-OAP03 Les Figueirasses	AH	0035		4.2B-04	Modification de 40% à 20%
Venelles	VNL-OAP02 Font de Trompette	AT	0074		4.2B-04	Modification de 50% à 30% sur le secteur 1AU-UDa1 au Nord-Ouest de l'OAP Font Trompette
Venelles	VNL-OAP02 Font de Trompette	AS	0024		4.2B-04	Modification de 30% à 20% sur le secteur 1AU-UC de l'OAP Font Trompette

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE CES (4.2B)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Venelles		AH	0163	AH0256 ; AH0257 ; AH0258 ; AH0281 ; AH0282 ; AH0283 ; AH0284 ; AH0285 ; AH0286	4.2B-04	Mise en cohérence avec le nouveau zonage N : supprimer le CES et mettre le secteur en "blanc"
Venelles	Les Logissons				4.2B-05	Modification de 20%, 30% et 50% à 30% sur tout le secteur des Logissons
Venelles		AS	0024		4.2B-04	Mise en cohérence suite à la modification de la délimitation du zonage
Venelles		BT	0283		4.2B-04	Modification de 10% à 20% sur secteur Faurys Ouest/centre
Ventabren	VTB-OAP01 Château Blanc	AY	0003		4.2B-02	Modification de 7% à 50% sur le secteur 1AU-UDa1 de l'OAP de Château Blanc
Ventabren		AS	0316		4.2B-02	Erreur matérielle - Harmonisation du CES à 10 %
Vitrolles		BZ	0876		4.2B-03	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Vitrolles		BS	0198		4.2B-03	Modification de 15% et 20% à 30% dans le secteur au bas de l'avenue de Marseille
Vitrolles		BV	0103		4.2B-03	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Vitrolles	VIT-OAP05 Etang de Vaïne	AA	0145	...	4.2B-03	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Vitrolles		BB	0001		4.2B-03	Modification de CES sur le secteur d'AIRBUS : CES non règlementé

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DE CES (4.2B)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Vitrolles		AT	0626		4.2B-03	Modification de 65% à CES non réglementé sur un secteur de projet de l'Anjoly
Vitrolles	VIT-OAP02 Le Louriat	BV	0193	...	4.2B-03	Erreur matérielle - Suppression du CES dans le périmètre de l'OAP VIT-OAP02
Vitrolles	VIT-OAP03 Centre urbain / Pierre plantée	BT	0001		4.2B-03	Erreur matérielle - Suppression du CES sur le secteur de Pierre Plantée VIT-OAP03
Vitrolles		CL	0277	...	4.2B-03	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Vitrolles		0B	1832		4.2B-03	Erreur matérielle - Ajout du CES dans le secteur de l'allée Albert Einstein
Vitrolles	VIT-OAP01 Cap Horizon	CI	0134		4.2B-03	Erreur matérielle sur le CES dans le périmètre de l'OAP Cap Horizon

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.2C Hauteur

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DES HAUTEURS (4.2C)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		EY	0276		4.2C-14	Erreur matérielle - il s'agit de hauteurs de façade et non des hauteurs totales
Aix-en-Provence		RR	0082		4.2C-13	Erreur matérielle - Ajout de la hauteur sur le secteur de Puyricard Bremond
Aix-en-Provence	AIX-OAP11 Gare TGV - Arbois	LB	0349		4.1C-09	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		SN	0072		4.2C-13	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		IO	0136		4.2C-13	Erreur matérielle - Suppression de la hauteur sur le secteur N
Aix-en-Provence		EY	0276		4.2C-13	Erreur matérielle - Ajout de la hauteur sur une partie du secteur US7
Aix-en-Provence		EL	0111		4.2C-14	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		ON	0293		4.2C-13	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		LZ	0220		4.2C-13	Mise en cohérence suite à la modification du zonage.
Aix-en-Provence		NH	0262	NH0262; NH0263; NH0264; NH0265; NH0266	4.2C-08	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		KT	0176		4.2C-12	Mise en cohérence avec le zonage
Aix-en-Provence					4.2C-13	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence	AIX-OAP16 Pont de l'Arc - Viaduc	EW	0123	EW0012; EW0030; EW0155	4.2C-14	Mise en cohérence suite à la modification du zonage

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DES HAUTEURS (4.2C)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Aix-en-Provence		IA	0106		4.2C-14	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		RS	0016		4.2C-13	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de 14m à 11m
Aix-en-Provence		KC	0352		4.2C-09	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence		OC	0117		4.2C-09; 4.2C-08 ; 4.2C-13	Erreur matérielle - Ajout de la hauteur sur les secteurs de La Calade et du Tourillon.
Aix-en-Provence		EW	0068	EW0068; EW0135; EW0136; EW0195; EW0196	4.1C-13	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Aix-en-Provence					4.2C-29	Adapter le périmètre des hauteurs selon la modification du zonage
Aix-en-Provence		RZ	0025		4.2C-13	Mise en cohérence suite à la modification du zonage.
Beaurecueil		AB	0190	AB0189; AB0190;	4.2C-18	Mise en cohérence suite à la modification du zonage hauteur de façade maximale autorisée à 7 m
Bouc Bel Air	BOU-OAP08 Décathlon Village	CD	0303	...	4.2C-10	Erreur matérielle - Ajout de la hauteur sur le secteur US8 (site de Décathlon) : 10 m sur la hauteur de la façade maximale autorisée
Bouc Bel Air	BOU-OAP03 Centre ville	BE	0057		4.2C-14	Modification de la hauteur de façade de 10 m et de la hauteur totale de 13m à une hauteur de façade autorisée de 12m et une hauteur de façade totale de 15m sur l'OAP du centre-ville
Bouc Bel Air		CH	0093		4.2C-10	Mise en cohérence suite à la modification du zonage : ajout de la hauteur de façade maximale autorisée de 10 m et côte 215 NGF.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DES HAUTEURS (4.2C)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Bouc Bel Air		BL	0007	BL0007; BL0008	4.2C-14	Mise en cohérence suite à la modification du zonage en 2AUe: hauteur de façade maximale autorisée de 9 m
Bouc Bel Air		AO	0261	AO0260; AO0261; AO0262; AO0266; AO0267	4.2C-14	Mise en cohérence suite à modification du zonage en UDa1: hauteur de façade maximale autorisée de 7 m et hauteur totale maximale autorisée de 10 m
Cabriès		CE	0020		4.2C-09	Erreur matérielle : suppression de la hauteur sur ce secteur en zone A
Cabriès		BC	0019	BC0018; BC0019	4.2C-9	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de 7m à 3.5m
Châteauneuf-le-Rouge		AN	0059		4.1C-19	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Châteauneuf-le-Rouge	CHA-OAP04 Centre-village	AB	0136	AB0137 ; AB0138	4.2C-19	Modification de 9m à "non règlementée" sur l'OAP centre-village
Châteauneuf-le-Rouge	CHA-OAP05 La Galinière	AL	0452		4.2C-19	Erreur matérielle - Ajout de la hauteur sur l'OAP la Galinière
Châteauneuf-le-Rouge		AM	0216		4.2C-19	Mettre les zones UP de la commune en blanc
Coudoux		AI	0991		4.1C-03	Erreur matérielle - Suppression de la hauteur sur le secteur UF
Eguilles		AL	0043		4.2C-8	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Eguilles		AY	0375		4.2C-08	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Eguilles		AB	0032		4.2C-08	Création de la hauteur de façade maximale autorisée à 3,5m et hauteur totale maximale autorisée de 5m dans la zone UA

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DES HAUTEURS (4.2C)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Eguilles		AW	0085		4.2C-08	Création de la hauteur de façade maximale autorisée à 3,5m et hauteur totale maximale autorisée de 5m dans le secteur du Hameau des Figons
Fuveau	FUV-OAP05 Saint-Charles	AW	0017		4.2C-19	OAP Saint Charles FUV-OAP05 : modifications des hauteurs
Gardanne		BT	0057		4.2C-14	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gardanne		BD	0116	BD0116; BD0117	4.2C-14	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gardanne		AO	0053	AO0053; AO0003; AO004	4.2C-14	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gardanne		CX	0041	CX0041; CX0044	4.2C-14	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gardanne		AZ	0183	AZ0175;AZ0183; AZ0184	4.2C-14	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gréasque		AK	0065		4.2C-15	Erreur matérielle - Ajout de la hauteur de façade autorisé à 7m et de la hauteur totale autorisée à 9m sur le secteur Sud des Gournauds
Gréasque	GRE-OAP01 Le Pascaret	AT	0011		4.2C-15	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gréasque		AA	0074		4.2C-19	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Gréasque	GRE-OAP04 Les Pradeaux	AB	0166		4.2C-15	Erreur matérielle - Suppression de la hauteur sur le secteur des Pradeaux
Jouques	JOU-OAP01 Le Deffend	0C	0145		4.2C-22	Mise en cohérence de la hauteur de façade maximale autorisée à 9 m suite à la modification de la zone 1AU-UDa1
La Roque-d'Anthéron	ROQ-OAP02 Pôle de Services	AC	0134		4.2C-01	Erreur matérielle - harmonisation de hauteur totale de 11 m sur l'intégralité du secteur 1AU-UDa1

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DES HAUTEURS (4.2C)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Lambesc		BZ	0335		4.2C-02	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de 8,5m à 7m
Lambesc		AI	0217		4.2C-02	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de 8,5m à 7m
Le Puy-Sainte-Réparade	Quartier de la cave coopérative et des écoles	AD	0230	AD0231; ...	4.2C-11	Modification pour autoriser une hauteur totale supplémentaire de 3m pour le dernier niveau dès lors qu'il est réalisé en retrait d'au moins 2m des façades.
Le Puy-Sainte-Réparade	PUY-OAP-02 Les Bastides	BT	0058	BT0059	4.2C-12	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Le Puy-Sainte-Réparade		0E	1410		4.2C-12	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Le Puy-Sainte-Réparade		0E	1294	...	4.2C-12	Erreur matérielle - Ajout de la hauteur sur le secteur UTla du hameau de Château La Coste.
Le Tholonet	THO-OAP02 Les Acanthes	0A	0304		4.1C-13	Erreur matérielle - Ajout de la hauteur sur l'ensemble du secteur 1AU
Les Pennes-Mirabeau		AB	0169		4.2C-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Les Pennes-Mirabeau		CZ	0587	...	4.2C-05	Erreur matérielle - Suppression de la hauteur en zone N dans le secteur des Magnanarelles
Les Pennes-Mirabeau	PEN-OAP02 Pallières	CO	0140		4.2C-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Meyreuil		AO	0184		4.2C-19	Modification de hauteur non règlementée à une hauteur de façade maximale autorisée de 12,5m
Meyreuil	MRL-OAP04 Le Sarret	AW	0241		4.2C-14	Erreur matérielle - Ajout de la hauteur de façade maximale autorisée de 12m sur le secteur du Sarret
Meyreuil		AM	0495		4.2C-19	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de 7m à 9m sur le secteur UAh

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DES HAUTEURS (4.2C)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Mimet		BE	0067		4.2C-43	Report de la hauteur de façade maximale autorisée à 4,5m en lien avec la suppression de la servitude non altius tollendi
Gréasque		AS	0274	AS0275	4.2C-15	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Pertuis	PER-OAP07 Moulin Soufflet	BL	0010		4.2C-11	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Pertuis		BE	0022		4.1C-11	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de 7,5m à 12m et/ou hauteur totale maximale autorisée de 10m à 16m
Pertuis		AS	0166		4.1C-11	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de 12m à 7,5m et/ou hauteur totale maximale autorisée de 15m à 10m
Pertuis		BK	0070		4.1C-11	Ajout de la hauteur totale maximale autorisée de 10m Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de 7,5m à 12m et/ou hauteur totale maximale autorisée de 10m à 16m
Pertuis		CI	0130	CI0006; CI0007; CI0080; CI0081; CI0108; CI0128; CI0129; CI0132; CI0133; CI0283; CI0286; ….	4.2C-11	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Peyrolles-en-Provence		AC	0106		4.2C-17	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de 7m à 9m
Peyrolles-en-Provence		AD	0206		4.2C-17	Mise en cohérence suite à la modification du zonage Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de 7m à 9m

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DES HAUTEURS (4.2C)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Peyrolles-en-Provence		AA	0040		4.2C-16	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de 9m à 12m
Puyloubier		BN	0153		4.2C-08	Mise en cohérence suite à la modification du zonage : ajout de la hauteur de façade maximale autorisée à 10 m.
Rousset		AD	0646	AD0150; AD0148; …	4.2C-19	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Rousset		AS	0051	AS0049; AS0050; AS0054;...	4.2C-19	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Rousset		AH	0045		4.2C-19	Erreur matérielle - mise en cohérence de la planche hauteur avec le zonage sur une parcelle
Saint-Cannat		CD	0114	CD0115	4.2C-07	Mise en cohérence de la hauteur de façade autorisée à 7 m avec le zonage UDb
Saint-Cannat		AY	0117		4.2C-07	Mise en cohérence de la hauteur de façade maximale autorisée de 7m avec le zonage UDb
Saint-Cannat		AB	0100		4.2C-07	Mise en cohérence de la hauteur de façade maximale autorisée de 9m suite à la modification du zonage UDb
Saint-Cannat		CC	0198	CC0198; CC0197	4.2C-07	Mise en cohérence de la hauteur de façade maximale autorisée à 9 m avec la modification de zonage
Saint-Estève-Janson	Secteur de Vergeras	AD	0077		4.2C-06	Modification de la hauteur de façade autorisée de 7m ou 8,5m et de 9m de hauteur de façade totale à 10,5 m de hauteur de façade totale.
Saint-Marc-Jaumegarde		AC	0333		4.2C-18	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de 4m à 7m suite à la modification du zonage en UAb
Saint-Marc-Jaumegarde		AC	0348		4.2C-18	Erreur matérielle - Mise en cohérence de la hauteur de façade maximale autorisée à 7m sur le secteur UAb

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DES HAUTEURS (4.2C)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Saint-Marc-Jaumegarde		AO	0265		4.2C-13	Mise en cohérence suite à la modification du zonage en UG: hauteur de façade maximale autorisée de 7m
Saint-Marc-Jaumegarde		AO	0061		4.2C-13	Mise en cohérence suite à la modification du zonage N
Saint-Paul-lès-Durance		AD0164	165	AD0164	4.2C-21	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Saint-Paul-lès-Durance	SPD-OAP02 Les Lauves	AB	0015		4.2C-21	Mise en cohérence suite à la modification du zonage de l'OAP Les Lauves
Simiane-Collongue		AH	0051		4.2C-10	Erreur matérielle : mise en cohérence de la hauteur de façade maximale autorisée à 9m avec le zonage UE
Trets	TRE-OAP03 Entrée de ville Ouest	AO	0082		4.2C-24	Modification de la hauteur totale maximale autorisée de 12m à 10m sur l'OAP Entrée de ville Ouest
Trets		CD	0177		4.2C-24	Mise en cohérence suite à la modification du zonage : ajout de la hauteur de façade maximale autorisée à 10 m
Trets		BH	0151		4.2C-24	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée à 7m.
Trets	Secteur des Colombes	AE	0038	AE0050	4.2C-24	Modification de la hauteur de façade autorisée à 7m à 8m
Trets		AE	0193		4.2C-24	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Trets	TRE-OAP01 La Gardi	AE	0038		4.2C-24	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de 10m à 8 m
Trets	Secteur de Saint Jean Sud	BV	0305	BV0014; BV 0324	4.2C-24	Suppression de la hauteur
Trets	Secteur du collège des Hauts de l'Arc	AI	0291	AI0045; AI0331	4.2C-24	Mise en cohérence suite à la modification du zonage

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DES HAUTEURS (4.2C)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Trets	Secteur du collège des Hauts de l'Arc	BH	0229	BH0167; BH0072; BH0228; BH0176; BH0107	4.2C-24	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée à 7 m
Trets		AR	0219		4.2C-24	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de "sans indication graphique » à 7 m
Trets	Secteur du collège des Hauts de l'Arc	BT	0311		4.2C-24	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Venelles	VNL-OAP02 Font de Trompette	AS	0024		4.2C-12	Modification légende sur OAP Font Trompette secteur sud-est : ajouter hachures discontinues noires - hauteur max 3m possible pour le dernier niveau
Venelles		AH	0163	AH0256 ; AH0257 ; AH0258 ; AH0281 ; AH0282 ; AH0283 ; AH0284 ; AH0285 ; AH0286	4.2C-04	Mise en cohérence avec le nouveau zonage N
Venelles		AS	0024		4.2C-12	Mise en cohérence suite à la modification de la délimitation du zonage
Venelles					4.2C-13	Modification des hauteurs sur secteur sud Logissons
Venelles	VNL-OAP03 Les Figueirasses	AH	0034	AH0030 ; AH0031 ; AH0032 ; AH0033 ; AH0035 ; AH0036	4.2C-12	Erreur matérielle - Ajout de la hauteur de façade maximale autorisée à 7m et de la hauteur totale à 9m sur l'OAP Figueirasses
Venelles		AE	0020	AE0019 ; AE0018 ; AE0044; AE0015p	4.2C-12	Erreur matérielle - supprimer les hachures rouges
Venelles		AE	0017		4.2C-12	Erreur matérielle - ajout d'une prescription de hauteur sur le secteur de l'allée du Castellas.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

MODIFICATIONS PROPOSEES POUR LA PLANCHE DES HAUTEURS (4.2C)						
Commune	**Lieu-dit ou OAP**	**Section cadastre**	**Numéro parcelle**	**Références cadastrales si plusieurs parcelles**	**Planche PLUi**	**Détail de la modification**
Venelles	Centre et Nord de la Ville				4.2C-04	Modification des hauteurs sur secteurs centre et nord
Ventabren	VTB-OAP01 Château Blanc	AY	0003		4.2C-08	Modification de la hauteur de façade maximale autorisée de 7m à 11m sur le secteur 1AU-UDa1 de l'OAP de Château Blanc
Vitrolles		BZ	0876		4.2C-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Vitrolles	VIT-OAP05 Etang de Vaïne	AA	0145	...	4.2C-04	Mise en cohérence suite à la modification du zonage.
Vitrolles		BB	0001		4.2C-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage.
Vitrolles	VIT-OAP02 Le Louriat	BV	0193	...	4.2C-05	Erreur matérielle - Suppression de la hauteur dans le périmètre de l'OAP Le Louriat
Vitrolles		CL	0277	...	4.2C-05	Mise en cohérence suite à la modification du zonage
Vitrolles		BV	0008	...	4.2C-05	Erreur matérielle - Mise en cohérence de la hauteur avec le zonage

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Planches de risques 4.2 D, 4.2 E et 4.2 F

Corrections des erreurs matérielles
Mise en cohérence du risque par rapport aux modifications de zonage
Prise en compte d’études complétant la connaissance des aléas inondation, feux de forêt et autres risques

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Modifications apportées aux annexes

5. Annexes

Les annexes ont été actualisées en fonction des données disponibles et complétées au regard de l'entrée en vigueur des documents listés dans les articles R151-51 et suivants du code de l'Urbanisme.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Règlement écrit identifiant les modifications

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

4.1 RÈGLEMENT

PARTIE A

Dispositions communes à toutes les zones

PLUI DU PAYS D'AIX APPROUVÉ LE 05 DÉCEMBRE 2024

AIX MARSEILLE PROVENCE
MÉTROPOLE

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4

ARTICLE I.1 - ARTICULATION DES PIÈCES OPPOSABLES DU PLUI 5

ARTICLE I.2 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT ÉCRIT 12

ARTICLE I.3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 13

ARTICLE I.4 - ORGANISATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT 16

ARTICLE I.5 - DÉFINITIONS DU RÈGLEMENT 17

ARTICLE I.6 - ADAPTATIONS MINEURES 29

ARTICLE I.7 - DÉROGATIONS 29

ARTICLE I.8 - TRAVAUX SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE* NON CONFORME 29

ARTICLE I.9 - RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE 30

ARTICLE I.10 - RÈGLES ALTERNATIVES POUR LES CONSTRUCTIONS* À DESTINATION D'ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC 30

Article I.10.1 - Règles alternatives à l'article 4 des dispositions applicables aux zones 30
Article I.10.2 - Règles alternatives à l'article 5 des dispositions applicables aux zones 31
Article I.10.3 - Règles alternatives à l'article 6 des dispositions applicables aux zones 31
Article I.10.4 - Règles alternatives à l'article 7 des dispositions applicables aux zones 31

ARTICLE I.11 - RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ APPLICABLES AUX PROJETS D'ENSEMBLE (R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME) 31

ARTICLE I.12 - RÈGLES ALTERNATIVES POUR LES LOCAUX TECHNIQUES* 31

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE 32

ARTICLE II.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS ÉCO-PAYSAGERS* (ARTICLES L.151-23 ET R.151-43 DU CODE DE L'URBANISME) 33

Article II.1.1 - Les parcs et jardins 33
Article II.1.2 - Les arbres remarquables isolés 33
Article II.1.3 - Les alignements* d'arbres d'intérêt 33
Article II.1.4 - Les ripisylves 34
Article II.1.5 - Les haies 34
Article II.1.6 - Les masses boisées 34
Article II.1.7 - Les plantations à réaliser 34
Article II.1.8 - Les terrains cultivés 35
Article II.1.9 - Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques 35
Article II.1.10 - Les espaces protégés au titre des mesures compensatoires en termes de biodiversité 35

ARTICLE II.2 - PATRIMOINE BÂTI ET QUALITÉ ARCHITECTURALE (ARTICLES L.151-19 ET R.151-41 DU CODE DE L'URBANISME) 36

Article II.2.1 - Dispositions communes applicables aux éléments du patrimoine bâti d'intérêt 37
Article II.2.2 - Dispositions applicables aux éléments bâtis ponctuels 38
Article II.2.3 - Dispositions applicables aux bastides et les domaines remarquables 38
Article II.2.4 - Dispositions applicables aux ensembles bâtis 38
Article II.2.5 - Dispositions applicables aux séquences urbaines 38
Article II.2.6 - Dispositions applicables aux linéaires patrimoniaux 39
Article II.2.7 - Dispositions applicables aux jardins et les ensembles paysagers 39
Article II.2.8 - Abords de route paysagère 39

ARTICLE II.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE 40

ARTICLE II.4 - LOI LITTORAL 41

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SOMMAIRE

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 42

ARTICLE III.1 - RISQUE INONDATION 44

Article III.1.1 - Dans les zones avec principe d'inconstructibilité repérées au règlement graphique 4.2-D 46
Article III.1.2 - Dans les zones de prescriptions renforcées (SP, B2 et B3) repérées au règlement graphique 4.2-D 50
Article III.1.3 - Dans les zones de prescriptions modérées repérées au règlement graphique 4.2-D 54
Article III.1.4 - Dispositions spécifiques sur la commune de Mimet 62

ARTICLE III.2 - EAUX PLUVIALES 64

Article III.2.1 - Zonage pluvial 64
Article III.2.2 - Dispositions applicables en l'absence de zonage pluvial 64
Article III.2.3 - Dispositions applicables au réseau hydrographique et hydraulique (article L.151-24 - article R.151-43 7° du Code de l'urbanisme) 65
Article III.2.4 - Dispositions applicables aux ouvrages des associations syndicales autorisées (ASA) d'irrigation 65

ARTICLE III.3 - RISQUE FEU DE FORÊT 67

Article III.3.1 - Obligations Légales de Débroussaillement 67
Article III.3.2 - Plans de prévention des risques d'incendie (PPRif) 67
Article III.3.3 - Dispositions règlementaires 67

ARTICLE III.4 - RISQUES GÉOLOGIQUES 75

Article III.4.1 - Dispositions relatives au risque sismique 76
Article III.4.2 - Dispositions relatives aux autres risques mouvement de terrain 78
Article III.4.3 - Dispositions relatives au risque minier 79

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

TITRE I : **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

ARTICLE I.1 - ARTICULATION DES PIÈCES OPPOSABLES DU PLUI

Le Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) contient plusieurs pièces opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme :

- Le règlement constitue l'ensemble des prescriptions qui formalisent les droits et obligations concernant les occupations et utilisations du sol et sont opposables à tous les types de travaux, constructions*, installations et aménagements. Le règlement écrit et graphique sont opposables par voie de conformité aux demandes d'autorisation d'urbanisme ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), opposables par voie de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme ;
- Les annexes listées par les articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme dont les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat prévues par l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

Le PLU ne se limite pas à l'encadrement des seules autorisations du droit des sols. Au titre de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions*, aménagements, plantations, affouillements* ou exhaussements* des sols, et ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Le règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I du titre I du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1 du même code.

Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, ce sont les dispositions les plus contraignantes des titres II et III du présent règlement écrit qui s'appliquent.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Dans un rapport de conformité, le règlement est opposable à tous travaux, constructions*, aménagements, plantations, affouillements* ou exhaussements* des sols.

Le règlement graphique complète le règlement écrit. A défaut d'indication sur le règlement graphique, le règlement écrit s'applique.

Le règlement écrit

Le présent règlement écrit est composé de 5 parties :

- 4.1-A REGLEMENT – Dispositions communes à toutes les zones
- 4.1-B REGLEMENT – Zones générales
- 4.1-C REGLEMENT – Zones spécifiques
- 4.1-D Liste des Emplacements Réservés (ER)
- 4.1-E Liste des changements de destination
- 4.1-F Annexe règlement : Fiches patrimoine bâti

La Partie 4.1-A REGLEMENT – Dispositions communes à toutes les zones est composé de 3 titres :

- Titre I : Dispositions générales
- Titre II : Dispositions relatives au paysage et au patrimoine
- Titre III : Dispositions relatives aux risques naturels et technologiques

La Partie 4.1-B REGLEMENT – Zones générales est composé de 2 titres :

- Titre IV : Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser
  - IV.A. Dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser
  - IV.B. Dispositions particulières des zones urbaines et à urbaniser
- Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles
  - V.A. Dispositions communes applicables aux zones naturelles et agricoles
  - V.B. Dispositions particulières des zones naturelles et agricoles

La Partie 4.1-C REGLEMENT – Zones spécifiques est composé de 2 titres :

- Titre VI : Dispositions communes applicables aux zones spécifiques
- Titre VII : Dispositions particulières aux zones spécifiques

La Partie 4.1-C ANNEXE REGLEMENT – Liste des Emplacements Réservés (ER)

La Partie 4.1-C ANNEXE REGLEMENT – Liste des changements de destination

La Partie 4.1-C ANNEXE REGLEMENT – Fiche patrimoine bâti

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Le règlement graphique

Les dispositions graphiques correspondent aux règles définies par les planches du règlement graphique du PLUi.

Le règlement graphique est composé de 7 planches qui correspondent aux dispositions :

- du Titre II du présent règlement applicable au patrimoine figurant sur les planches 4.2-A Zonage ;
- du Titre III du présent règlement relatives aux risques naturels et technologiques figurant sur les planches 4.2-D Risque inondation, 4.2 D bis Risque inondation après travaux, 4.2-E Risque feu de forêt, et 4.2 F Autres risques ;
- du Titre IV et des Titres VI et VII du présent règlement applicables aux zones urbaines et à urbaniser ainsi qu'aux zones spécifiques, figurant sur les planches 4.2-A Zonage, 4.2-A bis Mixité, 4.2-B Coefficient d'emprise au sol, et 4.2-C Hauteur ;
- du Titre V du présent règlement écrit applicables aux zones naturelles et agricoles figurant sur les planches 4.2-A Zonage.

Légende du règlement graphique

Planche 4.2-A Zonage

URBANISME

- Zonage
- OAP sectorielle
- Périmètre d'attente de projet
- Zone de bonne desserte (ZBD)
- Périmètre d'offre suffisante de stationnement
- Zone non aedificandi

APPLICATION LOI LITTORAL

- Bande des 100m
- Espace proche du rivage

ORDONNANCEMENT, FORME URBAINE

- Zone d'implantation
- Marge de recul
- Linéaire d'implantation
- Linéaire de gabarit avec hauteur réglementée
- Linéaire d'ancrage des façades

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Emplacement réservé
- Liaison piétonne

PATRIMOINE NATUREL

- Espaces boisés classés
- Espaces boisés classés loi littoral
- Terrains cultivés
- Plantations à réaliser
- Espaces protégés au titre de mesures compensatoires
- Espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques
- Masses boisées
- Parcs et jardins
- Ripisylves
- Arbre remarquable isolé
- Alignement d'arbres d'intérêt
- Haies

PATRIMOINE BATI

- Bastide
- Eléments bâtis ponctuels
- Linéaire patrimonial
- Domaine remarquable
- Ensemble bâti
- Ensemble paysager
- Jardin
- Séquence urbaine
- Abords de route paysagère

CHANGEMENT DE DESTINATION

- Bâtiment pouvant changer de destination

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Planche 4.2-A bis Mixité

Secteur de mixité sociale

- SMS type 1
- SMS type 2
- SMS type 3
- SMS type 4
- SMS type 5
- SMS type 6
- SMS type 7
- SMS type 8
- SMS type 9

Secteur avec une taille minimum de logement

Majoration du volume constructible pour les opérations contenant des logements sociaux

Emplacement réservé (ER) de mixité sociale

Mixités fonctionnelles

- Linéaires commerciaux - L1
- Linéaires commerciaux - L2
- Linéaires commerciaux - L3
- Linéaires commerciaux - L4

Secteur de diversité commerciale - L1

Secteur de diversité commerciale - L2

Planche 4.2–B Coefficient d'emprise au sol

30% Coefficient d'emprise au sol (CES) maximum autorisé

Coefficient d'emprise au sol (CES) non règlementé

Se référer au règlement écrit

Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximum autorisé est règlementé par la valeur de l'étiquette inscrite sur la carte.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 25% pour les constructions destinées aux bureaux

Le coefficient d'emprise au sol (CES) s'applique aux constructions à destination d'habitation supérieures ou égales à 250 m² de surface de plancher

Pour faciliter la lecture des coefficients d'emprises au sol (CES), se référer au gradient de couleur ci-dessous (sans portée règlementaire).

A titre informatif (%)

- 90 - 100
- 80 - 90
- 70 - 80
- 60 - 70
- 50 - 60
- 40 - 50
- 30 - 40
- 20 - 30
- 15 - 20
- 10 - 15
- 0 -10

Planche 4.2–C Hauteur

12/15 Hauteur de façade maximale autorisée (en mètres) / Hauteur totale maximale autorisée (en mètres)

Hauteur maximale indiquée en NGF

Hauteur non réglementée

Se référer au règlement écrit

La hauteur maximale autorisée est réglementée par la valeur de l'étiquette inscrite sur la carte.

Une hauteur totale de 3 mètres est autorisée pour le dernier niveau dès lors que ce dernier est réalisé en retrait d'au moins 2 mètres des façades.

Dans la zone de servitude de vue du Château et du Site Classé portée au document graphique, le faîtage des constructions ne doit pas dépasser un plan horizontal placé à 90 cm au-dessus du niveau du terrain naturel mesuré sur le bord de chaussée de la RD10.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 1,50 m au-dessus du niveau de la chaussée de l'allée du Castellas.

Pour faciliter la lecture des hauteurs, se référer au gradient de couleur ci-dessous (sans portée règlementaire).

A titre informatif

- 3 - 6 mètres
- 6 - 8 mètres
- 8 - 10 mètres
- 10 - 12 mètres
- 12 - 14 mètres
- 14 - 16 mètres
- 16 - 18 mètres
- 18 - 20 mètres
- 20 - 22 mètres
- 22 - 25 mètres

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Planches 4.2–D Risque inondation et 4.2-Dbis Risque inondation après travaux

Risque inondation

- R
- B1
- B2
- B3
- Vi-M
- I
- Ve-HGM
- SP
- J
- M
- Secteur couvert par un PPRI
- Secteur concerné par un risque inondation après travaux hydrauliques

Planche 4.2–E Risque feu de forêt

Risque feu de forêt

- R
- B
- M
- V
- DB

- Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs relatifs aux risques d'incendies de forêt en cours d'élaboration, prescrit ou approuvé.

Planche 4.2–F Autres risques

Chutes de pierres / blocs

- Fort
- Moyen
- Faible

Coulées de boue

- Faible

Effondrement Karstique

- Faible

Glissements de terrain

- Fort
- Moyen
- Faible

Dispositions spécifiques sur la commune de Vitrolles

- Zone de glissements de terrain déclarés et d'érosion interne
- Zone de stabilité précaire : risque de glissements de terrain
- Zone dans laquelle des terrassements risquent d'aggraver les phénomènes de solifluxion
- Zone directement exposée aux chutes de blocs
- Zone susceptible d'être atteinte par des chutes de blocs

Fond de plan des planches graphiques

FOND DE PLAN

- Bâtiment
- Parcelle
- Limites communales

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dans un rapport de compatibilité, les OAP s'imposent à tous travaux, constructions*, aménagements, plantations, affouillements* ou exhaussements* des sols.

Les OAP ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle des espaces qu'elles concernent.

Elles « 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.151-6 du code de l'urbanisme).

Elles peuvent notamment au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies* et espaces publics ;
- 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 ;
- définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ».

Il existe 2 grands types d'OAP :

- Les OAP « thématiques »
- Les OAP « sectorielles »

Les OAP « thématiques »

Les OAP thématiques sont multisites, elles s'appliquent sur les 36 communes et donc également sur les OAP sectorielles. Elles indiquent des orientations qui expriment les objectifs à atteindre que le pétitionnaire devra prendre en compte dans l'élaboration de son projet et des leviers d'action que le projet peut mettre en œuvre pour respecter chaque orientation.

Elles sont au nombre de trois dans le PLUi du Pays d'Aix, chacune décline un des piliers du projet de territoire :

- l'OAP « Ressources, biodiversité et paysages » ;
- l'OAP « Santé et bien-être au quotidien » ;
- l'OAP « Attractivité pour demain ».

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Les OAP « sectorielles »

Les OAP sectorielles peuvent être spatialisées à l'échelle de plusieurs communes, d'une commune ou d'un secteur de commune.

Il existe 2 types d'OAP sectorielles : OAP secteurs stratégiques et les OAP sectorielles

OAP secteurs stratégiques

Les OAP secteurs stratégiques sont spatialisées à l'échelle de plusieurs communes ayant en commun des enjeux spécifiques du Pays d'Aix.

Elles sont au nombre de cinq dans le PLUi du Pays d'Aix :

- Axe Aix - Cabriès - Vitrolles ;
- Haute vallée de l'Arc ;
- Plan de Campagne ;
- Val de Durance ;
- Grand Site Concors Sainte-Victoire.

OAP sectorielles d'intention et secteur d'aménagement

Chacune décline des orientations spatialisées à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur de projet.

Elles sont définies au titre de l'article R.151-6° du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

Il existe 2 types d'OAP sectorielles :

- **OAP d'intention**

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

- **OAP secteur d'aménagement**

Elles sont définies au titre du R.151-8° du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables ».

Seules les dispositions suivantes s'appliquent à ces secteurs :

- Partie A :
  - Titres I relatif aux dispositions générales ;
  - Titre II relatif aux paysages et au patrimoine ;
  - Titre III relatif aux risques naturels et technologiques.
- Partie B :
  - Titre IV A relatif aux dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser : article 3 relatif à la mixité.

Les conditions d'aménagement et d'équipement particulières sont définies dans ces OAP qui garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

ARTICLE I.2 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit s'applique sur les 36 communes mentionnées ci-dessous :

- Aix-en-Provence ;
- Beaurecueil ;
- Bouc-Bel-Air ;
- Cabriès ;
- Châteauneuf-le-Rouge ;
- Coudoux ;
- Eguilles ;
- Fuveau ;
- Gardanne ;
- Gréasque ;
- Jouques ;
- La Roque d'Anthéron ;
- Lambesc ;
- Le Puy-Sainte-Réparade ;
- Le Tholonet ;
- Les Pennes-Mirabeau ;
- Meyrargues ;
- Meyreuil ;
- Mimet ;
- Pertuis ;
- Peynier ;
- Peyrolles-en-Provence ;
- Puyloubier ;
- Rognes ;
- Rousset ;
- Saint-Antonin-sur-Bayon ;
- Saint-Cannat ;
- Saint-Estève-Janson ;
- Saint-Marc-Jaumegarde ;
- Saint-Paul-Lez-Durance ;
- Simiane-Collongue ;
- Trets ;
- Vauvenargues ;
- Venelles ;
- Ventabren ;
- Vitrolles.

Concernant la commune d'Aix-en-Provence, le PLUi du Pays d'Aix couvre son territoire à l'exception du périmètre du Site Patrimonial Remarquable du centre historique soumis au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui s'applique en lieu et place du règlement du PLUi.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

ARTICLE I.3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire du Pays d'Aix est divisé sur le règlement graphique :

En zones urbaines (U)

» **UI** : correspondant à une zone urbaine d'intensification où le renouvellement urbain est favorisé en prolongeant le tissu urbain continu tout en préservant des espaces de respiration en cœur d'îlot*.

» **UA** : regroupant les centres historiques et les hameaux à l'exception du secteur concerné par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la commune d'Aix-en-Provence.

La zone UA comporte différents secteurs :

- **UAb**, regroupant les faubourgs anciens situés en extension des centres historiques et aux abords des axes structurants ;
- **UAh**, correspondant aux hameaux.

» **UIm** : correspondant à une zone urbaine qui a pour vocation d'optimiser le tissu urbain existant sans changer la physionomie générale du quartier.

» **UB** : regroupant les zones urbaines mixtes en continuité des centres historiques et des cœurs de village qui a pour vocation de privilégier une mixité fonctionnelle et des formes urbaines et de favoriser la structuration du tissu urbain existant.

La zone UB comporte les secteurs :

- **UBa** correspondant à un maintien de l'équilibre fonctionnel du secteur,
- **UBb** et **UBc** qui se différencient par leur niveau d'intensification urbaine.

» **UC** : regroupant les secteurs urbains à dominante d'ensembles collectifs majoritairement discontinus, qui a pour vocation de permettre une mixité fonctionnelle et de favoriser le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux* tout en limitant les emprises au sol.

» **UId** : correspondant à une zone urbaine dont la vocation est de maintenir un tissu pavillonnaire tout en permettant une évolution mesurée de cette forme urbaine.

» **UD** : regroupant les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat qui a pour la vocation de maintenir la diversité des formes urbaines du tissu urbanisé existant tout en permettant une certaine densification.

La zone UD comporte les secteurs suivants :

- **UDa** correspondant à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisé par une implantation des constructions* en ordre semi continu ;
- **UDa1** correspondant à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisé par une implantation des constructions* en ordre semi continu, tout en limitant la mixité fonctionnelle du secteur ;
- **UDa2** correspondant à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisé par une implantation des constructions* en ordre semi continu, en maintenant la diversité de la forme urbaine notamment pour les petits collectifs ;
- **UDb** correspondant à une dominante pavillonnaire de densité moindre, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre discontinu.

» **UG** : regroupant les zones de mixité urbaine à dominante pavillonnaire de plus faible densité, qui a pour vocation de permettre le maintien des formes urbaines existantes, ainsi que de gérer les interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes.

La zone UG comprend des secteurs **UGa** et **UGb** qui correspond à des secteurs pavillonnaires très diffus qui a pour vocation d'accueillir un complément d'urbanisation.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

» **UF** : regroupant les zones mixtes à dominante pavillonnaire urbanisées de façon diffuse ou aérée dans lesquelles il n'est pas prévu à court ou moyen terme la réalisation d'équipements publics ou le renforcement d'équipements publics existants, ayant pour vocation de permettre une extension limitée des habitations et équipements d'intérêt collectif et services publics existants. La zone UF comporte le secteur :

- **UFa** dans lequel, dans l'attente de la réalisation d'équipements publics ou le renforcement d'équipements publics existants, seule l'extension limitée des constructions existantes* est possible dès lors qu'elle est compatible avec la vocation de ce secteur.

» **UE** : regroupant les zones à dominante d'activités économiques mixtes qui a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.

La zone UE comporte différents secteurs :

- **UEm** relatif aux zones à dominante d'activités économiques mixtes ;
- **UEa** relatif aux zones d'activités économiques de proximité à dominante artisanale et de service ;
  - Le secteur UEa comprend des sous-secteurs **UEa1** et **UEa2** dédiés aux activités productives de proximité.
- **UEb** relatif aux zones d'activités économiques à dominante tertiaire ;
- **UEc** relatif aux zones d'activités économiques à dominante commerciale et aux pôles de vie commerciaux au sein de zone d'activités économiques ;
- **UEp** relatif aux zones d'activités économiques à dominante industrielle.
  - Le secteur UEp comprend un sous-secteur **UEp1** dédié aux activités économiques à dominante industrielle ne comportant pas d'activités pouvant engendrer des dangers particulièrement importants pour la sécurité et la santé des populations voisines et pour l'environnement.

» **UP** : correspondant aux secteurs urbains d'équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ont pour vocation de permettre la structuration des pôles d'équipements publics.

» **UT** : correspondant aux secteurs urbains à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique, qui ont pour vocation de permettre le maintien et le développement des activités touristiques et de loisir. La zone UT comporte le secteur :

- **UTla**, relatif aux espaces pouvant accueillir l'installations d'œuvres d'art dans le paysage (de type « lieux d'art »).

» **US1 et suivants** : correspondant à des zones urbaines spécifiques qui ont pour vocation de permettre des formes urbaines particulières ou des formes urbaines participant d'un projet urbain spécifique.

» **U-oap** : zone urbaine couverte par des OAP secteurs d'aménagement.

En zones à urbaniser (AU)

» **1AU** : correspondant à une zone d'urbanisation future localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages.

» **1AUSa, 1AUSb et 1AUSc** : correspondant à des zones d'urbanisation future spécifiques localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages, à dominante d'activités et d'équipements, concernée par des projets particuliers nécessitant une règlementation spécifique.

» **AU-oap** : Zone d'urbanisation future couverte par des OAP secteurs d'aménagement.

» **2AU** : correspondant à une zone d'urbanisation future différée en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone soumise à une procédure d'évolution préalable du PLUi avant ouverture à l'urbanisation. La zone 2AU comprend le secteur :

- **2AUe** relatif aux zones d'urbanisation future à dominante d'activités économiques.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

En zones agricoles (A)

» **A**, regroupant les espaces destinés à être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comprend les secteurs suivants :

- **Ala** correspond aux espaces agricoles qui ont pour vocation de conserver leur caractère agricole tout en admettant l'accueil d'installations d'œuvres d'art dans le paysage agricole (de type « lieux d'art »).
- **Ap**, regroupant les espaces agricoles concernés par des enjeux particuliers en matière de préservation des paysages.
  - Le secteur Ap comprend un sous-secteur **Apa** correspondant à une zone strictement inconstructible pour des raisons paysagères.
- **Ar**, relatif aux espaces agricoles situés en espaces remarquables au titre de la loi Littoral.

» **As1 et suivants** correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

En zones naturelles (N)

» **N**, regroupant les zones naturelles et forestières destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique et/ou des secteurs soumis à des risques naturels importants. Elle comprend les secteurs suivants :

- **Nc**, relatif aux secteurs de carrière.
  - Le secteur Nc comprend un sous-secteur Nca dédié aux constructions et installations nécessaires à la production d'électricité renouvelable solaire et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en lien avec la gestion des déchets ou de l'environnement.
- **Nd**, relatif à l'Installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND) de l'Arbois, qui a vocation à conserver son caractère naturel tout en accueillant des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif principalement en lien avec la gestion des déchets et de l'environnement.
- **Nep** relatif au l'école nationale supérieure des officiers de sapeurs-pompiers.
- **Ner**, relatif aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires.
- **Nj**, relatif aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain.
- **Nl**, relatif aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs.
- **Nla**, relatif aux espaces pouvant accueillir l'installations d'œuvres d'art dans le paysage (de type « lieux d'art »).
- **Np**, relatif au secteur de la gare relatif à l'accueil et l'insertion des populations présentes sur le secteur de l'Arbois.
- **Nr**, relatif aux espaces naturels remarquables au sens de la loi Littoral, au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme.
- **Nt**, relatif à l'ancien site de dépôt de résidus miniers de Mange-Garri.
- **Nsv1** relatif au secteur du stadium de Vitrolles.
- **Nsv2** relatif aux activités de BTP situées route de Valbacol.
- **Nsv3** relatif au champ de tir.

» **Ns1 et suivants** correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

ARTICLE I.4 - ORGANISATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les dispositions applicables aux zones sont organisées en trois parties thématiques et 9 articles :

Usage des sols et destination des constructions*	**ARTICLE 1** : Destinations et sous destinations interdites, autorisées, et autorisées sous condition **ARTICLE 2** : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités **ARTICLE 3** : Mixité sociale et fonctionnelle
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**ARTICLE 4** : Volumétrie et implantation des constructions* **ARTICLE 5** : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **ARTICLE 6** : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* **ARTICLE 7** : Obligations en matière de stationnement
Équipements et réseaux	**ARTICLE 8** : Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public **ARTICLE 9** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

ARTICLE I.5 - DÉFINITIONS DU RÈGLEMENT

Les termes marqués par un astérisque* dans la totalité du règlement écrit sont définis dans le présent article.

Les illustrations du présent article sont dépourvues de caractère contraignant, elles n'ont pour but que d'aider à la compréhension des définitions.

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant directement sur la voie de desserte publique et/ou privée carrossable ouverte à la circulation publique, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette* du projet.

Acrotère

Saillie* verticale d'une façade* située au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Affouillement

Creusement entraînant un abaissement du sol naturel.

Aléa

L'aléa est la survenue d'un évènement imprévisible qui a pour origine un phénomène naturel ou anthropique. Dans le cas de l'inondation, il s'agit de la probabilité d'occurrence et l'intensité du phénomène causé par l'augmentation du débit dans un cours d'eau, ou dans le cas d'une submersion marine, par l'augmentation du niveau de la mer et de l'effet des vagues.

Alignement

Il s'agit de la limite entre le domaine public de voirie ou des autres emprises publiques* et les propriétés privées riveraines.

Pour toutes les voies* publiques, ou privées* ouvertes à la circulation publique, lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel entre la voie et la propriété privée. Lorsqu'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur.

Annexe

Une annexe est une construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction* principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction* principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions* afin de marquer un lien d'usage.

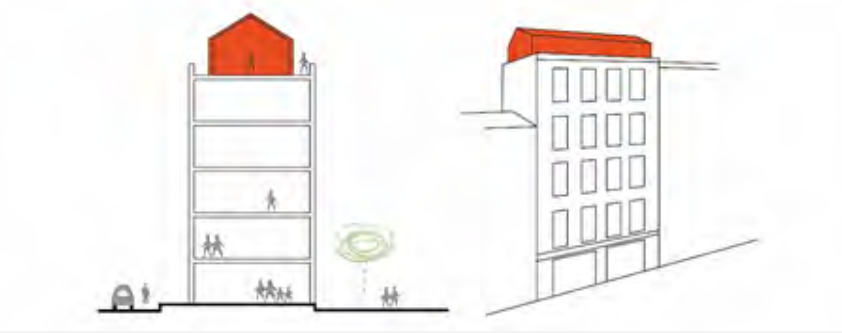
Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 mètre de hauteur à maturité. La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogue pépiniériste, etc.).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Attique

Volume supérieur d'un édifice construit en retrait de la façade* principale au-dessus du dernier plancher.



Balcon

Plate-forme à garde-corps ou balustrade en saillie* sur une façade* et en surplomb du niveau du sol, desservie par une ou par plusieurs portes-fenêtres.

Bande construite

Partie de terrain accueillant le projet de construction répondant aux dispositions réglementaires imposées par le linéaire de gabarit* inscrit au règlement graphique.

La profondeur de la bande construite correspond au projet de construction.

Au-delà de cette bande construite, le terrain demeure constructible mais soumis aux autres règles imposées par le règlement.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction* couverte et close.

Deux bâtiments reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher* ou par un garage font partie du même bâtiment.

Chaussée

La chaussée est la partie d'une voie qui est aménagée pour la circulation des véhicules et des cycles.

Les bandes cyclables sont intégrées à la définition de la chaussée.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction* existante

Une construction* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction* existante.

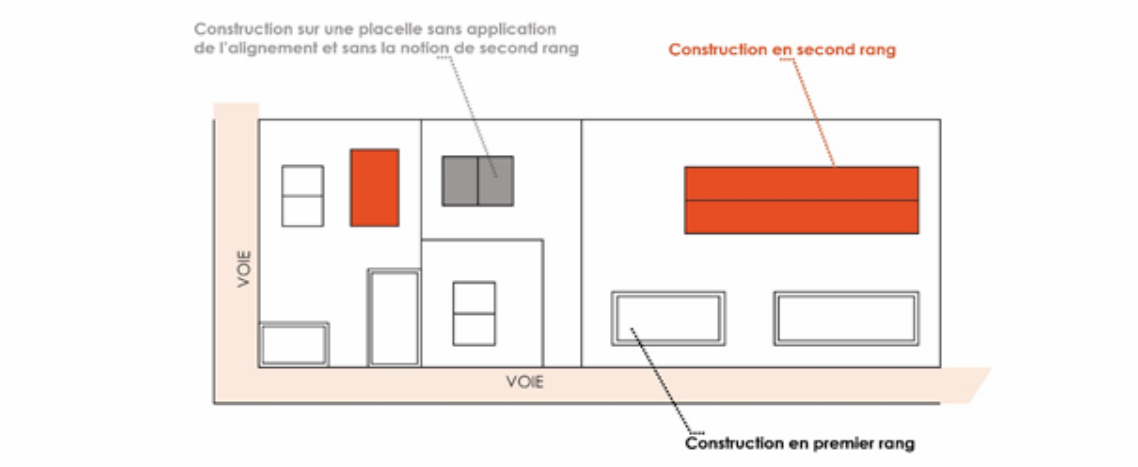
Construction* en premier rang

Ce sont les constructions* implantées en première bande, directement visibles depuis les voies* (publiques ou privées) ou emprises publiques*.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Construction* en second rang

Ce sont les constructions* situées à l'arrière d'une première construction* ou rangée de constructions* de premier rang sur la même unité foncière. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies* (publiques ou privées) ou emprises publiques*.



Contigu

Des propriétés sont contigües lorsqu'une limite est directement en contact avec une autre limite de propriété.

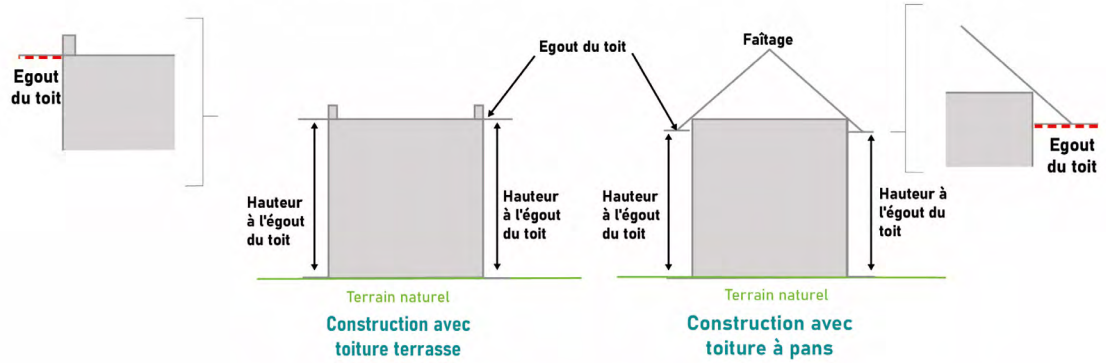
Des constructions* sont contigües lorsqu'une façade* est directement en contact avec une façade* de l'autre construction*. Des constructions* seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction*, etc. ne constituent pas des constructions* contigües.

Courbe enveloppe

Les linéaires de gabarit* génèrent une courbe enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions*, tant en termes de hauteur que d'implantation, exception faite des débords de toiture et des ornements de façade* tels que les éléments de modénature* ou architecturaux inférieurs ou égaux à 40 centimètres de débord.

Égout du toit

En cas de toiture à pente, l'égout du toit correspond à la partie basse des versants de toiture. L'égout permet l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.



Élément de patrimoine

Quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites ou secteurs délimités au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection. Cette notion de patrimoine ne concerne pas l'intérieur des bâtiments.

Le patrimoine bâti est constitué d'éléments construits. Ce sont des édifices remarquables pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque, de l'histoire de l'architecture, du pittoresque

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

ou de la mémoire collective. Ils sont représentatifs d'une occupation passée du territoire, témoins d'une époque, d'une technique ou d'un usage. Ils font partie du paysage urbain ou rural, repères identitaires d'un territoire.

Éléments de paysage ou éco-paysager

Éléments de paysage identifiés et localisés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.

Emprise au sol

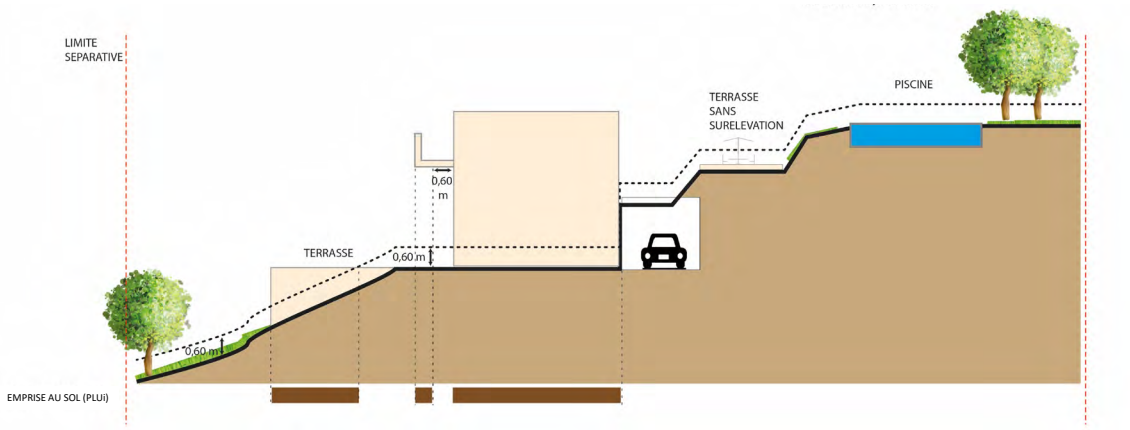
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction* tous débords et surplombs inclus.

Les ornements tels que les éléments de modénature* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 60 centimètres de débord (balcons*, ...).

Les terrasses sont constitutives d'emprise au sol dès lors qu'elles présentent une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel ou aménagé.

Les ombrières supportant des systèmes de production d'énergie photovoltaïque installées sur les parkings de plus de 500 m² ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Le bassin des piscines non couvertes ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.



Emprises publiques

L'emprise publique correspond aux espaces publics extérieurs qui ne répondent pas à la notion de voie : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipements publics, cheminements dédiés aux modes de déplacement doux (piétons, vélos, ...), voie ferrée, ...

Espaces boisés classés (EBC)

Servitude qui vise à protéger ou à créer des espaces boisés, bois, forêts et parcs, notamment en milieu urbain ou périurbain. Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement*.

Ils doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions*, par les terrasses, par les piscines, par les bassins de rétention en ouvrage, par les aires de stationnement et par les circulations et les accès*, notamment les rampes d'accès* au parking.

Les dispositions applicables aux zones concernant les espaces libres font référence aux espaces définis ci-dessous :

Espace végétalisé et paysager

Ce sont les espaces libres qui doivent être traités selon une composition paysagère adaptée et respectueuse du site et de son environnement en tenant compte notamment :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions*,
- de la composition des espaces libres avoisinants, afin de participer à une mise en valeur globale;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

Leur traitement doit être majoritairement de type végétal (jardin…), accessoirement de type minéral tout en étant perméable (terrain de jeu…).

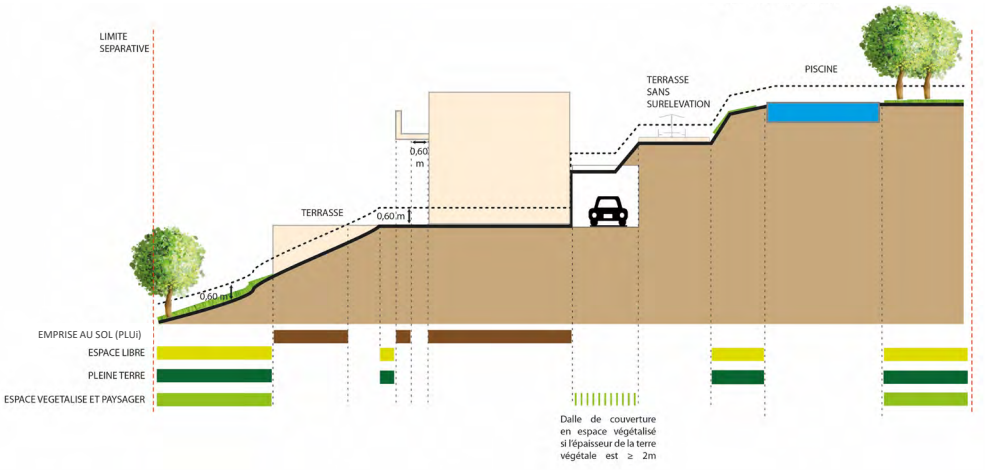
Lorsque des sous-sols dont la dalle est située sous une profondeur de 2 mètres de terre végétale sont autorisés dans certaines zones urbaines, la profondeur de la dalle est calculée à partir du terrain naturel avant tout travaux et, comprennent, pour partie, des plantations d'arbres.

Espace commun et paysager :

Au sein des espaces végétalisés et paysagers*, le ou les espace(s) commun(s) paysager(s) participe(nt) à la qualité de vie des résidents en étant un lieu partagé, ayant de préférence un positionnement central aménagé d'un seul tenant au sein de l'opération, et défini par un maillage de liaisons piétonnières. Son traitement « paysager » sous-tend l'utilisation d'essences végétales variées ou d'arbres de haute tige*.

Espace de pleine terre

Un espace libre* est qualifié de « pleine terre » lorsqu'il n'est pas construit (ni en surface, ni en sous-sol, ni en élévation), et qu'il permet ainsi la libre infiltration des eaux pluviales et le maintien de l'équilibre pédologique du sol. Les espaces de pleine terre peuvent être végétalisés (pelouses, plantations, …).



Établissements dits sensibles

Les établissements dits sensibles sont les constructions* recevant un public qui nécessitera une gestion de crise particulière en cas de crue (jeunes enfants, personnes âgées, à mobilité réduite…).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Établissements dits stratégiques

Les établissements dits stratégiques sont les constructions* nécessaires à la gestion de crise (caserne, PC crise, gendarmerie...).

Exhaussement

Remblais ou surélévation du sol naturel.

Extension – surélévation

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

Façade

La façade d'un bâtiment correspond à ses élévations avant et arrière par rapport à la voie ainsi que les murs pignons.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

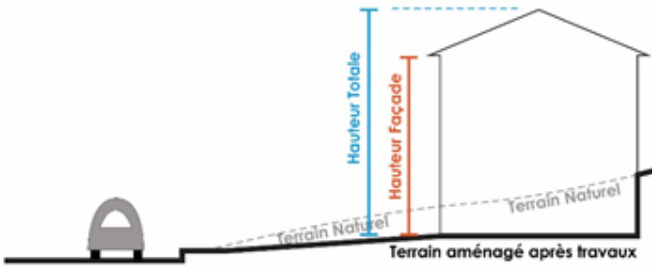
Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction*. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospect* et d'emprise au sol.

Hauteur des constructions*

L'objectif de la règle de calcul de la hauteur du bâti est de permettre une intégration optimale du bâti au sein du tissu urbain et notamment dans les secteurs en pente, la hauteur de façade* (HF) et la hauteur totale (HT) correspondent à des hauteurs maximales.

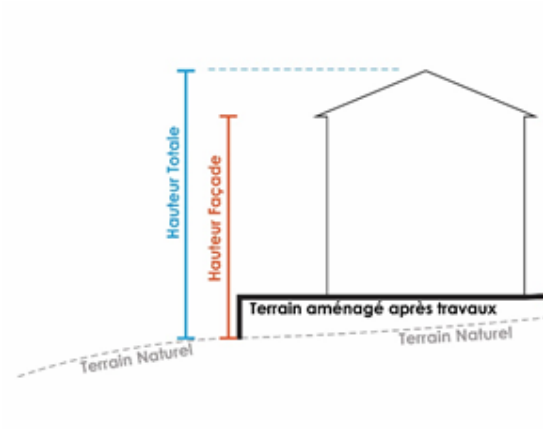
Pour les constructions* dont la réalisation nécessite un affouillement par rapport au terrain naturel :



- La hauteur de façade* est définie en tout point de la construction* comme la différence de hauteur entre l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère* et le terrain aménagé après travaux à l'aplomb ; elle correspond à la hauteur de façade* (HF) figurant sur le règlement graphique ;
- La hauteur totale est définie en tout point de la construction* comme la différence de hauteur entre le point haut de la construction*, constitué par le faîtage *ou le sommet de l'acrotère*, et le terrain aménagé après travaux à l'aplomb ; elle correspond à la hauteur totale (HT) figurant sur le règlement graphique.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Pour les constructions* dont la réalisation nécessite un exhaussement* ou ne nécessite ni exhaussement* ni affouillement par rapport au terrain naturel :



- La hauteur de façade* est définie en tout point de la construction* comme la différence de hauteur entre l'égout de la toiture, pour les toitures à pente, ou le sommet de l'acrotère*, pour les toitures terrasses, et le terrain naturel à l'aplomb ; elle correspond à la hauteur de façade*
- HF figurant sur le règlement graphique ;
- La hauteur totale est définie en tout point de la construction* comme la différence de hauteur entre le point haut de la construction*, constitué par le faîtage* ou le sommet de l'acrotère*, et le terrain naturel à l'aplomb ; elle correspond à la hauteur totale (HT) figurant sur le règlement graphique.

Pour les constructions* qui comportent un attique*, le règlement stipule la hauteur totale (HT) maximale à respecter. Néanmoins la hauteur à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère* des façades* principales (HF) s'applique.

Les ouvrages ou installations techniques* sont pris en compte dans le calcul de la hauteur totale (HT) (exemples non exhaustifs : ascenseur sur toiture terrasse*, climatisation, panneaux solaires, etc.) sauf dispositions particulières aux zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles.

Le volume situé entre la hauteur de façade* HF et la hauteur totale HT est dédié principalement aux dispositifs techniques, seule une petite partie de ce volume peut être dédiée à un usage autre que les dispositifs techniques à condition d'être accessible par le niveau inférieur.

Pour certaines zones urbaines le calcul de la hauteur des constructions* est précisé dans les articles 4 de chacune de ces zones.

Lorsque la construction* est implantée sur un linéaire de gabarit*, la hauteur des constructions* s'inscrit dans la courbe enveloppe* définie par le croquis figurant à l'article 4 des zones concernées.

Îlot

Il s'agit d'une unité de l'espace urbain, constituée d'un ou plusieurs bâtiments et délimitée par des voies* et des emprises publiques*.

Impasse

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès* à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Installations techniques

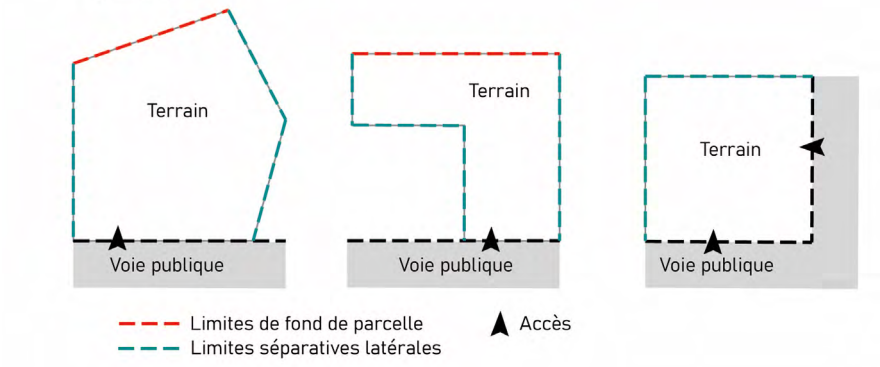
Les installations techniques d'une construction sont des équipements qui sont nécessaires à son fonctionnement : antennes (dont paraboliques), cheminées, caissons de fermeture des baies, machineries d'ascenseurs, appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), appareils de ventilation, boitiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée...

Liaison douce

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports «doux» comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle peut être séparée ou non des voies* pour véhicules motorisés ; en tout état de cause elle doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Limite séparative



Les limites séparatives correspondent aux limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette* de la construction* et la ou les propriétés qui la jouxtent dès lors qu'il ne s'agit pas de voies* ou d'emprises publiques*.

La limite séparative latérale est la limite entre deux propriétés, située en bordure d'une même voie ou la limite aboutissant à cette voie peu importe le nombre de segments faisant angle entre eux qui composent la limite latérale.

La limite séparative de fond de parcelle est la limite opposée à une voie ou dès lors qu'aucune de ses extrémités n'aboutit à une voie ou emprise publique.

Dans le cas particulier des terrains en angle de rues concernés par des linéaires de gabarit*, la limite séparative constitue une limite latérale sur la profondeur de la bande construite* ; au-delà de la bande construite*, elle constitue une limite de fond de parcelle.

Linéaires de gabarit

Les linéaires de gabarit figurant sur le règlement graphique indiquent l'implantation des constructions* à respecter, la hauteur maximale autorisée, ainsi que la profondeur selon une fourchette définie par le règlement de la zone, le tout s'inscrivant dans une courbe enveloppe*.

Le linéaire de gabarit génère une bande potentiellement constructible. Sa profondeur est variable, les règles de construction au-delà de cette bande sont les règles de construction correspondantes au cœur d'îlot* et définies par le règlement de la zone. La partie réellement construite correspond à la bande construite*.

Lorsque le linéaire de gabarit induit une forme urbaine continue, comme c'est le cas essentiellement en zone UI par exemple, l'implantation des constructions* doit se faire sur la totalité du linéaire de gabarit figurant sur le règlement graphique sauf exception liée à l'interruption de ce linéaire entre deux limites séparatives. Dans ce dernier cas, en zone UI, les constructions* doivent respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux emprises publiques* et aux voies* existantes ou futures édictées au-delà de la bande définie à l'article 4.1.1 de la zone UI.

Lorsque le linéaire de gabarit induit une forme urbaine discontinue, comme c'est le cas essentiellement en zone UIm, UId, ou UE par exemple, l'implantation des constructions* doit se faire sur une partie du linéaire de gabarit en respectant les règles de retrait par rapport aux limites séparatives*.

Local technique

Le local technique est nécessaire au fonctionnement de la construction principale et/ou d'un quartier et qui a un usage technique notamment en lien avec la gestion des réseaux (distribution d'eaux ou d'énergie, communications numériques...) et/ou des services publics (ramassage des déchets ménagers...). Il peut donc s'agir notamment de locaux à poubelles, de boîtes aux lettres, de transformateurs électriques, de locaux de fibre optique...

En revanche, les locaux liés aux piscines particulières ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais sont considérés comme des constructions annexes*.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Logements sociaux

Les logements sociaux sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Logements locatifs intermédiaires

Les logements locatifs intermédiaires sont définis à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation.

Marges de recul

Les marges de recul figurant au règlement graphique constituent une servitude d'urbanisme visant à imposer un recul, en général par rapport aux voies*, indépendamment des règles d'implantation prévu par le zonage, et donc à interdire l'implantation de toute construction* dans cette marge de recul. Elles peuvent également être mentionnées en référence à d'autres repères que des voies*.

Modénature

Ensemble des différents ornements ou traitement ornementaux de façade* qui en expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportions et dispositions participent d'un style architectural.

Mur de soutènement



Le mur de soutènement est un mur qui permet de contenir les terres du terrain naturel.

Mutualisation du stationnement

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets proches, sur un même site ou au sein d'une même construction*.

Niveaux

Chaque niveau correspond à un étage de la construction*.

Opération d'aménagement d'ensemble

Une opération d'aménagement d'ensemble consiste en l'organisation et l'agencement d'une portion de territoire qui a une incidence sur l'organisation urbaine et qui préfigure son urbanisation dans le cadre notamment d'un lotissement, d'un permis de construire valant division, d'un permis de construire portant sur un ou plusieurs équipements publics ayant des incidences urbaines...

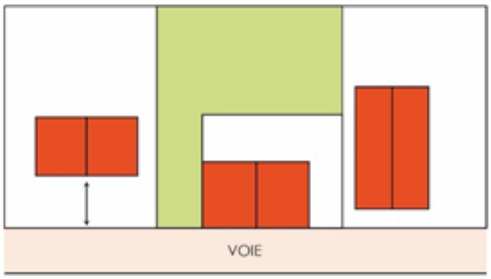
Programme

Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement ou de construction*.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

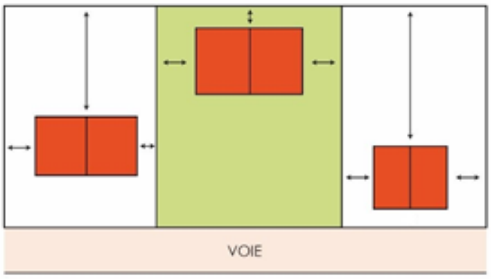
Prospect

Le prospect est destiné à déterminer la distance entre une construction* et telle ou telle limite d'un terrain (alignement* ou limite séparative*), non pas d'une façon fixe, indépendante des dimensions du bâtiment* (marge de retrait), mais d'une façon variable, prenant en compte celles-ci, de telle sorte que plus le bâtiment* est élevé, plus important doit être le recul ou le retrait.



Recul des constructions* par rapport aux emprises publiques* et aux voies publiques et privées :

Le recul est la distance séparant tout point de la façade* d'une construction* des voies* (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques* dans laquelle aucune construction* n'est admise.



Retrait par rapport aux limites séparatives :

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade* d'une construction* d'une limite séparative* dans laquelle aucune construction* n'est admise, exception faite des ornements tels que les éléments de modénature* et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 0,60 m de débord (balcons*, ...).

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment* n'impactant pas le gabarit*, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction* ponctuel qui dépasse le plan d'une façade* d'une construction* sans appui au sol et non constitutive d'une surface de plancher* (bandeaux de toit, corniches, appuis de fenêtre, balcons*, encadrement, garde-corps, marquise, ...).

Sol ou terrain naturel

Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt de la demande d'autorisation de droit des sols avant d'éventuels travaux d'adaptation liés à cette autorisation (déblais ou remblais), y compris si la topographie du terrain a été modifiée avant cette date de dépôt à la suite de précédents travaux de construction* ou de terrassement autorisés ou non soumis à autorisation d'urbanisme mais conformes au PLU.

Stationnements automobiles

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement sont dimensionnées proportionnellement au type de véhicules et à la configuration des places de stationnement.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie par l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.

Surface imperméabilisée

Le calcul de la surface imperméabilisée prend en compte la totalité des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol : toitures, terrasse, terre battue, stabilisé, béton, pavage, surface en enrobé, bicouche, piscine à débordement.

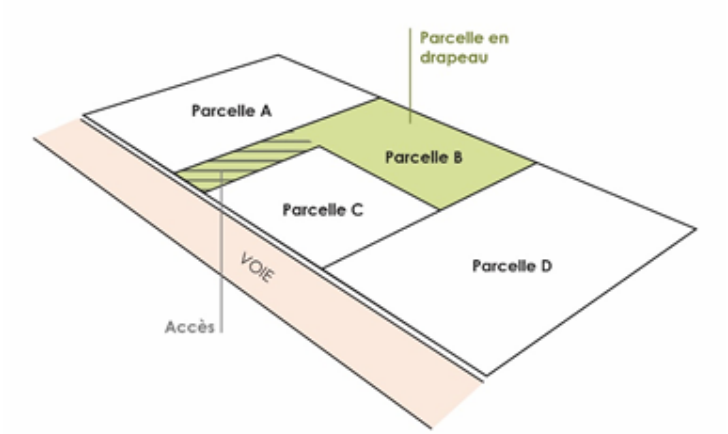
Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette du projet est une ou plusieurs unités foncières d'un seul tenant, composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës* appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Terrain d'assiette « en drapeau »

Les terrains d'assiette présentant une configuration dite « en drapeau » sont en greffe sur une voie (chaussée* + trottoir) ou emprise de desserte via un linéaire étroit correspondant à une voie d'accès *ou un chemin privatif. Leur surface principale est située en recul vis à vis de l'alignement*, dont ils sont séparés par une ou plusieurs autres parcelles, ou unités foncières.



Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction*.

Toiture terrasse

Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

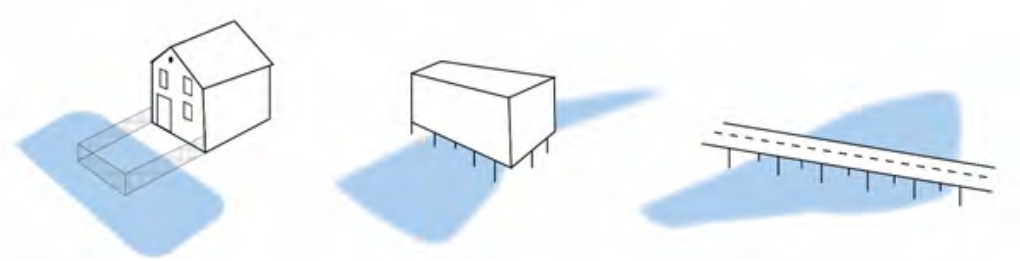
Toiture végétalisée

Couverture d'un bâtiment* recouvert de substrat végétalisé.

Transparence hydraulique

Aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. D'après la circulaire n° 426 du 24 juillet 2002 relative à la mise en œuvre du décret n° 2002-202 du 13 février 2002 du Ministère de l'Écologie et du Développement durable/Direction de l'Eau, un ouvrage est dit "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux (PHE), ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux...

Au sens de ce présent règlement, le terme de transparence hydraulique est employé de façon privilégiée pour faire face au phénomène de ruissellement.



Transparence hydraulique

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Véhicules légers

Les véhicules légers sont des véhicules motorisés de type voitures de tourisme et véhicules utilitaires de moins de 3,5 tonnes.

Voies

Les voies comprennent les espaces publics et privés ouverts à la circulation, desservant plusieurs propriétés, affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules, ...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers* qui les accompagnent, les accotements, fossés, délaissés et autres accessoires de voirie de type candélabre. Toutefois, les espaces dédiés aux modes de déplacement doux (piéton, vélo, ...) présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies, mais comme des emprises publiques*.

Voie privée : une voie dont la propriété est privée et qui est ouverte à la circulation publique ou non ouverte à la circulation publique.

Zones de bonne desserte (ZBD)

Les zones de bonne desserte sont les périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par le Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Les zones de bonne desserte (ZBD) du Pays d'Aix correspondent aux zones définies par le Plan de Mobilités Métropolitain.Il s'agit des zones suivantes :

Zone 1 Elle se caractérise par un rayon de 500 mètres autour des stations de métro et de tramway.

Zone 2 Elle se caractérise par un rayon de 500 mètres autour des stations des « Bus+ » ayant au moins 50 % de site propre, les pôles d'échanges multimodaux de type « porte d'entrée régionale », « centre urbain » et « périphérie ». Pour les constructions* autres que d'habitation à réaliser dans la Zone 2, le nombre maximal de places de stationnement est déterminé en reprenant la valeur du nombre minimal de places de stationnement à réaliser pour les constructions* situées en dehors des zones 2 ;

Zones humides

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (article L.211-1 du Code de l'environnement).

Zone refuge

Une zone refuge est un espace permettant aux occupants du bâtiment de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de l'inondation dans de bonnes conditions de sécurité. Elle doit être située au moins à 0,20 mètres au-dessus de la cote de référence. Elle doit être facilement accessible de l'intérieur (unité fonctionnelle) et présenter une issue de secours aisément accessible de l'extérieur pour permettre l'intervention des services de secours et l'évacuation des personnes. Elle doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et sa conception doit permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours.

La surface minimale réglementaire d'une zone refuge diffère selon la nature de la construction* :

- à usage d'habitation, cette surface est de 6 m² au minimum, augmentée de 1 m² par occupant potentiel au-delà des 6 premiers occupants,
- à usage d'activité, ou s'agissant de bâtiments utiles à la gestion de crise, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m² par personne. Si le gestionnaire possède un plan d'évacuation (type Plan Particulier de Mise en Sûreté) corrélé au système d'alerte du Plan Communal de Sauvegarde (PCS), cette surface de la zone refuge peut être calculée en fonction du personnel de l'établissement.
- à usage d'établissements sensibles, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m² par personne.

Un étage ou des combles aménagés peuvent tout à fait faire office de zones refuges*.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

ARTICLE I.6 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 1° du Code de l'urbanisme, « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes ».

ARTICLE I.7 - DÉROGATIONS

Conformément aux articles de la Section 2 Dérogations au plan local d'urbanisme du Chapitre 2 du Titre 5 du Livre 1er de la partie législative du Code de l'urbanisme, des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme par l'autorité compétente, pour délivrer, par décision motivée, des autorisations d'urbanisme.

Ces dérogations peuvent porter sur :

- La reconstruction de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie* des façades* des constructions existantes* ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions* existantes* ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie* des façades* ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ;
- L'installation de dispositifs de végétalisation des façades* et des toitures en zones urbaines et à urbaniser ;
- Les constructions* faisant preuve d'exemplarité environnementale ;
- Les constructions* situées dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme ;
- La réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- Les projets de construction* ou de travaux réalisés sur une friche ;
- La réalisation, sur des terrains affectés aux besoins du ministère de la défense, de logements destinés à ses agents ;
- Les constructions* situées dans le périmètre des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire.

ARTICLE I.8 - TRAVAUX SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE* NON CONFORME

Lorsqu'une construction existante*, ayant une existence légale, n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, ne peuvent être autorisés pour cette construction* que des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de ces constructions* avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

ARTICLE I.9 - RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment* régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisible s'y oppose.

ARTICLE I.10 - RÈGLES ALTERNATIVES POUR LES CONSTRUCTIONS* À DESTINATION D'ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Lorsque les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leurs spécificités techniques, ou lorsque la topographie du terrain ou son environnement urbain ne permettent pas de respecter les dispositions applicables aux zones, les constructions* des sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » ; « établissements d'enseignement, de santé et d'action social » ; « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » ; « salles d'art et de spectacle » ; « équipements sportifs » ; peuvent s'implanter selon les règles alternatives, sous réserve de ne pas porter atteinte au site dans lequel elles s'insèrent

Article I.10.1 - **Règles alternatives à l'article 4 des dispositions applicables aux zones**

I.10.1.1 / **Règle alternative d'implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques***

L'implantation des constructions* devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions* par rapport à l'alignement* existant ou futur des voies* publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* pourra se faire en rupture avec celle des constructions* avoisinantes à condition que les façades* et retraits fassent l'objet d'un traitement qualitatif.

I.10.1.2 / **Règle alternative d'implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions* devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives sera libre mais devra limiter les impacts sur les constructions* voisines.

I.10.1.3 / **Règle alternative d'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

L'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres devra répondre aux exigences de sécurité.

I.10.1.4 / **Règle alternative d'emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions* devra permettre d'optimiser au mieux l'espace dans la limite des besoins générés par ces constructions*.

I.10.1.5 / **Règle alternative de hauteur**

La hauteur des constructions* pourra excéder la hauteur indiquée au règlement pour répondre aux besoins de leur fonctionnement spécifique, mais devra être la plus limitée possible au regard des besoins générés par ces constructions*.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article I.10.2 - **Règles alternatives à l'article 5 des dispositions applicables aux zones**

I.10.2.1 / **Aspects des constructions***

Les constructions* doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, sans que cela s'oppose à la réalisation d'un projet d'architecture contemporaine.

I.10.2.2 / **Clôtures**

La hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale en raison de contraintes techniques particulières liées à la nature de l'activité.

Article I.10.3 - **Règles alternatives à l'article 6 des dispositions applicables aux zones**

Le coefficient d'espaces libres* et de pleine terre est non règlementé.

Les espaces de pleine terre* doivent être aménagés en espaces végétalisés et paysager* (pelouses, plantations...).

Article I.10.4 - **Règles alternatives à l'article 7 des dispositions applicables aux zones**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* de desserte du terrain d'assiette* des constructions et des aménagements envisagés ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.

ARTICLE I.11 - RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ APPLICABLES AUX PROJETS D'ENSEMBLE (R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans l'ensemble des zones du PLUi, à l'exception du secteur UGa, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës*, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE I.12 - RÈGLES ALTERNATIVES POUR LES LOCAUX TECHNIQUES*

L'implantation des locaux techniques* par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions, est libre pour permettre d'assurer le fonctionnement des services publics auxquels ils sont liés, d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

TITRE II : **DISPOSITIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

ARTICLE II.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS ÉCO-PAYSAGERS* (ARTICLES L.151-23 ET R.151-43 DU CODE DE L'URBANISME)

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de paysage* identifiés au règlement graphique.

Les constructions* peuvent être implantées en recul de l'alignement* actuel ou futur des voies publiques et privées* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* afin de conserver les éléments éco-paysagers ; si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu.

Les constructions* peuvent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu, afin de conserver les éléments éco-paysagers.

Article II.1.1 - **Les parcs et jardins**

Ces espaces sont à protéger pour des motifs d'ordre écologique et paysager.

Leur aspect naturel et végétal doit être conservé.

L'imperméabilisation du sol ne doit pas excéder 15% de la surface du parc ou jardin concerné.

Tout abattage, dessouchage et arrachage d'arbre est interdit, sauf lorsque l'état phytosanitaire ou mécanique de l'arbre présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens.

Article II.1.2 - **Les arbres remarquables isolés**

Les arbres remarquables isolés à protéger doivent être conservés. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Tout abattage, dessouchage et arrachage est interdit, sauf lorsque l'état phytosanitaire ou mécanique de l'arbre présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens.

Article II.1.3 - **Les alignements* d'arbres d'intérêt**

Ils concernent des alignements* identifiés comme à préserver au regard de leur intérêt écologique ou paysager, d'accompagnement des entrées de villes ou traversées urbaines.

Les alignements d'arbres doivent être conservés. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige constitutifs d'un alignement* afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont interdits dans ces périmètres.

Tout abattage d'arbres de haute tige participant d'un alignement* d'arbres est interdit, hormis dans les cas suivants :

- Lorsque l'état sanitaire ou mécanique de l'arbre présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger phytosanitaire pour les autres arbres ;
- Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble ou de restructuration d'un espace public sur lequel sont plantés les arbres.

Dans le cadre de la première exception, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'arbres en qualité et en quantité équivalente de même essence et de développement à terme, dans le respect du principe d'alignement* planté.

Dans le cadre de la deuxième exception, le projet d'aménagement doit assurer la plantation de nouveaux arbres. La densité et l'organisation des plantations choisies doit assurer la valorisation paysagère du site.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Article II.1.4 - **Les ripisylves**

Les ripisylves recensées sont à conserver pour leur rôle écologique et paysager et leur rôle dans la réduction du risque de ruissellement pluvial depuis les versants vers la vallée.

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du linéaire de ripisylve, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques phytosanitaires et de sécurité ;
- à l'aménagement d'un chemin nécessaire aux exploitations agricoles ou lié à la gestion de la fréquentation des berges des cours d'eau.

Dans ce cas, la suppression ne peut concerner qu'une partie peu significative, inférieure à 15% de la ripisylve et à condition que cette partie soit reconstituée dans les mêmes proportions.

Article II.1.5 - **Les haies**

Les haies recensées sont à conserver pour leur rôle écologique et paysager.

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du linéaire de haies, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques phytosanitaires et de sécurité ;
- à l'aménagement d'un chemin nécessaire aux exploitations agricoles.

Dans ce cas, la suppression ne peut concerner qu'une partie peu significative, inférieure à 15% de la haie et à condition que cette partie soit reconstituée dans les mêmes proportions.

Article II.1.6 - **Les masses boisées**

Les boisements des masses boisées doivent être conservés, sauf :

- Pour permettre l'aménagement d'un chemin et/ou d'une voie d'accès nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ou à la desserte des constructions* ;
- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes, éviter les risques sanitaires, permettre l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques ;
- Pour permettre les aménagements nécessaires au fonctionnement des cimetières paysagers ;
- Pour permettre la reconquête agricole compatible avec les enjeux de maintien des continuités écologiques.

En tout état de cause, la suppression éventuelle des boisements doit être compensée par des arbres en qualité et quantité équivalentes (essence et développement à terme), dans le respect de la composition végétale d'ensemble et à condition que la suppression ne concerne qu'une partie peu significative du boisement inférieure à 15 % du boisement.

Article II.1.7 - **Les plantations à réaliser**

Les plantations à réaliser sont par nature inconstructibles et réservées à la plantation de végétaux en pleine terre et selon une composition d'ensemble adaptée au site où doivent dominer les arbres de hautes tiges.

Elles peuvent permettre l'aménagement d'un chemin, d'une voie d'accès ou le passage d'un réseau nécessaire à la desserte des constructions*, dans le respect de la composition végétale d'ensemble et s'ils ne concernent qu'une partie peu significative de l'espace de plantation à réaliser, inférieure à 15%.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article II.1.8 - **Les terrains cultivés**

Les terrains cultivés à protéger identifiés en zone urbaine sont par nature inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent. Il s'agit notamment de jardins potagers privés ou familiaux, terrains maraîchers, vergers, vignobles, pépinières ou parcs d'agrément, cultivés ou ayant été cultivés dans un passé proche.

Article II.1.9 - **Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques**

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques identifiés en zone urbaine sont par nature inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article II.1.10 - **Les espaces protégés au titre des mesures compensatoires en termes de biodiversité**

Les espaces verts protégés au titre des mesures compensatoires en termes de biodiversité correspondent à une partie des espaces sur lesquels sont mises en œuvre des mesures de compensation des atteintes à la biodiversité prévues au 2° du II de l'article L. 110-1 et rendues obligatoires par un texte législatif ou réglementaire pour compenser, dans le respect de leur équivalence écologique, les atteintes prévues ou prévisibles à la biodiversité occasionnées par la réalisation d'un projet de travaux ou d'ouvrage ou par la réalisation d'activités ou l'exécution d'un plan, d'un schéma, d'un programme* ou d'un autre document de planification. (article L.163-1 du code de l'environnement).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

ARTICLE II.2 - PATRIMOINE BÂTI ET QUALITÉ ARCHITECTURALE (ARTICLES L.151-19 ET R.151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Les dispositions suivantes et les fiches patrimoniales annexées au présent règlement fixent les règles applicables aux éléments de paysage et de patrimoine bâtis repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les règles définies au présent article, ainsi que dans les fiches patrimoniales s'appliquent en complément des dispositions générales, des dispositions applicables aux zones et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Les éléments du patrimoine bâti relèvent de plusieurs typologies, qui font l'objet d'une distinction dans les prescriptions réglementaires écrites, le règlement graphique, les listes et les fiches en annexe du présent règlement.

Les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites ou secteurs délimités au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection. Cette notion de patrimoine ne concerne pas l'intérieur des bâtiments*. Ils sont composés de :

- **Éléments ponctuels** tel que les constructions* et bâtiments* à usage domestique (de la maison individuelle à l'immeuble collectif), religieux (de la croix de chemin à l'ensemble conventuel), génie civil (du mur de soutènement* au viaduc), etc.
- **Ensemble bâti** qui sont un regroupement de constructions* cohérent et homogène. Il s'agit d'un aménagement urbain comportant plusieurs bâtiments* construits sur un plan masse présentant une ou des unités de conception homogènes.
- **Séquence urbaine patrimoniale** qui sont un groupement de bâtiments* présentant une cohérence d'ensemble sans relever d'une unité de conception. Elles peuvent s'appliquer à l'échelle d'un hameau, d'un quartier ou d'une rue. Elles sont marquées par une répétition notable d'éléments architecturaux (style, ordonnancement des façades*, rythmes des ouvertures, matériaux, etc.), d'urbanisme (hauteur, implantation, jardin, cour, etc.), ou de décoration (style dominant d'une époque, modénature*, etc.).
- **Bastides et Domaines remarquables** d'intérêt patrimonial qui présentent, en tout ou partie, des éléments emblématiques des domaines bastidaires du XVI au XVIII° siècles, qui sont :
    - La bastide et ses dépendances tels que les corps de ferme, chapelle, pigeonnier, écuries, communs, serres, jardin d'hiver, terrasses, escaliers, etc.
    - Les éléments de cheminement tels que les entrées monumentales, allées, tèse, etc.
    - Les aménagements paysagers tels que les espaces de jardin à la française, parterre, fontaines, statuaire, bassins, réserves d'eau, canaux, système hydraulique, etc.
    - Les espaces cultivés ou boisés tels que verger, potager, cultures, bois, etc.
    - Les éléments qui participent des perceptions plus lointaines des domaines bastidaires tels que les espaces agricoles ou naturels, etc.
- **Linéaires** qui sont composés d'ouvrages tels que canaux, voies ferrées, murets, restanques, etc. présentant un intérêt historique, culturel, architectural ou fonctionnel, ainsi qu'un intérêt mémoriel du tracé.
- **Jardins patrimoniaux et les ensembles paysagers** présentent un intérêt culturel, esthétique ou botanique. Leur qualité remarquable peut porter sur les aménagements, la composition d'ensemble, les essences, les sujets ou la mise en valeur les espaces bâtis ou environnants.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article II.2.1 - **Dispositions communes applicables aux éléments du patrimoine bâti d'intérêt**

DG

DPP

DR

Lex

Les éléments de paysage et du patrimoine bâti identifiés doivent être protégés, conservés, mis en valeur ou requalifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Les travaux de modification de leur aspect extérieur, ne peuvent être autorisés qu'à condition qu'ils aient pour objet d'assurer l'entretien, la conservation, la mise en valeur de l'élément ou qu'ils ne soient pas de nature à en compromettre l'intérêt historique, culturel ou architectural ainsi que son inscription dans le site.

Dans le cas où le règlement de la zone ou du secteur autorise les extensions, surélévations ou aménagements et les constructions* nouvelles et qu'ils sont envisagés sur des éléments de paysage et de patrimoine bâti, ils peuvent être admis dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'élément bâti ou non bâti au regard de l'intérêt historique, culturel ou architectural

Dans tous les cas, les travaux doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles ou architecturales de l'élément patrimonial
- Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver et de restituer l'aspect d'origine
- Traiter les éventuelles installations techniques* de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale
- Assurer aux espaces libres situés à ses abords un traitement approprié à ses caractéristiques culturelles, historiques ou architecturales

La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec les caractéristiques architecturales est interdite, notamment les climatiseurs.

Lorsque l'élément patrimonial a fait l'objet de transformations postérieures à son édification, ces modifications ou ces ajouts s'ils sont dignes d'intérêt, doivent faire l'objet d'une mise en valeur aussi soignée que l'élément d'origine.

La démolition d'un élément de patrimoine* ne peut être autorisée que dans les cas suivants :

- Circonstances exceptionnelles liées à des impératifs de sécurité et de péril
- Démolition ponctuelle qui ne soit pas de nature à en compromettre l'intérêt historique, culturel ou architectural et qui ont pour objet d'assurer l'entretien, la conservation ou la mise en valeur de l'élément.

~ ***Règle alternative à l'article II.2.1***

> *Lorsque les constructions admises à l'article 1 des dispositions particulières de chaque zone portent sur des éléments du patrimoine Ponctuel, Ensemble Bâti, Séquence Urbaine ou Bastide et Domaine Remarquable, qui ne respecteraient pas les dispositions applicables des articles 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.3 et 6.1 des dispositions particulières de chaque zone, les constructions peuvent avoir des implantations et des volumétries selon les règles alternatives suivantes, pour des nécessités de préservation ou de mise en valeur patrimoniale, compte-tenu de leur environnement urbain :*
>
> - *L'implantation des constructions pourra être en rupture avec les implantations définies aux articles 4.1, 4.2 et 4.3 des dispositions particulières de chaque zone, pour maintenir les éléments constitutifs du patrimoine et le cas échéant contribuer à la mise en valeur de l'ordonnancement du bâti ou de l'espace non bâti l'organisant.*
> - *L'emprise au sol des constructions définie à l'article 4.4 des dispositions particulières de chaque zone, pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe, à la condition :*
>   - *de respecter la moyenne générale des constructions existantes de l'élément patrimonial en présence ;*
>   - *de ne pas augmenter l'emprise au sol sur le terrain de plus de 20%.*
> - *La hauteur des constructions pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique ou le cas échéant à l'article 4.5 et 5.3 des dispositions particulières de chaque zone, sous réserve de s'inscrire en continuité de la volumétrie constitutive de l'élément patrimonial en présence.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

- *Le coefficient d'espace de pleine terre défini à l'article 6.1 des dispositions particulières de chaque zone, pourra le cas échéant, être inférieur au pourcentage minimal à la condition :*
  - *de respecter la moyenne générale de ces espaces de pleine terre constitutifs de l'élément patrimonial en présence ;*
  - *de ne pas diminuer le coefficient de pleine terre de plus de 20% sur le terrain.*

Article II.2.2 - **Dispositions applicables aux éléments bâtis ponctuels**

Les travaux admis à l'article 1 des dispositions particulières de chaque zone et qui portent sur des éléments bâtis ponctuels doivent contribuer également à :

- La préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou architecturales de l'élément patrimonial ;
- La mise en valeur de l'élément patrimonial et l'inscription dans le site ;
- Le cas échéant, la mise en valeur de l'ordonnancement du bâti ou de l'espace non bâti l'organisant.

Article II.2.3 - **Dispositions applicables aux bastides et les domaines remarquables**

Les travaux admis à l'article 1 des dispositions particulières de chaque zone et qui portent sur des éléments bastidaires, doivent contribuer également à ce qu'il ne soit pas porté atteinte à aucun des éléments constitutifs, que ce soient :

- Les constructions* dans leur aspect extérieur et leur volumétrie (la bastide et ses dépendances telles que les corps de ferme, chapelle, pigeonnier, écuries, communs, serres, jardin d'hiver, terrasses, escaliers, etc.) ;
- Les éléments de cheminement (entrée monumentale, portail, allées, alignements* d'arbres, tèse, murs de clôtures en pierres, etc.) ;
- Les aménagements paysagers (espaces de jardin à la française, parterre, fontaines, statuaire, bassins, réserves d'eau, canaux, système hydraulique, etc.) ;
- Les espaces cultivés ou boisés (verger, potager, cultures, bois, etc.) ;
- L'inscription dans le site (éléments qui participent des perceptions plus lointaines des domaines bastidaires tels que les espaces agricoles ou naturels).

Toutefois, les éléments de cheminement et les aménagements paysagers identifiés comme éléments constitutifs des domaines bastidaires peuvent être restitués lorsqu'ils ont été partiellement détruits.

Article II.2.4 - **Dispositions applicables aux ensembles bâtis**

Les travaux admis à l'article 1 des dispositions particulières de chaque zone et qui portent sur des ensembles bâtis d'intérêt patrimonial, doivent contribuer également à ce qu'il ne soit pas porté atteinte à l'organisation générale, aux espaces non bâtis participants des aménagements ou à la cohérence architecturale.

Article II.2.5 - **Dispositions applicables aux séquences urbaines**

Les travaux admis à l'article 1 des dispositions particulières de chaque zone et qui portent sur des séquences urbaines, doivent contribuer également à ce qu'il ne soit pas porté atteinte à la cohérence d'ensemble de la séquence architecturale et paysagère, et qu'il ne soit pas être remis en cause l'image ainsi que la cohérence historique, culturelle ou architecturale.

Les éléments architecturaux, urbanistiques, paysagers ou décoratifs constitutifs de la séquence urbaine doivent être pris en compte.

Les constructions* peuvent être implantées en recul de l'alignement* actuel ou futur des voies publiques et privées* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* afin de conserver les éléments

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

constitutifs de la séquence urbaine patrimoniale identifiée pour son intérêt historique, architectural, urbanistique ou paysager ou de patrimoine bâtis ponctuels ; si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu.

Les constructions* peuvent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu, afin de conserver les éléments constitutifs de la séquence urbaine patrimoniale identifiée pour son intérêt historique, architectural, urbanistique ou paysager ou les éléments de patrimoine bâtis ponctuels.

Article II.2.6 - **Dispositions applicables aux linéaires patrimoniaux**

Les travaux admis à l'article 1 des dispositions particulières de chaque zone et qui portent sur des éléments linéaires doivent contribuer également à ce qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt historique du tracé et le cas échéant à son aspect fonctionnel. Les constructions* et les extensions ne devront pas s'implanter à une distance inférieure à 5 mètres de l'axe du tracé patrimonial.

Les ouvrages d'art constitutifs du linéaire d'intérêt patrimonial doivent être préservés.

Article II.2.7 - **Dispositions applicables aux jardins et les ensembles paysagers**

Les travaux admis à l'article 1 des dispositions particulières de chaque zone et qui portent sur des jardins d'intérêt patrimonial, doivent contribuer également à ce qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité des aménagements, la cohérence ainsi que la préservation ou la création des espaces naturels végétalisés, notamment des essences arborées.

L'imperméabilisation des sols est interdite, hormis pour les aménagements strictement nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou qui sont sans incidence sur les espaces naturels.

Article II.2.8 - **Abords de route paysagère**

Dans les abords de routes paysagères définies sur le règlement graphique, le traitement des constructions* et les aménagements doivent privilégier une bonne insertion paysagère. Elle doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie originelle et de la végétation existante en s'adaptant au terrain naturel (interdiction de travaux de remblaies / déblaies, sauf limités au strict minimum).

Sont interdits :

- Les constructions* nouvelles.

Sont autorisées :

- Les extensions* des constructions*, les aménagements et les piscines, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt historique, paysager et architectural du tracé et de ses abords.
- L'extension* des constructions* devront être privilégiées sur la façade* opposée à la voie.
- Les aménagements et les piscines devront être à l'arrière des bâtiments* depuis la route.
- Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. Les murets de pierres traditionnelles, les murs de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre, ainsi que les grilles et portails anciens sont conservés et restaurés.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

ARTICLE II.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

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

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

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

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

- Aix-en-Provence ;
- Bouc-Bel-Air ;
- Cabriès ;
- Gardanne ;
- Les-Pennes-Mirabeau ;
- Pertuis ;
- Peyrolles-en-Provence ;
- Peynier ;
- Le Puy-Sainte-Réparade ;
- Simiane-Collongue ;
- Trets ;
- Venelles ;
- Vitrolles.

Ces arrêtés sont disponibles dans les mairies concernées et sur : www.culturecommunication.gouv.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

ARTICLE II.4 - LOI LITTORAL

Seule la commune de Vitrolles est soumise aux dispositions de la loi littoral.

Des Espaces Proches du Rivage (EPR) sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L121-13 du code de l'urbanisme). L'extension de l'urbanisation doit y être limitée.

Dans la bande littorale des 100 m à compter de la limite haute du rivage et en dehors des espaces urbanisés, identifiée sur le règlement graphique au titre de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, les seules constructions* ou installations admises sont celles nécessaires à des services publics à conditions qu'elles exigent la proximité immédiate de l'eau.

Des espaces boisés classés (EBC)* significatifs sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, leur protection participe au confortement et à la valorisation de la trame verte.

Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (L121-23 du code de l'urbanisme) sont identifiés sur le règlement graphique.

Ils sont protégés par un classement soit en zone Nr (caractère naturel remarquable avéré au regard de l'occupation du sol), soit en zone N (espaces naturels anthropisés), soit en zone Ar (caractère agricole remarquable avéré au regard de l'occupation du sol), soit en zone A (espaces agricoles effectifs déjà anthropisés). Le règlement d'urbanisme de la zone Nr et Ar n'autorise que les aménagements légers à condition qu'ils soient mentionnés à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Par dérogation à l'article L.121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

TITRE III : **DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

PRÉAMBULE

DG

DPP

DR

Lex

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux secteurs soumis à un risque :

- inondation figurant sur les planches 4.2-D et 4.2-D bis du règlement graphique;
- feux de forêt figurant sur les planches 4.2-E du règlement graphique.
- mouvements de terrains autres que ceux liés au retrait/gonflement des argiles figurant sur les planches 4.2-F du règlement graphique

Ces règles sont modulées proportionnellement à l'intensité de l'aléa* et au niveau des enjeux.

Pour l'application de ces règles les constructions* à usage d'activités sont toutes les constructions* à l'exception des constructions* à destination d'habitation, hôtel et autre hébergements touristiques, des établissements sensibles* et des établissements stratégiques*. Ces règles s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre I), des dispositions environnementales, paysagères et patrimoniales (Titre II) et des dispositions applicables aux zones (Titre IV et Titre V) et des dispositions applicables aux zones spécifiques (Titre VI et Titre VII).

Ces règles s'appliquent également en complément des Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRi) et des Plans de Prévention des Risques Feux de forêt (PPRif) et des et des Plans de Prévention des Risque (PPR) mouvements de terrain Retrait / gonflement des argiles. Ces PPR ont valeur de servitude d'utilité publique.

Il est donc nécessaire de se reporter aux règlements des PPR annexés au PLUi pour connaitre l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Afin de faciliter l'application combinée du PLUi et des PPR, les secteurs faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation ou Feux de forêt sont identifiés au règlement graphique du PLUi, sur les planches 4.2-D et les planches 4.2-E.

Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Les dispositions présentes dans ce titre ont été adaptées suite à l'enquête publique.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

ARTICLE III.1 - RISQUE INONDATION

Ces règles s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre I), des dispositions relatives au paysage et au patrimoine (Titre II) et des dispositions applicables aux zones (Titre IV à Titre VII).

Ces règles s'appliquent également en complément sur les secteurs disposant d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) opposable.

Il est donc nécessaire de se reporter aux règlements des PPR annexés au PLUi pour connaitre l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Afin de faciliter l'application combinée du PLUi et des PPR, les secteurs faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation sont identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.

Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Le territoire a fait l'objet d'une étude spécifique pour la définition des zones de risque. La définition des zones de risques a été réalisée grâce à un croisement entre les aléas* et les enjeux.

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension et changement de destination des constructions* dans les zones soumises au risque inondation sont détaillées dans les tableaux ci-après.

Règlement applicable dans les zones à risque

Les constructions* et installations non listées dans ces tableaux sont interdites dans les zones à risque.

Dans les secteurs identifiés sur la planche 4.2-D bis du règlement graphique, l'application du risque est liée à la réalisation d'aménagements hydrauliques spécifiques permettant de réduire et modifier le risque inondation.

Les constructions* et installations autorisées le sont sous réserve de ne pas entraver l'axe d'écoulement des eaux.

La cote de référence correspond au niveau d'eau (NGF) atteint par l'aléa* de référence. Cette cote est disponible sur certaines communes. Entre deux valeurs, la détermination de cette cote au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux isolignes voisines.

La cote de référence correspond à la cote des plus hautes eaux (PHE) quand celle- ci est connue.

Lorsque la côte de premier plancher est réglementée, elle correspond à la cote inférieure de ce premier plancher.

Quand la côte de référence n'est pas connue, la mesure forfaitaire indiquée pour chaque catégorie s'applique.

La hauteur maximale des constructions* peut être augmentée de la hauteur de rehausse demandée pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque inondation.

Vulnérabilité selon la destination

Au regard des problématiques d'usages liées aux risques, quatre catégories de destination sont définies ci-dessous avec des niveaux de vulnérabilité décroissants :

» A. Établissements sensibles et établissements stratégiques.

» B. Locaux d'hébergement, qui regroupent les locaux « à sommeil » : logement, hébergement, hébergement hôtelier et touristique, sauf hôpitaux, maisons de retraite... relevant du point A ci-dessus. Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction*, et non aux seules pièces à sommeil. Les gîtes

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux d'hébergement. Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouvel hébergement.

» C. Locaux d'activités : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, industrie, bureau, centre de congrès et d'exposition hors hébergement.

» D. Locaux de stockage : entrepôt, exploitation agricole ou forestière hors hébergement.

Tout bâtiment* rentre donc dans l'une de ces quatre catégories. Les équipements d'intérêt collectif et des services publics (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc.) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).



Représentation de l'échelle de vulnérabilité selon la destination des enjeux

Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (B), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Article III.1.1 - **Dans les zones avec principe d'inconstructibilité repérées au règlement graphique 4.2-D**

<table>
<tr><th colspan="2">Catégories</th><th>Zone R</th><th>Zone B1</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Établissements Stratégiques*
Établissements sensibles*
Établissements Recevant du Public de catégorie 1, 2 ou 3</td><td>Nouvelles constructions*</td><td colspan="2" rowspan="2">Interdit</td></tr>
<tr><td>Extensions*</td></tr>
<tr><td>Démolition/ reconstruction</td><td colspan="2">Autorisée à condition :

- que la démolition ne résulte pas d'une inondation ;

- que l'emprise au sol* totale n'excède pas l'emprise au sol* avant démolition ;

- que la cote du 1er plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence.</td></tr>
<tr><td>Établissements Recevant du Public temporaires</td><td>Installations et constructions* en lien avec un évènement culturel, sportif, ou de loisir</td><td colspan="2">Autorisé</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Constructions* à usage d'habitation, hôtel, autres hébergement touristiques

hors camping et parc résidentiel de loisir</td><td>Nouvelles constructions</td><td>Interdit</td><td>Autorisées à condition que :

- la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence

- l'emprise au sol* totale des constructions* n'excède pas 30% de la surface inondable ou 50% en cas de transparence hydraulique* (construction* sur pilotis ou tout autre aménagement permettant d'assurer la transparence hydraulique).</td></tr>
<tr><td>Annexes*</td><td colspan="2">Autorisées dans la limite de 10 m² d'emprise au sol* par logement au niveau du terrain naturel.</td></tr>
<tr><td>Démolition/ reconstruction</td><td colspan="2">Autorisée à condition :

- que l'emprise au sol* totale n'excède pas l'emprise au sol* avant démolition ;

- que la cote du 1er plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au TN ou +20cm au-dessus de la cote de référence.</td></tr>
</table>

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

<table>
<tr><th colspan="2">Catégories</th><th>Zone R</th><th>Zone B1</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions* à usage d'habitation, hôtel, autres hébergement touristiques

Hors camping et parc résidentiel de loisir</td><td>Extensions*

Création de surface de plancher</td><td>Autorisée une seule extension et création de surface de plancher à condition que :

- elle soit réalisée en surélévation* d'une construction légale existante.

- ou dans la limite de 20 m² d'emprise au sol*, sans création de surface de plancher, au niveau du terrain naturel ;

- ou dans la limite de 20 m² de surface de plancher, à condition que la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence.</td><td>Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence.

Une seule extension et création de surface de plancher dans la limite de 20 m² d'emprise au sol*est autorisée au niveau du terrain naturel ou sous la cote de référence +0,20 m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ces travaux d'extension et création de surface de plancher sont autorisés sous conditions :

- de disposer d'un accès* à un espace refuge ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge ;

- de ne pas conduire à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la construction* légale existante*.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions* ou occupations à usage d'activité

Établissements Recevant du Public de catégorie 4 ou 5</td><td>Nouvelles constructions* et extensions*</td><td>Interdit</td><td>Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence.

Une seule opération d'extension est autorisée par bâtiment*.</td></tr>
<tr><td>Démolition/ reconstruction</td><td colspan="2">Autorisée à condition :

- que la démolition ne résulte pas d'une inondation ;

- que l'emprise au sol* totale n'excède pas l'emprise au sol* avant démolition ;

- que la cote du 1er plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence.</td></tr>
<tr><td>Constructions* ou occupations à usage d'activité

Établissements Recevant du Public de catégorie 4 ou 5</td><td>Nécessaires aux exploitations agricoles et forestières excepté pour les serres ou tunnels agricoles</td><td colspan="2">Autorisées les constructions* nouvelles et les extensions* sous réserves que la cote du plancher soit au-dessus de la cote de référence +0,20 m ou +0,20 m au-dessus du point du terrain naturel le plus haut sous l'emprise de la construction* projetée.</td></tr>
</table>

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Catégories		Zone R	Zone B1
Changements de destination		Autorisé uniquement à condition de réduire la vulnérabilité*.	Autorisé à condition de réduire la vulnérabilité* ou dès lors que la cote de premier plancher soit surélevée de +1,20 m par rapport au terrain naturel ou de +0,20 m de la cote de référence.
Constructions* et installations techniques*	Construction* ou installation destinée à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisé	
	Construction* ou aménagement lié à la gestion des cours d'eau, à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Autorisé à condition : - de limiter leur impact sur l'écoulement - que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement ; - que les éléments techniques vulnérables soient surélevés d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence.	
Clôtures		Autorisées à condition qu'elles soient ajourées pour assurer la transparence hydraulique. Et, pour celles autres que nécessaire à l'activité agricole, qu'elles soient constituées de 3 fils maximum espacés d'au moins 0,50 m et reposant sur des poteaux distants d'au moins 2 m	

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Catégories		Zone R	Zone B1
Autres usages et occupations spécifiques	La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdit	
	La création ou l'extension des terrains de camping, de caravanage et de parcs résidentiels de loisir ainsi que l'augmentation de leur capacité d'accueil		
	La création ou l'aménagement de sous-sol		
		Autorisées pour les oeuvres d'art.	
	Les aires de stationnement en sous-sol	Interdit	
	Les aires de stationnement en surface, y compris les parkings en silo ouverts	Autorisées à condition qu'elles disposent d'un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux.mis en place.	
	Piscine	Autorisée à condition qu'un dispositif permanent de balisage soit mis en place.	
	Terrain de plein air, de sports et de loisirs et constructions* et installations liées	Autorisés à condition d'être au niveau du sol. Les équipements et aménagement strictement indispensables à ces activités (vestiaires, les sanitaires et locaux techniques) sont autorisés sous réserve de prévoir un affichage permettant l'évacuation.	
	Remblais	Autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction*, pour des nécessités techniques d'accès* et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité).	
	Eoliennes et unités de production d'énergie renouvelable solaire au sol	Autorisées sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés +1,20 m au-dessus du terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence.	
	Œuvres d'Art	Autorisées à condition de limiter leur impact sur l'écoulement.	

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Article III.1.2 - **Dans les zones de prescriptions renforcées (SP, B2 et B3) repérées au règlement graphique 4.2-D**

<table>
<tr><th colspan="2">Catégories</th><th>SP</th><th>B2</th><th>B3</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Établissements Stratégiques*

Établissements sensibles*

Établissements Recevant du Public de catégorie 1,2 ou 3</td><td>Nouvelles constructions*</td><td>Interdit</td><td colspan="2">Exceptionnellement autorisées à condition de démontrer l'impossibilité de solutions alternatives</td></tr>
<tr><td>Extensions*</td><td colspan="3">Autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol* et des effectifs et sous réserve de diminution globale de la vulnérabilité. Une seule opération d'extension est autorisée par bâtiment*.</td></tr>
<tr><td>Démolition/ reconstruction</td><td colspan="3">Autorisée à condition :

- que la démolition ne résulte pas d'une inondation ;

- que l'emprise au sol* totale n'excède pas l'emprise au sol* avant démolition ;

- que la cote du 1er plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au TN ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence.</td></tr>
<tr><td>Établissements Recevant du Public temporaires</td><td>Installations et constructions* en lien avec un évènement culturel, sportif, ou de loisir</td><td colspan="3">Autorisé</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Constructions* à usage d'habitation, hôtel, autres hébergement touristiques

hors camping et parc résidentiel de loisir</td><td>Nouvelles constructions*</td><td colspan="2">Autorisées à condition que :

- la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence ;

- l'emprise au sol* totale des constructions* n'excède pas 30% de la surface inondable ou 50% en cas de transparence hydraulique* (construction* sur pilotis ou tout autre aménagement permettant d'assurer la transparence hydraulique).</td><td>Autorisées à condition que :

- la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +0,70 m par rapport au terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence.

- l'emprise au sol* totale des constructions* n'excède pas 30% de la surface inondable ou 50% en cas de transparence hydraulique* (construction* sur pilotis ou tout autre aménagement permettant d'assurer la transparence hydraulique).</td></tr>
<tr><td>Annexes*</td><td colspan="3">Autorisées dans la limite de 10 m² d'emprise au sol* par logement au niveau du terrain naturel.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Démolition/ reconstruction</td><td colspan="3">Autorisée à condition que la cote du 1er plancher soit surélevée d'au minimum de +0,20 m au-dessus de la cote de référence ou d'au minimum :</td></tr>
<tr><td colspan="2">+1,20 m par rapport au terrain naturel</td><td>+0,70 m par rapport au terrain naturel</td></tr>
</table>

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

<table>
<tr><th colspan="2">Catégories</th><th>SP</th><th>B2</th><th>B3</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions* à usage d'habitation, hôtel, autres hébergement touristiques

hors camping et PRL</td><td>Extensions*

Création de surface de plancher</td><td colspan="3">Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée de +0,20 m au-dessus de la cote de référence ou par rapport au terrain naturel d'au minimum :
+1,20 m | +0,70 m</td></tr>
<tr><td colspan="3">Une seule extension et création de surface de plancher est autorisée au niveau du terrain naturel ou sous la cote de référence +0,20 m sous conditions :

- dans la limite de 20 m² d'emprise au sol* ;

- d'un accès* à un espace refuge ;

- et que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la construction* légale existante*.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Constructions* ou occupations à usage d'activité

Établissements Recevant du Public de catégorie 4 ou 5</td><td>Nouvelles constructions*</td><td colspan="3">Autorisée à condition :

- que l'emprise au sol* totale des constructions* n'excède pas 30% de la surface inondable ou 50% en cas de transparence hydraulique* (construction* sur pilotis ou tout autre aménagement permettant d'assurer la transparence hydraulique);

- que la cote du 1er plancher soit surélevée d'au minimum de +0,20 m au-dessus de la cote de référence ou d'au minimum :
+1,20 m par rapport au terrain naturel | +0,70 m par rapport au terrain naturel</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Extensions*</td><td colspan="3">Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum de +0,20 m au-dessus de la cote de référence ou d'au minimum :
+1,20 m par rapport au terrain naturel | +0,70 m par rapport au terrain naturel</td></tr>
<tr><td colspan="3">Une seule extension est autorisée au niveau du terrain naturel ou sous la cote de référence +0,20 m dans la limite de 20% de l'emprise et de la capacité.</td></tr>
<tr><td>Démolition/ reconstruction</td><td colspan="3">Autorisés à condition :

- que la démolition ne résulte pas d'une inondation ;

- que la cote du 1er plancher soit surélevée d'au minimum +0,20 m au-dessus de la cote de référence ou d'au minimum :
+1,20 m par rapport au terrain naturel | +0,70 m par rapport au terrain naturel</td></tr>
<tr><td>Nécessaires aux exploitations agricoles et forestières y compris serres ou tunnels agricoles</td><td colspan="3">Autorisé</td></tr>
<tr><td colspan="2">Changements de destination</td><td colspan="3">Les changements de destination sont autorisés à condition de réduire la vulnérabilité* ou dès lors que la cote de premier plancher est surélevée de +0,20 m de la cote de référence ou d'au minimum :
+1,20 m par rapport au terrain naturel | +0,70 m par rapport au terrain naturel</td></tr>
</table>

DG

DPP

DR

Lex

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

<table>
<tr><th colspan="2">Catégories</th><th>SP</th><th>B2</th><th>B3</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions* et installations techniques*</td><td>Construction* ou installation destinée à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque ou à favoriser l'intervention des secours</td><td colspan="3">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Construction* ou aménagement lié à la gestion des cours d'eau, à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication</td><td colspan="3">Autorisé à condition :
- de limiter leur impact sur l'écoulement
- et que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement
- que la cote de premier plancher soit surélevée de +0,20 m au-dessus de la cote de référence ou d'au minimum :
+1,20 m par rapport au terrain naturel | +0,70 m par rapport au terrain naturel</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td colspan="3">Autorisées les constructions* nouvelles et les extensions* sous réserve que la cote de premier plancher soit au-dessus de la cote de référence +0,20 m ou d'au minimum :
+1,20 m par rapport au terrain naturel | +0,70 m par rapport au terrain naturel</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clôtures</td><td colspan="3">Autorisées à condition qu'elles soient ajourées pour assurer la transparence hydraulique* et que la hauteur des murs bahuts ne dépasse pas 0,20 m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Autres usages et occupations spécifiques</td><td>La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage</td><td colspan="3" rowspan="3">Interdit</td></tr>
<tr><td>La création ou l'extension des terrains de camping, de caravanage et de parcs résidentiels de loisir ainsi que l'augmentation de leur capacité d'accueil</td></tr>
<tr><td>La création ou l'aménagement de sous-sols</td></tr>
</table>

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Catégories		SP	B2	B3
Autres usages et occupations spécifiques	Les aires de stationnement en sous-sol	Interdit	Autorisées à condition que les entrées soient situées en dehors de l'enveloppe de la crue de référence, ou calées à +1,20 m au-dessus du terrain naturel ou +0,30 m au-dessus de la cote de référence et qu'elles ne soient pas dans l'axe d'écoulement des eaux.	Autorisées à condition que les entrées soient calées à +0,80 m au-dessus du terrain naturel ou +0,30 m au-dessus de la cote de référence et qu'elles ne soient pas dans l'axe d'écoulement des eaux.
	Les aires de stationnement en surface y compris les parkings en silo ouverts	Autorisées à condition qu'elles disposent d'un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux.		
	Piscine	Autorisée à condition qu'un dispositif permanent de balisage soit mis en place.		
	Terrain de plein air, de sports et de loisirs et constructions* et installations liées	Autorisés à condition d'être au niveau du terrain naturel. Les équipements et aménagement strictement indispensables à ces activités (vestiaires, les sanitaires et locaux techniques) sont admis sous réserve de prévoir un affichage permettant l'évacuation.		
	Remblais	Autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction*, pour des nécessités techniques d'accès* et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité).		
	Éoliennes et unités de production d'énergie renouvelable solaire au sol	Autorisées sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés +1,20 m au-dessus du terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence		Autorisées sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés +0,70 m au-dessus du terrain naturel ou +0,20 m au-dessus de la cote de référence
	Œuvres d'Art	Autorisées à condition de limiter leur impact sur l'écoulement.		

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Article III.1.3 - **Dans les zones de prescriptions modérées repérées au règlement graphique 4.2-D**

Catégories		Vi - M	Ve - HGM
Établissements Stratégiques* **Établissements sensibles*** **Établissements Recevant du Public de catégorie 1,2 ou 3**	Nouvelles constructions*	Exceptionnellement autorisées à condition de démontrer l'impossibilité de solutions alternatives.	
	Extensions*	Autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol* et des effectifs et sous réserve de diminution globale de la vulnérabilité. Une seule opération d'extension est autorisée par bâtiment*.	
	Démolition/ reconstruction	Autorisée à condition : - que la démolition ne résulte pas d'une inondation ; - que l'emprise au sol* totale n'excède pas l'emprise au sol* avant démolition augmentée des extensions* autorisées - que la cote du 1er plancher soit surélevée par rapport au terrain naturel d'au minimum :	
		+0,20 m	+0,50 m
Établissements Recevant du Public temporaires	Installations et constructions* en lien avec un évènement culturel, sportif, ou de loisir	Autorisé	
Constructions* à usage d'habitation, hôtel, autres hébergement touristiques **hors camping et PRL**	Nouvelles constructions	Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée par rapport au terrain naturel d'au minimum :	
		+0,20 m	+0,50 m
	Extensions*	Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée par rapport au terrain naturel d'au minimum :	
		+0,20 m	+0,50 m
	Création de surface de plancher	Les extensions* et création de surface de plancher sont autorisées sans surélévation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol* et sans création d'un nouveau logement par rapport à la construction* légale existante. Une seule opération d'extension* et de création de surface de plancher sans surélévation est autorisée.	
	Annexes*	Autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol* par logement au niveau du terrain naturel.	
	Démolition/ reconstruction	Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée par rapport au terrain naturel d'au minimum :	
		+0,20 m	+0,50 m

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Catégories		Vi - M	Ve - HGM
Constructions* ou occupations à usage d'activité **Établissements Recevant du Public de catégorie 4 ou 5**	Nouvelles constructions*	Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée par rapport au terrain naturel d'au minimum :	
		+0,20 m	+0,50 m
	Extensions*	Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée par rapport au terrain naturel d'au minimum :	
		+0,20 m	+0,50 m
		Les extensions* sont autorisées sans surélévation dans la limite de 20 % de l'emprise au sol et des effectifs. Une seule opération d'extension est autorisée sans surélévation.	
	Démolition/ reconstruction	Autorisée à condition : - que la démolition ne résulte pas d'une inondation ; - que la cote du 1er plancher soit surélevée par rapport au terrain naturel d'au minimum :	
		+0,20 m	+0,50 m
	Nécessaires aux exploitations agricoles et forestières excepté pour les serres ou tunnels agricoles	Autorisé	
Changements de destination		Les changements de destination sont autorisés à condition de réduire la vulnérabilité* ou dès lors que la cote de premier plancher est surélevée, par rapport au terrain naturel d'au minimum :	
		+0,20 m	+0,50 m
Constructions* et installations techniques*	Construction* ou installation destinée à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisé	
	Construction* ou aménagement lié à la gestion des cours d'eau, à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Autorisé à condition : - de limiter leur impact sur l'écoulement - et que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement - que la cote de premier plancher soit surélevée par rapport au terrain naturel d'au minimum :	
		+0,20 m	+0,50 m

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Catégories		Vi - M	Ve - HGM
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisées à condition que la cote de premier plancher soit surélevée par rapport au terrain naturel d'au minimum :	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	+0,20 m par rapport au terrain naturel	+0,50 m par rapport au terrain naturel
Clôtures		Autorisées à condition qu'elles soient ajourées pour assurer la transparence hydraulique* et que la hauteur des murs bahuts ne dépasse pas 0,2 mètre	
Autres usages et occupations spécifiques	La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdit	
	La création ou l'extension des terrains de camping, de caravanage et de parcs résidentiels de loisir ainsi que l'augmentation de leur capacité d'accueil		
	La création ou l'aménagement de sous-sol		
	Les aires de stationnement en sous-sol	Autorisées à condition que les entrées soient calées à +0.30 m au-dessus du terrain naturel ou de la côte de référence et qu'elles ne soient pas face à l'écoulement des eaux.	
	Les aires de stationnement en surface, y compris les parkings en silo ouverts	Autorisées à condition qu'elles disposent d'un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux.	
	Piscine	Autorisée à condition qu'un dispositif permanent de balisage soit mis en place.	
	Terrain de plein air, de sports et de loisirs et constructions* et installations liées	Autorisés à condition d'être au niveau du sol. Les équipements et aménagement strictement indispensables à ces activités (vestiaires, les sanitaires et locaux techniques) sont autorisés sous réserve de prévoir un affichage permettant l'évacuation.	
	Remblais	Autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction*, pour des nécessités techniques d'accès* et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité).	
	Éoliennes et unités de production d'énergie renouvelable solaire au sol	Autorisées à condition que les dispositifs sensibles soient situés +0,20 m au-dessus du terrain naturel.	Autorisées à condition que les dispositifs sensibles soient situés +0,50 m au-dessus du terrain naturel.
	Œuvres d'Art	Autorisé à condition de limiter leur impact sur l'écoulement.	

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Catégories		I
Établissements Stratégiques* **Établissements sensibles*** **Établissements Recevant du Public de catégorie 1,2 ou 3**	Nouvelles constructions*	Autorisées sous réserve de la réalisation d'une étude à l'échelle du bassin versant concerné par l'incertitude, permettant de déterminer l'aléa. Cette étude devra être conforme au cahier des charges de l'autorité compétente en matière de GEMAPI et validée par celle-ci. La caractérisation de l'aléa croisé avec les enjeux conformément à la méthode décrite dans le rapport de présentation du PLUi, permettra d'appliquer les dispositions règlementaires R, B1, B2, B3, Vi-M propres à prévenir le risque. Ces dispositions devront être intégrées au projet.
	Extensions*	Autorisées à condition que : - la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ; - que l'emprise au sol* totale des constructions* n'excède pas 30% de la surface inondable ou 50% en cas de transparence hydraulique* (construction* sur pilotis ou tout autre aménagement permettant d'assurer la transparence hydraulique) ; Sous réserve de la réduction globale de la vulnérabilité. Une seule opération d'extension est autorisée par bâtiment*.
	Démolition/ reconstruction	Admise à condition : - que la démolition ne résulte pas d'une inondation ; - que l'emprise au sol* totale n'excède pas l'emprise au sol* avant démolition augmentée des extensions* autorisées - que la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel.
Établissements Recevant du Public temporaires	Installations et constructions* en lien avec un évènement culturel, sportif, ou de loisir	Autorisé
Constructions* à usage d'habitation, hôtel, autres hébergement touristiques **hors camping et PRL**	Nouvelles constructions	Autorisées sous réserve de la réalisation d'une étude à l'échelle du bassin versant concerné par l'incertitude, permettant de déterminer l'aléa. Cette étude devra être conforme au cahier des charges de l'autorité compétente en matière de GEMAPI et validée par celle-ci. La caractérisation de l'aléa croisé avec les enjeux conformément à la méthode décrite dans le rapport de présentation du PLUi, permettra d'appliquer les dispositions règlementaires R, B1, B2, B3, Vi-M propres à prévenir le risque. Ces dispositions devront être intégrées au projet.

DG

DPP

DR

Lex

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Catégories		I
Constructions* à usage d'habitation, hôtel, autres hébergement touristiques **hors camping et PRL**	Extensions*	Autorisées à condition que : - la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ; - que l'emprise au sol* totale des constructions* n'excède pas 30% de la surface inondable ou 50% en cas de transparence hydraulique* (construction* sur pilotis ou tout autre aménagement permettant d'assurer la transparence hydraulique) ; Une seule opération d'extension* et de création de surface de plancher est autorisée par bâtiment*.
	Annexes*	Autorisées dans la limite de 10 m² d'emprise au sol* par logement au niveau du terrain naturel.
	Démolition/ reconstruction	Autorisée à condition que l'emprise au sol* totale n'excède pas l'emprise au sol* avant démolition augmentée des extensions* autorisées
Constructions* ou occupations à usage d'activité **Établissements Recevant du Public de catégorie 4 ou 5**	Nouvelles constructions*	Autorisées sous réserve de la réalisation d'une étude à l'échelle du bassin versant concerné par l'incertitude, permettant de déterminer l'aléa. Cette étude devra être conforme au cahier des charges de l'autorité compétente en matière de GEMAPI et validée par celle-ci. La caractérisation de l'aléa croisé avec les enjeux conformément à la méthode décrite dans le rapport de présentation du PLUi, permettra d'appliquer les dispositions règlementaires R, B1, B2, B3, Vi-M propres à prévenir le risque. Ces dispositions devront être intégrées au projet
	Extensions*	Autorisées à condition que : - la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ; - que l'emprise au sol* totale des constructions* n'excède pas 30% de la surface inondable ou 50% en cas de transparence hydraulique* (construction* sur pilotis ou tout autre aménagement permettant d'assurer la transparence hydraulique) ; Une seule opération d'extension est autorisée par bâtiment.
	Démolition/ reconstruction	Autorisée à condition : - que la démolition ne résulte pas d'une inondation ; - que l'emprise au sol* totale n'excède pas l'emprise au sol* avant démolition augmentée des extensions* autorisées ; - que la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Catégories		I
Constructions* ou occupations à usage d'activité **Établissements Recevant du Public de catégorie 4 ou 5**	Nécessaires aux exploitations agricoles et forestières excepté pour les serres ou tunnels agricoles	Autorisé
	Stockage de produits dangereux ou polluants	Interdit
Changements de destination		Autorisées sous réserve de la réalisation d'une étude à l'échelle du bassin versant concerné par l'incertitude, permettant de déterminer l'aléa. Cette étude devra être conforme au cahier des charges de l'autorité compétente en matière de GEMAPI et validée par celle-ci. La caractérisation de l'aléa croisé avec les enjeux conformément à la méthode décrite dans le rapport de présentation du PLUi, permettra d'appliquer les dispositions règlementaires R, B1, B2, B3, Vi-M propres à prévenir le risque. Ces dispositions devront être intégrées au projet.
Constructions* et installations techniques*	Construction* ou installation destinée à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisé
Constructions* et installations techniques*	Construction* ou aménagement lié à la gestion des cours d'eau, à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Autorisé à condition : - de limiter leur impact sur l'écoulement ; - et que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Nouvelles constructions	Autorisées sous réserve de la réalisation d'une étude à l'échelle du bassin versant concerné par l'incertitude, permettant de déterminer l'aléa. Cette étude devra être conforme au cahier des charges de l'autorité compétente en matière de GEMAPI et validée par celle-ci. La caractérisation de l'aléa croisé avec les enjeux conformément à la méthode décrite dans le rapport de présentation du PLUi, permettra d'appliquer les dispositions règlementaires R, B1, B2, B3, Vi-M propres à prévenir le risque. Ces dispositions devront être intégrées au projet.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Catégories		I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Extensions*	Autorisées à condition que : - la cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum +1,20 m par rapport au terrain naturel ; - que l'emprise au sol* totale des constructions* n'excède pas 30% de la surface inondable ou 50% en cas de transparence hydraulique* (construction* sur pilotis ou tout autre aménagement permettant d'assurer la transparence hydraulique) ; Sous réserve de la réduction globale de la vulnérabilité. Une seule opération d'extension est autorisée par bâtiment*.
Clôtures		Autorisées à condition qu'elles soient ajourées pour assurer la transparence hydraulique* et qu'elles soient constituées de 3 fils maximum espacés d'au moins 0,50 m et reposant sur des poteaux distants d'au moins 2 m
Autres usages et occupations spécifiques	La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage	Interdit
	La création ou l'extension des terrains de camping, de caravanage et de parcs résidentiels de loisir ainsi que l'augmentation de leur capacité d'accueil	
	La création ou l'aménagement de sous-sol	
	Les aires de stationnement en sous-sol	Autorisées sous réserve de la réalisation d'une étude à l'échelle du bassin versant concerné par l'incertitude, permettant de déterminer l'aléa. Cette étude devra être conforme au cahier des charges de l'autorité compétente en matière de GEMAPI et validée par celle-ci. La caractérisation de l'aléa croisé avec les enjeux conformément à la méthode décrite dans le rapport de présentation du PLUi, permettra d'appliquer les dispositions règlementaires R, B1, B2, B3, Vi-M propres à prévenir le risque. Ces dispositions devront être intégrées au projet
	Les aires de stationnement en surface, y compris les parkings en silo ouverts	Autorisées à condition qu'elles disposent d'un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux.
	Piscine	Autorisée à condition qu'un dispositif permanent de balisage soit mis en place.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Catégories		I
Autres usages et occupations spécifiques	Terrain de plein air, de sports et de loisirs et constructions* et installations liées	Autorisés à condition d'être au niveau du terrain naturel. Les équipements et aménagements strictement indispensables à ces activités (vestiaires, les sanitaires et locaux techniques) sont admis sous réserve de prévoir un affichage permettant l'évacuation.
	Les remblais	Autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction*, pour des nécessités techniques d'accès* et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité).
	Éoliennes et unités de production d'énergie renouvelable solaire au sol	Autorisées sous réserve de la réalisation d'une étude à l'échelle du bassin versant concerné par l'incertitude, permettant de déterminer l'aléa. Cette étude devra être conforme au cahier des charges de l'autorité compétente en matière de GEMAPI et validée par celle-ci. La caractérisation de l'aléa croisé avec les enjeux conformément à la méthode décrite dans le rapport de présentation du PLUi, permettra d'appliquer les dispositions règlementaires R, B1, B2, B3, Vi-M propres à prévenir le risque. Ces dispositions devront être intégrées au projet
	Œuvres d'Art	Autorisé à condition de limiter leur impact sur l'écoulement.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Article III.1.4 - **Dispositions spécifiques sur la commune de Mimet**

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


M


J

Règles pour les constructions situées dans les zones jaunes dite « J » (Enveloppe hydrogéomorphologique)

Les constructions nouvelles et les extensions* des constructions existantes* situées dans des zones inondables (zones jaunes) doivent présenter une surélévation du plancher à 0,50 mètres au-dessus du point le plus haut du terrain naturel. La création de sous-sol est interdite dans ces secteurs.

Règles pour les constructions nouvelles dans les zones marrons dites « M » (zones d'écoulement des eaux de pluie) :

Il est recommandé la réalisation d'une étude hydraulique qui fixera la cote de référence et d'un levé topographique pour :

- toute réhabilitation d'un bâti existant dont tout ou une partie de l'emprise de la parcelle coïncide avec une zone marron,
- tout nouveau projet dont une partie de l'emprise de la parcelle coïncide avec une zone marron.

Sont interdits :

- les constructions nouvelles ;
- les Etablissement recevant du public (ERP) de 1ère, 2ème ou 3ème catégorie, et de type R (établissement scolaire), de type U (établissement sanitaire), de type J (maison de retraite médicalisée) ainsi que les établissements de type Centre d'Aide par le Travail (CAT) ;
- les bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile, et au maintien de l'ordre public ;
- 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 aux écoulement des eaux ;
- les remblais sauf s'ils sont limités à l'emprise bâtie des constructions déjà existantes ;
- les citernes ou aire de stockage des produits polluants ;
- les murs et clôtures perpendiculairement au sens des écoulements ;
- les dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Peuvent être autorisés :

- les infrastructures de service public ou d'intérêt collectif ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente. Les constructions devront résister aux pressions hydrauliques des crues, des écoulements et des ruissellements. Les équipements et réseaux sensibles à l'eau devront être situés au minimum à 0,2 m au-dessus de la cote de référence fixée par une étude hydraulique spécifique ;

- les infrastructures publiques de transport, dans le respect du Code de l'Environnement et de la notion de non-aggravation du risque inondation et de pollution ;

- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, dans le respect du Code de l'Environnement et de la notion du risque inondation et de pollution.

Règles pour les constructions existantes* dans les zones marrons (zone d'écoulement des eaux de pluie)

Sont autorisés sous conditions :

- les extensions* de 20 m² de surface de plancher des bâtiments à usage d'habitation et les extensions* de 20 % de la surface de plancher existante pour les bâtiments industriels (surfaces en dehors des emprises existantes) sous réserve de réaliser une étude hydraulique fixant la cote des plus hautes eaux (PHE). La cote plancher sera alors au moins égale à la cote PHE + 0.2 m. Les extensions* par

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

surélévation n'est pas limitée si elle n'augmente pas l'emprise au sol* du bâtiment ;

DG

DPP

DR

Lex

Sont interdits :

- 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 aux écoulements des eaux ;
- les remblais sauf s'ils sont limités à l'emprise bâtie des constructions déjà existantes ;
- la reconstruction ou la restauration des constructions dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue ;
- l'implantation de nouvelles citernes ou aire de stockage des produits polluants ;
- la nouvelle construction de murs de clôtures pleins ;
- l'implantation nouvelle de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Sont recommandés :

- la surélévation des constructions existantes* à usage d'habitation sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements ;
- la surélévation des constructions existantes* à usage d'Établissement Recevant du Public (ERP) quelle que soit la catégorie sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil ;
- la surélévation des constructions existantes* à usage professionnel, d'activité ou de stockage sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil ;
- l'aménagement ou la création d'une aire de refuge, implantée à 0,2 m au minimum au-dessus de la cote de référence, ou a minima d'un accès direct vers un niveau hors d'eau (comble, pièce à l'étage, terrasse, etc.), de structure et de dimensions suffisantes, facilement accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur par les services de secours ;
- l'aménagement ou la création d'une aire de refuge, implantée à 0,2 m au minimum au-dessus de la cote des berges de l'infrastructure pluviale ou du terrain naturel (réseau enterré) pour les zones classées R2, ou à minima d'un accès direct vers un niveau hors d'eau (comble, pièce à l'étage, terrasse, etc.), de structure et de dimensions suffisantes, facilement accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieure par les services de secours ;
- la destruction de tous murs ou clôtures pouvant être des obstacles aux écoulements des crues. A défaut, la mise en transparence des clôtures laissant une perméabilité de 80 % dès le niveau du terrain naturel ou a minima la création d'orifice de décharge au pied des murs de clôtures existants ;
- le déplacement des citernes ou aire de stockage de produits polluants. A défaut, l'ancrage ou l'arrimage à un massif de béton servant de lest ;
- le déplacement des piscines. A défaut, l'ancrage ou l'arrimage à un massif de béton servant de lest ;
- lors de travaux d'aménagements intérieurs des constructions existantes*, l'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour toutes les parties basses ;
- l'obturation des ouvertures par des systèmes de batardeau lorsque les hauteurs d'eau ne peuvent atteindre plus d'1 mètre afin de retarder l'intrusion de l'eau dans les parties internes des constructions. Au-delà de 1 mètre d'eau, il est formellement interdit de mettre en place de tels systèmes afin de ne pas mettre en pression les constructions ;
- la mise hors d'eau du tableau de distribution électrique de façon à pouvoir facilement couper l'électricité en période de crise.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

ARTICLE III.2 - EAUX PLUVIALES

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire, ou compenser l'imperméabilisation.

En cas de réseaux séparatifs, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

L'évacuation des eaux usées dans les cours d'eau, et en cas de réseau séparatif dans le réseau public d'eau pluviale, est interdite.

Article III.2.1 - **Zonage pluvial**

Pour les communes suivantes, disposant d'un zonage pluvial approuvé, ce sont les dispositions des différents zonages qui s'appliquent :

- Aix-en-Provence ;
- Gréasque ;
- La Roque d'Anthéron ;
- Meyreuil ;
- Pertuis ;
- Rousset ;
- Vitrolles.

Article III.2.2 - **Dispositions applicables en l'absence de zonage pluvial**

Les surfaces nouvellement imperméabilisées** doivent faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation dans les conditions particulières éventuellement définies à l'article 9 de chaque zone.

Les obligations de compensation sont arrondies à l'entier supérieur.

Ne sont pas concernées les opérations de démolition-reconstruction à l'identique ou de changement de destination dans le volume bâti existant.

III.2.2.1 / **Règle générale en matière d'infiltration et de rétention des eaux pluviales**

La compensation de l'imperméabilisation, si elle est requise, doit privilégier l'infiltration sur la parcelle privée, en moins de 72 heures, comme première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement pluvial...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère et de la conception générale des espaces libres* du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

Les aménagements pour la rétention doivent permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps et doivent être raccordés aux constructions*.

III.2.2.2 / **Règle générale en matière de récupération des eaux pluviales**

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions* ou saillies* de type balcon*, terrasse, coursive, stationnement, voiries... sur le domaine public sont interdits.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article III.2.3 - **Dispositions applicables au réseau hydrographique et hydraulique (article L.151-24 - article R.151-43 7° du Code de l'urbanisme)**

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux réseaux hydrographique et hydraulique.

Le réseau hydrographique et hydraulique identifié (cours d'eau, gaudres, canaux, ...) devra être préservé et sa gestion pérennisée.

Aucune nouvelle construction* ni installation, ne peut être implantée dans l'axe d'écoulement des talwegs temporaires.

De part et d'autre des axes d'écoulement des talwegs temporaires :

- dans une bande de 4 mètres, toutes les constructions*, installations et clôtures sont interdites.
- dans une bande de 10 mètres, toutes les nouvelles constructions* sont interdites. Afin de prévenir les risques d'embâcles, tout stockage de matériaux, objets, matières dangereuses, est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux interventions et ouvrages nécessités par la gestion du réseau hydraulique concerné et réalisés sous le contrôle direct de son gestionnaire.

Dans le cas d'une modernisation, les travaux se feront dans le respect de la forme des ouvrages, des matériaux traditionnels, du traitement qualitatif des abords et du maintien des ripisylves. Sur les tronçons dépourvus de ripisylves, une amélioration des continuités écologiques sera recherchée.

Article III.2.4 - **Dispositions applicables aux ouvrages des associations syndicales autorisées (ASA) d'irrigation**

III.2.4.1 / **Marge de recul le long des ouvrages syndicaux**

Toute construction, installation ou utilisation du sol doit :

- préserver les ouvrages collectifs d'irrigation afin d'y conserver la libre circulation de l'eau.

L'entretien de ces ouvrages devra également être assuré par le propriétaire du fond pour garantir le bon écoulement de l'eau,

- le propriétaire devra également respecter les éventuelles servitudes d'entretien pour les réseaux entretenus par les ASA.

Aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ne pourront être mis en œuvre sans avoir obtenu l'accord de l'Association Syndicale Autorisée (ASA) concernée ou de la collectivité gestionnaire des canaux à moins de :

- 4 mètres du bord de la berge correspondant aux réseaux entretenus à la machine (canal maître et branches secondaires) ;
- 1 m du bord de la berge pour l'entretien non mécanisable du canal maitre ;
- 0,70 m de la berge pour l'entretien non mécanisable des branches secondaires ;
- 0,70 m de passage pour l'accès aux martelières, vannes, instrumentation, et regards de réseau enterré.

Ces dispositions s'appliquent également à l'extension des constructions existantes.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

III.2.4.2 / **Desserte des réseaux**

Les parcelles desservies par les associations syndicales autorisées ont des droits et des obligations statutaires.

Pour tout projet d'aménagement situé dans le périmètre d'une ASA, l'aménageur à l'initiative de la division, devra assurer la desserte de chacune des parcelles issues de la division, par la création obligatoire d'un réseau de distribution privé depuis le point de livraison syndical, selon les prescriptions techniques de l'ASA concernée. Les opérateurs devront soumettre leurs projets d'aménagement au gestionnaire des ouvrages de l'ASA concernée aussi bien pour la conservation des réseaux existants que pour la mise en place par l'ASA des réseaux d'extension à créer.

L'évacuation des eaux pluviales dans les ouvrages d'irrigation de l'ASA est strictement interdite. Toutefois, en l'absence de réseau communal, le rejet dans les ouvrages d'irrigation de l'ASA, pour ce qui est des fossés ou roubines servant également à l'irrigation, pourra être examinée en accord avec le gestionnaire.

Autres interventions

Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement qui devront être soumises préalablement à l'ASA et autorisées par elle, la couverture et le busage des fossés et roubines servant à l'irrigation sont interdits, ainsi que leur bétonnage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés ou roubines sont proscrits.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

ARTICLE III.3 - RISQUE FEU DE FORÊT

DG

DPP

DR

Lex

Article III.3.1 - **Obligations Légales de Débroussaillement**

L'arrêté préfectoral Bouches-du-Rhône du 12 novembre 2014 relatif au débroussaillement est annexé au PLUi.

L'arrêté préfectoral de Vaucluse du 18 février 2013 relatif au débroussaillement est annexé au PLUi.

Article III.3.2 - **Plans de prévention des risques d'incendie (PPRif)**

Sept communes sont concernées par un PPRif sur le Pays d'Aix, dont cinq en cours d'élaboration :

- PPRif des Pennes-Mirabeau approuvé le 06/08/2018
- PPRif de Trets approuvé le 08/01/2016
- PPRif de Aix-en-Provence prescrit 30/03/2021, en cours d'élaboration
- PPRif de Rognes prescrit le 19/02/2021, en cours d'élaboration
- PPRif de Saint-Marc-Jaumegarde prescrit le 22/03/2021, en cours d'élaboration
- PPRif de Ventabren prescrit 25/03/2021, en cours d'élaboration
- PPRif de Vitrolles prescrit le 30/03/2011, en cours d'élaboration

Les règles ci-après s'appliquent uniquement pour les communes non concernées par un PPRif approuvé ou en cours d'élaboration.

Article III.3.3 - **Dispositions règlementaires**

Ces règles s'appliquent en complément des dispositions générales (Titre I), des dispositions relatives au paysage et au patrimoine (Titre II) et des dispositions applicables aux zones (Titre IV à Titre VII).

Les prescriptions graphiques relatives au risque feu de forêt sont identifiées au règlement du PLUi, sur les planches 4.2-E.

Lorsqu'une construction* est concernée par plusieurs zones de risque, les prescriptions du risque le plus contraignant s'appliquent sur la totalité de la construction*.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Prescriptions réglementaires

<table>
<tr><th colspan="2">Catégories</th><th>R</th><th>B</th><th>M</th><th>V</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Établissements Stratégiques*
Établissements sensibles*
Établissements Recevant du Public</td><td>Nouvelles constructions*</td><td>Interdit</td><td colspan="2" rowspan="2">Admises, à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès*, d'implantation des constructions* et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.</td><td rowspan="2">Admises à condition d'être liés à une activité déjà existante sur le site, de ne pas engendrer une augmentation significative de la capacité d'accueil existante, de ne pas créer de nouveaux locaux de sommeil et d'avoir des conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.</td></tr>
<tr><td>Extensions</td><td>Interdit sauf pour une extension limitée permettant la réalisation de locaux de confinement à concurrence de 1 m² par personne à abriter.</td></tr>
<tr><td>Démolition/ reconstruction</td><td colspan="4">Admis sous réserve que les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurent un bon niveau de défense contre l'incendie.</td></tr>
<tr><td>Constructions* à usage de logements hors camping et PRL</td><td>Nouvelles constructions*</td><td>Interdit</td><td colspan="3">Admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.</td></tr>
</table>

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

<table>
<tr><th colspan="2">Catégories</th><th>R</th><th>B</th><th>M</th><th>V</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions* à usage de logements hors camping et PRL</td><td>Extensions* / Création de surface de plancher*
Annexes*</td><td>Admises pour les bâtiments* d'habitation existants et ayant une existence légale, à condition :

- qu'une seule extension* à destination d'habitation soit réalisée sur une même unité foncière,

- qu'elle n'engendre pas la création d'un logement supplémentaire,

- que cette extension* n'excède pas 30 m² d'emprise au sol*,

- qu'une seule piscine soit réalisée sur une même unité foncière,

- que l'emprise au sol* cumulée des annexes* n'excède pas 30 m²,

- que la surface de plancher* totale n'excède pas 250 m² (existant + extension + annexes),

- que soit assuré un bon niveau de défense contre l'incendie.</td><td colspan="3">Admises pour les bâtiments* d'habitation existants et ayant une existence légale, à condition que soit assuré un bon niveau de défense contre l'incendie, sans création d'un logement supplémentaire.</td></tr>
<tr><td>Démolition/ reconstruction</td><td colspan="4">Admises sous réserve que les conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurent un bon niveau de défense contre l'incendie.</td></tr>
<tr><td>Constructions* ou occupations à usage d'activité</td><td>Nouvelles constructions*</td><td>Interdit</td><td colspan="3">Admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.</td></tr>
</table>

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

<table>
<tr><th colspan="2">Catégories</th><th>R</th><th>B</th><th>M</th><th>V</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions* ou occupations à usage d'activité</td><td>Extensions*</td><td>Admises pour les bâtiments* d'activité existants et ayant une existence légale, à condition :

- qu'une seule extension* est réalisée sur une même unité foncière,

- qu'elle n'engendre pas la création d'un logement supplémentaire,

- que cette extension* n'excède pas 20% de l'emprise au sol* existante,

- que soit assuré un bon niveau de défense contre l'incendie.</td><td colspan="3">Admises pour les bâtiments* d'activités existants et ayant une existence légale, à condition que soit assuré un bon niveau de défense contre l'incendie</td></tr>
<tr><td>Démolition/ reconstruction</td><td colspan="4">Admises sous réserve que les conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.</td></tr>
<tr><td>Exploitations agricoles et forestières y compris serres ou tunnels agricoles</td><td>Nouvelles constructions*</td><td>Admises à condition d'être nécessaire à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, à l'exclusion de toute création de logement supplémentaire et sous réserve qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie</td><td colspan="3">Admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.</td></tr>
</table>

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Catégories		R	B	M	V
Exploitations agricoles et forestières y compris serres ou tunnels agricoles	Extensions*	Admises pour les bâtiments* agricoles existants et ayant une existence légale, dès lors : - qu'une seule extension* est réalisée sur une même unité foncière, - qu'elle n'engendre pas la création d'un logement supplémentaire, - que cette extension* n'excède pas 20% de l'emprise au sol* existante, - que soit assuré un bon niveau de défense contre l'incendie	Admises pour les bâtiments* agricoles existants et ayant une existence légale, à condition que soit assuré un bon niveau de défense contre l'incendie.		
Installations Classées Pour l'Environnement		Admise à condition de ne pas présenter un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits toxiques, combustibles et comburants, ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.			
Changement de destination		Les changements de destination de bâtiments* existants sous réserve de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque et le niveau du risque.			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**		Admis à condition d'une nécessité technique impérative.	Admis à condition qu'ils répondent aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.		

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Catégories	R	B	M	V
La création ou l'extension des terrains de camping, de caravanage et de parcs résidentiels de loisir ainsi que l'augmentation de leur capacité d'accueil **Les habitations légères de loisirs**	Interdit			
Éoliennes et unités de production d'énergie renouvelable solaire au sol	Admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie			
Piscine	Autorisé			
Terrain de plein air, de sports et de loisirs et constructions* et installations liées	Admis à condition qu'ils répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie			
Œuvres d'Art	Interdit	Admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie		

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions spécifiques en zone DB

 DB

Les changements de destinations des bâtiments existants (mentionnés dans la liste 4.1 E en annexe du règlement écrit) sont admis à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.

Les exploitations agricoles et forestières y compris serres et tunnels agricoles sont admises à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.

Les Installations Classées Pour l'Environnement sont admises à condition de ne pas présenter un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits toxiques, combustibles et comburants, ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité – constructions *

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

Voie et accès*

La desserte du terrain doit être assurée par une voie présentant :

- une chaussée* d'une largeur d'au moins :
  - 3 mètres pour un sens unique ;
  - 6 mètres pour un double sens, avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ;
- et une pente inférieure à 15 % ;

Les accès* au terrain doivent mesurer au moins 4 mètres de large.

Implantation des constructions*

La totalité des constructions* doivent être réalisées à moins de 40 mètres de l'accès* à la voie accessibles aux véhicules de secours (avec un portail aux normes pompiers) ; cette distance est portée à 80 mètres pour les constructions* de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics et ceux de la sous-destination « industrie et entrepôt » à condition que la façade* la plus proche de la voie soit à moins de 20 m de celle-ci et qu'un chemin d'accès* ou une piste périmètrale permettent l'accès des engins de secours à l'arrière de la construction*.

Chaque construction* doit être située à une distance réelle (par les voies* et chemins d'accès* et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres, et à moins de 150 mètres pour la commune de Pertuis :

- d'un poteau incendie sous pression normalisée; ou pour les zones N et A, d'une réserve d'eau normalisée de 120 m³ (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m³ maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.

Autres dispositions de sécurité

Les arbres de hautes tiges sont interdits à proximité immédiate des constructions* ;

Les ouvertures en façade* exposées au mistral doivent être limitées ;

Les portes, fenêtres, volets et huisseries doivent être :

- en bois plein ;
- ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu (tenue au feu de 30 minutes) ;

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Conditions d'accès*, d'implantation et de sécurité - opérations d'aménagement d'ensemble*

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

Conditions générales

Chaque opération d'aménagement d'ensemble* doit :

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

Voie et accès*

Pour chaque opération d'aménagement d'ensemble* :

» La desserte doit être assurée par une voie à double sens présentant :

- une chaussée* d'au moins 6 mètres de large ;
- et une pente inférieure à 15% ;

» Les voies* créées à l'intérieur de l'opération :

- ne doivent pas être en impasse*. En cas d'impossibilité technique, leur réalisation ou leur extension en impasse* est admise à condition d'aménager une aire de retournement à moins de 30 m de leur terminaison, qui présente les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- et doivent présenter :
  - une largeur de chaussée* d'au moins 3 mètres de large pour un sens unique et 6 mètres pour un double sens ;
  - et une pente inférieure à 15 % ;

» en limite avec une zone naturelle :

- une piste de ceinture doit être réalisée ;
- à défaut, devront être réalisés tous les 160 mètres face à la zone naturelle, des accès* pompier transversaux avec une bande de roulement d'au moins 3 mètres de large et d'une pente inférieure à 15 %.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

ARTICLE III.4 - RISQUES GÉOLOGIQUES

Il convient de consulter le site ministériel « Georisques » recensant les informations sur les aléas Retrait - Gonflement des Argiles et Mouvement de terrain à l'adresse suivante : https://www.georisques.gouv.fr

	PPR
Aix-en-Provence	PPR mouvements de terrain (vides souterrains - carrières de gypse) 17/05/2001 PPR retrait gonflement des argiles 27/06/2012
Bouc Bel Air	PPR retrait gonflement des argiles 14/04/2014
Cabriès	PPR retrait gonflement des argiles 26/07/2007
Châteauneuf-le-Rouge	PPR retrait gonflement des argiles 26/07/2007
Coudoux	PPR séisme / mouvements de terrain 24/01/1996 PPR retrait gonflement des argiles 27/02/2017
Éguilles	PPR séisme / mouvements de terrain 2/08/1989 PPR retrait gonflement des argiles 27/02/2017
Fuveau	PPR retrait gonflement des argiles 14/04/2014 PPR minier (lignite) 15/04/2022
Gardanne	PPR retrait gonflement des argiles 27/02/2017 PPR minier (lignite) / carrières souterraines (pierre à ciment) 09/03/2023
Gréasque	PPR mouvements de terrain (vides souterrains - pierre à ciment) 22/10/2009 en cours de révision PPR retrait gonflement des argiles 14/04/2014 PPR minier (lignite) / carrières (pierre à ciment) en cours d'élaboration
Jouques	PPR séisme / mouvements de terrain 15 mars 2006
La Roque-d'Anthéron	PPR séisme / mouvements de terrain 06/05/1998 PPR retrait gonflement des argiles 14/04/2014
Lambesc	PPR séisme / mouvements de terrain 30/06/1988
Le Puy-Sainte-Réparade	PPR séisme / mouvements de terrain 15/06/1992 PPR retrait gonflement des argiles 14/04/2014
Le Tholonet	PPR retrait gonflement des argiles 14/04/2014
Les Pennes-Mirabeau	PPR retrait gonflement des argiles 14/04/2014
Meyrargues	PPR séisme / mouvements de terrain 26/07/2015
Meyreuil	PPR retrait gonflement des argiles 26/07/2007
Mimet	PPR retrait gonflement des argiles 14/04/2014 PPR minier (lignite) en cours d'élaboration

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

	PPR
Peynier	PPR mouvements de terrain (vides souterrains - pierre à ciment) 22/10/2009 en cours de révision PPR retrait gonflement des argiles 26/07/2007 PPR minier (lignite) / carrières (pierre à ciment) en cours d'élaboration
Peyrolles-en-Provence	PPR séisme / mouvements de terrain 10/05/1996
Puyloubier	PPR retrait gonflement des argiles 14/04/2014
Rognes	PPR séisme / mouvements de terrain 15/06/1994
Rousset	PPR retrait gonflement des argiles 26/07/2007
Saint-Cannat	PPR séisme 02/08/1989
Saint-Estève-Janson	PPR séisme / mouvements de terrain 24/11/1988
Saint-Paul-lez-Durance	PPR séisme / mouvements de terrain 9/04/1996
Simiane-Collongue	PPR mouvements de terrain (vides souterrains – gypse) 23/02/2001 PPR retrait gonflement des argiles 27/02/2017
Trets	PPR mouvements de terrain (vides souterrains - pierre à ciment) 22/10/2009 en cours de révision PPR retrait gonflement des argiles 26/7/2007 PPR minier (lignite) / carrières (pierre à ciment) en cours d'élaboration
Vauvenargues	PPR mouvements de terrain (chutes de blocs) 02/08/1989
Venelles	PPR séisme mouvements de terrain 25/04/1990 PPR retrait gonflement des argiles 14/04/2014
Ventabren	PPR séisme / mouvements de terrain 02/03/1990 PPR retrait gonflement des argiles 27/02/2017
Vitrolles	PPR retrait gonflement des argiles 27/02/2017

Article III.4.1 - **Dispositions relatives au risque sismique**

Le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante par le décret n° 2010- 1255 du 22 octobre 2010 :

- une zone de sismicité très faible (1) où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments* « à risque normal » mais prise en compte de l'aléa* sismique dans les installations à risque spécial (installations classées) ;
- quatre zones de sismicité faible (2), modérée (3), moyenne (4) et forte (5), où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments*.

Zone de sismicité 2 (faible)

Fuveau, Greasque, Mimet, Puyloubier, Rousset, Peynier, Trets.

Zone de sismicité 3 (modérée)

Beaurecueil, Bouc Bel Air, Cabries, Chateauneuf-le-Rouge, Gardanne, Meyreuil, Les Pennes Mirabeau, Le Tholonet, Saint-Antonin-sur-Bayon, Simiane-Collongue, Vauvenargues, Vitrolles

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Zone de sismicité 4 (moyenne)

Aix-en-Provence, Coudoux, Eguilles, Jouques, La Roque d'Antheron, Saint-Esteve-Janson, Le Puy- Sainte-Reparade, Meyrargues, Peyrolles, Lambesc, Rognes, Saint-Cannat, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-les-Durance, Venelles,Ventabren, Pertuis.

Le cadre législatif et réglementaire pour les bâtiments* « à risque normal » est constitué des deux décrets et de l'arrêté suivants :

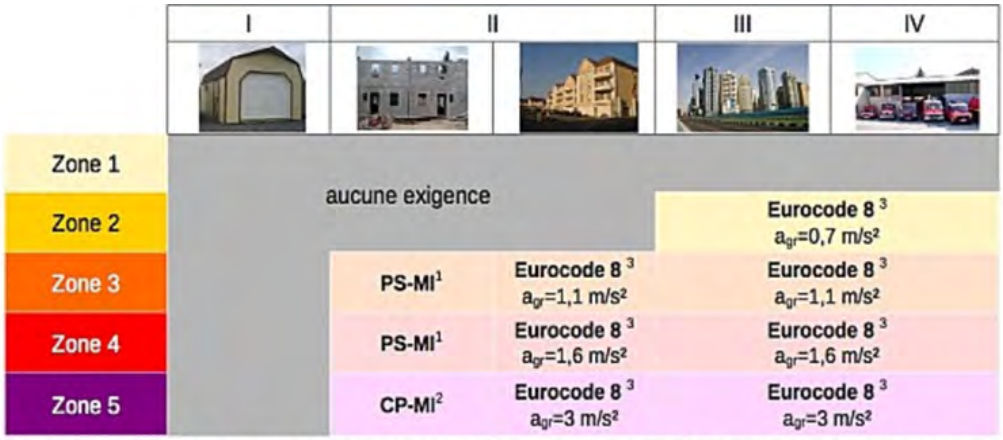
Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010, relatif à la prévention du risque sismique.

Ce décret modifie les articles R 563-1 à 8 du Code de l'Environnement.

Ce décret définit les grands principes relatifs aux règles parasismiques, notamment les modalités d'application de l'article L. 563-1 du Code de l'Environnement.

Le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 (codifiée à l'article D.563-8-1) portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments* de la classe dite « à risque normal », définit les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments* « à risque normal » : L'Eurocode 8.



[1] Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI
[2] Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide
[3] Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

En l'absence de plan de prévention de risques : sur l'ensemble des communes du territoire du Pays d'Aix, classées en zones de sismicité 2 (faible), 3 (modérée) et 4 (moyenne), la réglementation parasismique nationale doit être appliquée par les pétitionnaires.

En présence de plan de prévention des risques : les dispositions réglementaires de ces documents doivent être mis en œuvre.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DG

DPP

DR

Lex

Article III.4.2 - **Dispositions relatives aux autres risques mouvement de terrain**

Certaines parties du territoire sont soumises à des risques de mouvements de terrains, glissements de terrains, chutes de pierres / blocs, effondrements de cavités souterraines identifiés sur la planche 4.2-F du règlement graphique.

Elle distingue des zones d'aléas* fort, moyen ou faible.

Des règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Dans les secteurs soumis à un aléa* fort :

Sont interdites :

Toute occupation et utilisation du sol nouvelles et notamment les constructions*, sauf celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les affouillements* et exhaussements* de sols hors opérations de travaux publics, compatibles avec l'intensité de l'aléa*.

Sont autorisés sous conditions :

» Les occupations et utilisations du sol compatibles avec l'aléa* telles que les aires de stationnement en surface sans mouvement de terres, les clôtures, ...

» Les changements de destination des locaux existants sous réserves de ne pas augmenter leur vulnérabilité et les enjeux exposés (personnes et biens).

» Les extensions* des constructions existantes* dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol* ainsi que leurs annexes* dans les mêmes conditions de limite, sous réserve de ne pas augmenter leur vulnérabilité* et les enjeux exposés et de prendre les mesures de mitigation adaptées.

Dans les autres secteurs :

Tout projet d'aménagement ou de construction* doit être compatible avec l'aléa*.

Les zones d'aléa moyen sont constructibles sous réserves que des moyens de protection soient ou aient été mis en œuvre par la collectivité.

Les zones d'aléas* faibles sont constructibles sous condition.

A défaut, les prescriptions suivantes s'appliquent :

Sont interdites :

Toute occupation et utilisation du sol nouvelle et notamment les constructions*, sauf celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les affouillements* et exhaussements* de sols hors opérations de travaux publics, compatibles avec l'intensité de l'aléa*.

Sont autorisés sous conditions :

» Les occupations et utilisations du sol compatibles avec l'aléa* telles que les aires de stationnement en surface sans mouvement de terres, les clôtures, ...

» Les changements de destination des locaux existants sous réserves de ne pas augmenter leur vulnérabilité et les enjeux exposés (personnes et biens).

» Les extensions* des constructions existantes* dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol* ainsi que leurs annexes* dans les mêmes conditions de limite, sous réserve de ne pas augmenter leur vulnérabilité* et les enjeux exposés et de prendre les mesures de mitigation adaptées.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions spécifiques sur la commune de Vitrolles

La planche 4.2-F du règlement graphique représente également les secteurs suivants :

Dans les zones rouges et oranges :

Zone directement exposée aux chutes de blocs.

Zone de glissements de terrain déclarés et d'érosion interne.

Zone susceptible d'être atteinte par des chutes de blocs déclarée.

Zone de stabilité précaire : risques de glissements de terrain.

Seuls sont autorisés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants (notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures).
- les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques ou leurs conséquences.
- les infrastructures de services publics et les aires de stationnement ou leurs équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur vulnérabilité soit restreinte et que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées au phénomène afin de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.

Dans la zone verte :

Zone dans laquelle des terrassements risquent d'aggraver les phénomènes de solifluxion.

Sont interdits :

- toute occupation ou utilisation du sol dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol (déboisement, excavation, remblais...).
- le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge dangereuse.
- les établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J.
- les dispositifs d'assainissement autonome.

Article III.4.3 - **Dispositions relatives au risque minier**

Le risque minier correspond au bassin de lignite de Vèdes-La-Fare et le bassin de lignite de Provence.

Il concerne 13 communes : Aix-en-Provence, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Fuveau, Gardanne, Gréasque, Les Pennes-Mirabeau, Meyreuil, Mimet, Simiane-Collongue et Ventabren.

Des PPR Miniers sont en cours d'élaboration sur les communes de Gréasque, Mimet, Peynier et Trets.

Des PPR Minier ont été approuvés sur les communes de Fuveau et de Gardanne.

Les communes ne disposant pas de PPR minier en cours d'élaboration, dont Simiane-Collongue et Meyreuil, ont été destinataires, par courrier préfectoral, d'un Porter à Connaissance spécifique (PAC) minier (courrier, carte de zonage, dispositions techniques et annexes* diverses).

Ces documents (PAC) sont consultables et téléchargeables sur le site internet des Services de l'Etat :

https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/La-prevention

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DU PAYS D'AIX

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

4.1 RÈGLEMENT

PARTIE B

Dispositions applicables aux zones générales

PLUi DU PAYS D'AIX APPROUVÉ LE 05 DÉCEMBRE 2024

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SOMMAIRE

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES OU À URBANISER 4

TITRE IV A : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER **5**

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 6
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 12
Section 3 - Équipements et réseaux 18

TITRE IV B : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES URBAINES ET À URBANISER **21**

1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U**I** **22**

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 23
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 25
Section 3 - Équipements et réseaux 33

2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 34

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 35
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 37
Section 3 - Équipements et réseaux 46

3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U**I**M 47

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 48
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 50
Section 3 - Équipements et réseaux 56

4. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 57

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 58
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 60
Section 3 - Équipements et réseaux 68

5. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC 69

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 70
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 72
Section 3 - Équipements et réseaux 75

6. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U**I**D 77

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 78
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 79
Section 3 - Équipements et réseaux 85

7. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD 86

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 87
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 89
Section 3 - Équipements et réseaux 95

8. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG 97

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 98
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 100
Section 3 - Équipements et réseaux 103

9. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF 105

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 106
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 108
Section 3 - Équipements et réseaux 111

10. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE 113

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 114
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 118
Section 3 - Équipements et réseaux 124

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SOMMAIRE

11. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP 126

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 127
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 129
Section 3 - Équipements et réseaux 132

12. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT 134

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 135
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 137
Section 3 - Équipements et réseaux 139

13. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU 141

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 142
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 143
Section 3 - Équipements et réseaux 144

14. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU 145

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 146
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 148
Section 3 - Équipements et réseaux 149

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES 151

TITRE V A : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES 152

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 153
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 154
Section 3 - Équipements et réseaux 158

TITRE V B : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES 160

1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 161

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 162
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 170
Section 3 - Équipements et réseaux 171

2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 172

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 174
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 183
Section 3 - Équipements et réseaux 183

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

TITRE IV : **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES OU À URBANISER**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

TITRE IV A : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

Les dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre IV A du règlement écrit) sont complétées par les dispositions particulières des zones urbaines et à urbaniser (Titre IV B).

Les illustrations du présent titre sont dépourvues de caractère contraignant, elles n'ont pour but que d'aider à la compréhension des définitions.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition**

Les dispositions relatives aux destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition sont définies à l'article 1 de chaque zone.

1.1 / **Périmètre d'attente de projet global d'aménagement**

Dans les secteurs concernés par un périmètre d'attente de projet global d'aménagement délimités sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme et pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLUi :

» sont interdites les constructions ou installations supérieures à 30 m² de surface de plancher* et qui n'ont pas un caractère temporaire ;

» sont autorisés :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou le changement de destination des constructions existantes ayant une existence légale ;
- une seule extension* limitée à 15% de surface de plancher* des constructions existantes ayant une existence légale.

1.2 / **Périmètre d'attente de projet global d'aménagement de la Gare SNCF d'Aix-en-Provence**

Dans le secteur concerné par le « périmètre d'attente de projet global d'aménagement » de la Gare SNCF d'Aix-en-Provence délimité sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme et pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLUi :

» sont interdites :

- les constructions ou installations supérieures à 100 m² de surface de plancher* et qui n'ont pas un caractère temporaire ;
- les constructions ou installations à destination d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » ou supérieures à 300 m² de surface de plancher*.

» sont toutefois autorisés :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- une seule extension* limitée à 15% de surface de plancher* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Article 2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Les dispositions relatives à certains usages, affectations des sols, et types d'activités sont définies à l'article 2 de chaque zone.

Sont admis les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'aménagement, l'exploitation et à la mise en sécurité des infrastructures de transports, dont les autoroutes.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article 3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

3.1.1 / **Secteurs de mixité sociale au titre des articles L.151-15 et R.151-38 3° du Code de l'urbanisme**

Le règlement délimite, dans certaines zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme* de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale en application des articles L.151-15 et R.151-38 3° du Code de l'urbanisme.

Les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique,

La liste de ces secteurs de mixité sociale ainsi que les pourcentages de mixité sociale correspondants figurent sous forme de tableaux ci-après :

SMS	Commune	Part de Logements Sociaux dans le programme de logements				Seuil de déclenchement (> ou =)	
		% nb de logement		% de la SDP		Surface de Plancher (SDP) minimum	Nombre de logements minimum
		Part LLS	Part AS	Part LLS	Part AS		
SMS1-1	MEYREUIL	50%				800 m²	ou 12 lgts
SMS1-2	LE PUY-SAINTE-RÉPARADE	50%				1000 m²	ou 15 lgts
SMS1-4	LE PUY-SAINTE-RÉPARADE	50%	25%			1000 m²	ou 15 lgts
SMS1-6	BOUC BEL AIR	50%		et 30%		400 m²	ou 3 logts
SMS1-7	LE THOLONET	50%					3 lgts
SMS1-8	ÉGUILLES	50%					
	SAINT-CANNAT						
SMS1-9	MEYRARGUES	50%					2 lgts
	ROUSSET						
SMS1-10	CABRIÈS	25%	25%			300 m²	ou 3 logts
SMS1-11	ROGNES			50%		800 m²	
SMS1-12	SIMIANE-COLLONGUE	50%				1000 m²	ou 5 lgts
SMS2-1	LE PUY-SAINTE-RÉPARADE	45%				Opération d'aménagement d'ensemble	
SMS3-1	GRÉASQUE	40%				600 m²	ou 8 lgts
SMS3-3	COUDOUX [1]	40%				Opération d'aménagement d'ensemble	
	MEYRARGUES						
	PEYROLLES-EN-PROVENCE						
	ROGNES						
SMS3-4	COUDOUX [1]	40%	25%			1000 m²	ou 15 lgts

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SMS	Commune	Part de Logements Sociaux dans le programme de logements				Seuil de déclenchement (> ou =)	
		% nb de logement		% de la SDP		Surface de Plancher (SDP) minimum	Nombre de logements minimum
		Part LLS	Part AS	Part LLS	Part AS		
SMS3-6	CABRIÈS LES PENNES-MIRABEAU VENELLES VENTABREN [2]	40%					3 lgts
SMS3-7	MEYREUIL	40%				800 m²	ou 12 lgts
SMS3-8	TRETS	40%				Opération d'aménagement d'ensemble	
SMS3-9	CABRIÈS GRÉASQUE LAMBESC ROGNES			40%		800 m²	
SMS4-1	LES PENNES-MIRABEAU	35%				400 m²	
SMS4-2	CABRIÈS			35%		800 m²	
SMS4-3	ROGNES			32%		800 m²	
SMS5-1	LE PUY-SAINTE-RÉPARADE	30%				1000 m²	ou 15 lgts
SMS5-2	LAMBESC MEYRARGUES VENTABREN [2]	30%				800 m²	ou 12 lgts
SMS5-4	ÉGUILLES	30%		ou 30%		800 m²	ou 12 lgts
SMS5-5	GARDANNE	30%					10 lgts
SMS5-6	TRETS	30%				800 m²	
SMS5-7	FUVEAU	30%				500 m²	
SMS5-8	CABRIÈS ROUSSET	30%		ou 30%		400 m²	ou 3 lgts
SMS5-9	GARDANNE	30%				400 m²	ou 3 logts
SMS5-10	LE PUY-SAINTE-RÉPARADE TRETS	30%				Opération d'aménagement d'ensemble	
SMS5-11	VENTABREN [2]	30%					
SMS5-13	PUYLOUBIER	30%				400 m²	ou 3 logts
SMS5-14	PEYNIER			30%		Opération d'aménagement d'ensemble	
SMS5-15	PERTUIS	30%				600 m²	ou 9 lgts
SMS5-16	PERTUIS	30%	20%			600 m²	ou 9 lgts
SMS5-18	PERTUIS		30%			600 m²	ou 9 lgts
SMS5-19	MEYREUIL	30%				800 m²	ou 12 lgts
SMS6-1	AIX-EN-PROVENCE [3]	25%	15%			1000 m²	

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SMS	Commune	Part de Logements Sociaux dans le programme de logements				Seuil de déclenchement (> ou =)	
		% nb de logement		% de la SDP		Surface de Plancher (SDP) minimum	Nombre de logements minimum
		Part LLS	Part AS	Part LLS	Part AS		
SMS6-2	JOUQUES	25%					4 lgts
SMS6-3	MIMET	25%					
SMS6-4	Saint-Paul-lez-Durance	25%					12 lgts
SMS6-6	GARDANNE	25%				10 lgts	
SMS7-2	SAINT-ESTÈVE-JANSON	20%					5 lgts
SMS7-3	PERTUIS	20%				600 m²	ou 9 lgts
SMS8-1	SAINT-CANNAT	30%					5 à 10 lgts
		40%					10 logts
SMS9-1	CABRIÈS	100%					
	JOUQUES						
	MIMET						
	SAINT-CANNAT						
	VENTABREN [2]						
SMS9-2	CABRIÈS		100%				

[1] **Commune de Coudoux :** dans les secteurs de mixité sociale une majoration, de hauteur de +2 mètres, peut être appliquée aux constructions destinées au logement social uniquement.

[2] **Commune de Ventabren :** dans les secteurs de mixité sociale une majoration de hauteur de +3 mètres, peut être appliquée aux constructions destinées au logement social uniquement.

[3] **Commune d'Aix en Provence - SMS6-1 (type 6) :** les programmes de logements d'une surface de plancher* égale ou supérieure à 1000 m² ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements sociaux et au minimum 15% de logements en accession abordable et/ou de logements locatifs intermédiaires* et/ou de logements locatifs sociaux.
L'accession abordable a pour objectif de permettre à des ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété. Différents dispositifs existent et permettent de proposer des logements à un prix généralement inférieur à ceux pratiqués sur le marché immobilier local. Des conditions d'éligibilité s'appliquent aux ménages acquéreurs.
Les programmes de logements de résidences pour étudiants et de résidences pour personnes âgées d'une surface de plancher* égale ou supérieure à 1000 m² ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

3.1.2 / Servitudes de mixité sociale au titre des articles L.151-41 4° et R.151-38 1° du Code de l'urbanisme

Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués, dans certaines zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes* de logements qu'il définit en application des articles L.151-41 et R.151-38 1° du Code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique.

La mobilisation de l'emplacement réservé de mixité sociale (ERMS), doit consommer au minimum 70% du « droit à bâtir » du terrain concerné.

La liste de ces emplacements réservés de mixité sociale (ERMS) ainsi que les programmes* de mixité

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

sociale correspondants figurent sous forme de tableaux ci-après :

Commune	Numéro	Identifiant de l'ERMS	Surface en m²	Part du programme* en Logements Locatifs Sociaux	Bénéficiaire
BOUC BEL AIR	1	BOU_1	6492.7	100%	Commune
CABRIÈS	12	CAB_12	5984.7	100%	Commune
FUVEAU	1	FUV_1	210.7	100%	Commune
	2	FUV_2	60.9	100%	Commune
	3	FUV_3	538.8	100%	Commune
	4	FUV_4	2361.4	100%	Commune
	5	FUV_5	457.1	100%	Commune
	6	FUV_6	4555.5	100%	Commune
GRÉASQUE	1	GRE_1	1771	100%	Commune
	3	GRE_3	2023.6	100%	Commune
JOUQUES	2	JOU_2	79.4	100%	Commune
	3	JOU_3	1997	100%, situés uniquement à l'étage	Commune
LAMBESC	3	LAM_3	5414	100%	Commune
	4	LAM_4	2761.1	100%	Commune
	5	LAM_5	10511.3	100%	Commune
PEYROLLES-EN-PROVENCE	2	PEP_2	543.9	100%	Commune
PEYNIER	1	PEY_1	76.5	1 logement	Commune
SAINT CANNAT	3	SCA_3	5901.7	100%	Commune
	4	SCA_4	4001.5	100%	Commune
VENTABREN	1	VEN_1	56.5	100%	Commune

3.1.3 / **Majoration du volume constructible pour les opérations comportant des logements sociaux**

A l'intérieur des secteurs délimités sur le document graphique, la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration est de 50% au maximum.

De plus, pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Cette disposition s'applique à l'intérieur des secteurs délimités sur le document graphique.

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

3.2.1 / **Diversité commerciale**

Dans le cas de constructions comportant des commerces et activités de services en rez-de-chaussée, un accès aux étages supérieurs pour une destination d'« habitation » devra être assuré en rez-de-chaussée par une entrée indépendante de celle des commerces et activités de services.

Le règlement identifie et délimite les quartiers, îlots* et voies* dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif en application des articles L.151-16 et R.151-37 4° du Code

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

de l'urbanisme.

Les quartiers, îlots* et voies* concernés par ces dispositions sont délimités sur le règlement graphique

[a] **Dans les secteurs ou linéaires de diversité commerciale indicés L1**

Les changements de la sous-destination « bureau » et de la destination « commerce et activités de services » en destination d'« habitation », en rez-de-chaussée, sont interdits.

[b] **Dans les secteurs ou linéaires de diversité commerciale indicés L2**

Les changements de la destination « commerce et activités de services » en destination d'« habitation » ou en sous-destination « bureau », en rez-de-chaussée, sont interdits.

[c] **Dans les secteurs ou linéaires d'interdiction indicés L3**

Les constructions neuves dédiées à la destination « commerce et activités de services » et les changements de destination des constructions existantes vers la destination « commerce et activités de services » sont interdits.

[d] **Dans les secteurs ou linéaires de diversité commerciale indicés L4**

Les changements de la destination « commerces et activités de services » et de la sous-destination « bureaux » des locaux existants de plus de 10 m² de surface de plancher en rez-de-chaussée, en destination « habitation », sont interdits.

Les changements de la destination « commerces et activités de services » et de la sous-destination « bureaux », des locaux existants d'une surface de plancher inférieure à 10 m² en destination « habitation » sont autorisés uniquement en cas d'extension des parties communes ou d'un logement existants, sans création de nouveau logement.

3.2.2 / **Diversité des typologies de logements**

Le règlement délimite, en application des articles L.151-14 et R.151-38 2° du Code de l'urbanisme, dans certaines zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes* de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

Les secteurs concernés par un secteur de taille minimale de logement au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique.

[a] **Pour la commune d'Aix-en-Provence**

Les programmes* de logements d'une surface de plancher* égale ou supérieure à 500 m², à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées et des logements locatifs sociaux, situés dans les secteurs identifiés en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum une proportion de 60% de logements au minimum de type T3.

[b] **Pour la commune du Puy-Sainte-Réparade**

Les programmes* de logements d'une surface de plancher* égale ou supérieure à 1000 m² ou de plus de 15 logements, à l'exclusion des résidences pour personnes âgées, situés dans les secteurs identifiés en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 50% de logements de taille minimale correspondant à un T3.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

Les dispositions particulières relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions sont définies à l'article 4 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions sont les suivantes :

4.1 / **Implantation**

Les prescriptions d'implantation identifiées par le règlement graphique complètent l'article 4 des zones concernées.

Lorsqu'un linéaire de gabarit* est indiqué sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées le long des linéaires de gabarit*.

Lorsqu'un linéaire d'implantation est indiqué sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées le long des linéaires d'implantation.

Lorsqu'un linéaire d'ancrage des façades est indiqué sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées le long du linéaire d'ancrage des façades.

Lorsqu'une marge de recul* est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul*.

Lorsqu'une zone d'implantation est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation.

4.2 / **Emprise au sol**

Les prescriptions d'emprise au sol* identifiées par le règlement graphique complètent les dispositions de l'article 4 des zones concernées.

4.3 / **Hauteur**

Les prescriptions de hauteur identifiées par le règlement graphique complètent les dispositions de l'article 4 des zones concernées.

Dans l'hypothèse de prescriptions de hauteur différentes en présence d'un linéaire de gabarit, ce sont les prescriptions du linéaire de gabarit qui s'appliquent.

Article 5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions particulières relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies à l'article 5 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont les suivantes :

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction* doit présenter un projet architectural dans une composition urbaine et paysagère participant à la mise en valeur des qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Selon le contexte et la nature du projet, l'insertion peut se faire par la recherche de continuités, de

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

transitions ou de contrastes.

Les projets doivent être adaptés aux qualités et à la composition des végétaux existants afin d'assurer leur survie dans de bonnes conditions en limitant au maximum les interventions susceptibles de dégrader leur environnement proche (houppier, racines...).

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Les constructions et les aménagements doivent être adaptés à la topographie existante du terrain, à son orientation, aux lignes de force du paysage (alignement* des constructions, parcellaire, composition végétale, allée d'arbres...), à sa situation par rapport aux voies* de desserte, en limitant au maximum les mouvements de terre.

Les mouvements de terre (déblais, remblais) doivent être limités aux stricts besoins techniques de l'implantation des constructions autorisées et de leur accès*. De plus, ils ne doivent conduire ni à une émergence de la construction dans le paysage, ni à un encaissement de la construction. Pour être adaptés à la topographie du terrain, les projets doivent épouser au plus près le relief existant en limitant leur impact sur le terrain naturel* et la différence d'altitude entre le terrain naturel et le terrain aménagé.

Les constructions et les aménagements doivent prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle du terrain d'assiette* du projet afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

5.2 / **Aspects des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

5.2.1 / **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volume.

5.2.2 / **Façades**

En cas de longueur de façade* supérieure à 30 mètres, la linéarité des façades doit être accompagnée par un traitement architectural présentant des séquences de façade et un traitement végétal soigné, comportant notamment des arbres de haute tige*.

Les façades* commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

Pour les constructions à l'alignement des voies* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques*, les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Ces mêmes rez-de-chaussée ne peuvent comporter qu'un seul accès* de garage par façade* d'immeuble d'habitat collectif. Les soubassements doivent être traités qualitativement.

Les murs pignons aveugles visibles depuis la voie ou l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement architectural en cohérence avec les caractéristiques des constructions avoisinantes et contribuer à l'ambiance urbaine à l'échelle de la rue ou du projet. Ils doivent être traités avec le même soin que les façades* sur rue et sur cour.

5.2.3 / **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades* doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style de la construction. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau de l'ensemble de la construction.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie*.

En cas de réhabilitation* d'une construction existante, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DC U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC A-N

A

N

5.2.4 / **Matériaux et couleurs**

Lorsqu'elle existe, les couleurs devront respecter la palette de couleur communale disponible en mairie.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et qu'elle ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

5.2.5 / **Toitures**

Les toitures composent la cinquième façade* du bâtiment* ; elles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les installations techniques* (antennes, paraboles, climatiseurs, grilles de protection, etc.) doivent réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible et sont positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol ou à défaut, intégrées dans le traitement de la façade.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade* et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures*, etc.).

Les antennes collectives sont conseillées sur les constructions à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existante satisfait aux besoins spécifiques des usagers, les antennes individuelles sont interdites si elles ont la même utilité.

Toiture à pente*

[a] **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales doit comporter au moins deux pans.

La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%.

~ *Règle alternative à l'article 5.2.5 [a]*

> *La toiture des constructions peut être constituée d'un seul pan dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades*.*
>
> *Les volumes de toiture faisant appel à des formes différentes sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.*

[b] **Teinte :**

Les matériaux des toitures doivent contribuer à leur bonne intégration avec les constructions environnantes.

[c] **Autres éléments :**

Pour les constructions neuves, les dispositifs installés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Toiture terrasse*

[d] **Aménagement des toitures terrasses* :**

Afin de participer à la lutte anti vectorielle (lutte contre les épidémies transmises par les insectes), une pente minimale de 2% est exigée afin d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

[e] **Pour toute nouvelle construction, autre qu'à destination d'« habitation » :**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique, rétention d'eau...) des toitures terrasses* non accessibles de plus de 25 m² est obligatoire.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Les toitures terrasses* accessibles ayant un accès collectif doivent faire l'objet d'un aménagement qualitatif et sécurisé.

5.2.6 / **Installations techniques**

Pour les constructions neuves, les dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc., sont installés à l'intérieur de la construction dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade*.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

5.3 / **Clôtures**

5.3.1 / **Aspect**

Les clôtures et les murs de soutènement participent de l'identité visuelle et de la mise en valeur du secteur dans lequel ils s'insèrent. Ils doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, en harmonie avec le paysage environnant, et mettre en valeur les qualités paysagères de la séquence de voirie ainsi que celles de l'interface avec l'espace public.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Les clôtures suivent la pente du terrain en limitant au maximum les effets d'escalier.

La nature et la hauteur des clôtures ainsi que des portes ou portails situés à proximité des carrefours ou dans la partie intérieure des virages ou à proximité des accès* sur les voies* ouvertes à la circulation publique doivent assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures doivent être aménagées à la base des clôtures. Ces ouvertures ne doivent pas être occultées.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et doivent être implantés à l'alignement* des voies* ou au nu du mur de clôture sans présenter de saillie*.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit ainsi que l'emploi de matériaux hétéroclites sont interdits.

5.3.2 / **Hauteur et composition**

La hauteur et la composition de la clôture sont appréciées par rapport à la configuration de la voie publique ou privée et de l'espace public, et par rapport à la composition du terrain d'assiette* et du projet.

Les clôtures de haies vives composées d'espèces locales et diversifiées sont recommandées.

Les hauteurs maximales et les compositions des clôtures sont indiquées à l'article 5.3 des zones.

Les clôtures en façade d'une emprise publique* ou d'une voie sont constituées de préférence d'un mur-bahut surmonté d'un élément transparent (grillage, grille, claustra) et doublées d'une haie vive.

Les portails et leurs piliers auront une hauteur maximale de 2,5 mètres, leur hauteur devra être proportionnée à la composition de la clôture ainsi qu'au style architectural du portail.

~ *Règle alternative à l'article 5.3.2*

> *Toutefois, les murs pleins d'accompagnement du portail sont admis dans la limite et d'une longueur maximum de 2,50 mètres, de part et d'autre du portail.*
>
> *Les murs pleins en interface d'une emprise publique* ou d'une voie sont autorisés à condition de limiter des nuisances particulières (nuisances sonores liées à une voie bruyante classée par arrêté préfectoral), voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus...) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard des clôtures voisines.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

> *Pour les constructions de la sous-destination « industrie », la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée en raison de contraintes techniques particulières liées à la nature de l'activité.*
>
> *La hauteur des murs d'accompagnement et des portails peut également être supérieure à la hauteur maximale autorisée des clôtures sous réserve d'un traitement architectural et paysager assurant sa bonne intégration dans le paysage environnant.*

5.3.3 / **Clôtures existantes**

Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre ainsi que les grilles et portails anciens sont conservés et restaurés.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Les projets de construction neuve et d'extension* des constructions existantes doivent être conformes aux dispositions de la réglementation thermique, énergétique ou environnementale en vigueur.

Article 6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Les dispositions particulières concernant les espaces de pleine terre* sont définies à l'article 6 de chaque zone.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Les dispositions particulières concernant la qualité des espaces libres* sont définies à l'article 6 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser concernant la qualité des espaces libres* sont les suivantes :

6.2.1 / **Espaces libres**

Les espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.

Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres de haute tige* doivent être conservés ou en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige en nombre au moins équivalent.

Les aménagements paysagers doivent privilégier autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

6.2.2 / **Espaces de pleine terre**

Les espaces de pleine terre* peuvent être végétalisés (pelouses, plantations, ...).

Article 7 - **Obligations en matière de stationnement**

Les dispositions particulières en matière de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser relatives aux obligations en matière de stationnement sont les suivantes.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies* publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette* du projet. Les aires de stationnement pour les véhicules

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette* du projet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies* publiques.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers* doivent être réalisées de façon préférentielle en revêtement perméable pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Les places de stationnement visiteurs doivent être réalisées en surface.

Les parcs de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site. Les arbres sont plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, les quotas de places de stationnement à réaliser pour chacune d'elles sont appliqués au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.

Lorsque ces quotas sont non réglementés (NR), la réalisation ou non de places de stationnement est laissée à la libre appréciation du porteur de projet, sans obligation de création de stationnement.

Lorsque ces quotas de places de stationnement à réaliser sont notés sans objet (SO), la sous-destination à laquelle ils correspondent n'est pas autorisée dans la zone ou le secteur.

Lorsque le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation, le porteur de projet doit assurer la réalisation de places de stationnement dans des proportions qu'il justifie.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les dispositions définies à l'article 7 du règlement de chaque zone.

Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent en fonction des seuils de déclenchement définis à l'article 7 du règlement de chaque zone.

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

La rampe d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doit pas entraîner de modification du niveau de l'espace public auquel cette rampe est connectée.

De plus, la rampe ne doit pas dépasser une pente de 5% sur les 5 premiers mètres.

La conception de l'accès* ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Les aires de stationnement nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doivent être organisées sous forme de sous-ensembles intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

~ *Règle alternative à l'article 7.1*

> *Sur une même unité foncière, au sein de constructions mixtes comportant des destinations d'« habitation », « commerce et activités de services » et « bureaux », et en cas de mutualisation du stationnement*, l'obligation de stationnement liée aux destinations de « commerce et activités de services » et de « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activités de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis.*
>
> *Dans les zones de bonne desserte* identifiées sur le règlement graphique des dispositions spécifiques sont appliquées en matière de stationnement : pour les constructions neuves autres que celles de la destination « habitation », le nombre maximal de places de stationnement est déterminé en reprenant la valeur du nombre minimal de places de stationnement à réaliser pour les constructions situées en dehors des zones de bonne desserte* identifiées au Plan de Mobilité Métropolitain.*
>
> *Lorsqu'il ne peut être satisfait aux obligations en matière de stationnement, le porteur de projet ou maître d'ouvrage peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

7.2 / **Stationnement pour vélos**

Les dispositions particulières en matière de stationnement pour vélos sont définies par le code de la construction et de l'habitation (article L113-18 à L113-20).

Au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être réalisé pour :

- Les constructions neuves à destination d'« habitation » groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement pour les véhicules motorisés réservé aux seuls occupants de l'immeuble ;
- Les constructions de la sous-destination « bureau » ou « industrie » comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés ;
- Les constructions neuves à destination d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public.

L'espace réservé au stationnement des vélos peut être situé à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction. Si l'espace se situe à l'extérieur de la construction, il devra être clos et couvert et situé sur la même unité foncière que la construction. Cet espace doit être doté d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Il doit être facilement accessible depuis la voie d'accès à la construction.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans la construction*, correspondant au minimum à un espace de :

- 1,5 m² par tranche consommée de 100 m² de surface de plancher* de la sous-destination « bureau » ;
- 1,5 m² par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher de la destination « habitation ».

La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 3 m².

~ *Règle alternative à l'article 7.2*

> *L'ensemble des obligations de stationnement pour les vélos ne s'applique pas aux constructions existantes changeant de destination vers la destination « habitation » ou la sous-destination « bureau », en cas d'impossibilité technique ou architecturale.*

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les dispositions particulières relatives aux conditions de desserte et d'accès* sont définies à l'article 8 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser concernant les conditions de desserte et d'accès* sont les suivantes :

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Toute construction ou aménagement doit être desservi par un accès* à une voie publique ou privée.

Les accès* doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi, notamment en termes d'entrecroisement des véhicules, ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte.

Les accès* ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies* ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position et de la configuration des accès, de la

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

présence d'un espace d'attente devant le portail, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies* publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public (plantations existantes, de l'éclairage public, mobilier urbain...).

La mutualisation des accès* entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Au droit des accès*, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies* publiques, l'accès* peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Lorsqu'il existe une station de transport en commun à proximité du terrain d'assiette* d'une construction ou d'un aménagement, l'accès piéton sur ce terrain doit être, sauf impossibilité technique, positionné de manière à être le plus près de cette station.

La création de tout nouvel accès* entraine la création d'un espace d'attente d'un véhicule devant le portail, n'occasionnant aucune gêne de la circulation des véhicules et des piétons, avec une pente maximum de 5%.

Les accès* (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se raccordent.

Au niveau des nouveaux accès*, les aménagements doivent intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable, soit par un traitement végétalisé des abords. Le profil d'accès* devra interdire ou limiter au maximum l'écoulement des eaux pluviales vers le domaine public.

8.2 / **Voirie**

La largeur de la voie doit être adaptée aux besoins de desserte et aux caractéristiques de la ou des constructions ou des aménagements. Des dispositions particulières définies à l'article 8 des zones urbaines ou à urbaniser peuvent préciser cette règle.

La destination et l'importance des constructions ou aménagements doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies* ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'accès des moyens secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Les voies* nouvelles en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des déchets).

Le nivellement et les raccordements de surface des voies* au domaine public sont traités de manière à interdire les écoulements d'eaux pluviales en provenance du domaine privé vers le domaine public.

Les nouvelles voiries doivent :

- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ou être en espace partagé ;
- et être plantées ou paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

Article 9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunications**

Les dispositions particulières concernant les conditions de desserte en eau, assainissement, électricité et télécommunications sont définies à l'article 9 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser concernant les conditions de desserte en eau, assainissement, électricité et télécommunications sont les suivantes :

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Les dispositions particulières concernant l'alimentation en eau potable sont définies à l'article 9.1 de chaque zone.

9.2 / **Assainissement**

Les dispositions particulières concernant l'assainissement sont définies à l'article 9.2 de chaque zone.

9.3 / **Eaux pluviales**

Les dispositions concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

9.5 / **Déchets**

Les constructions, hors habitat individuel, ou leurs aménagements doivent prévoir sur leur terrain d'assiette* des espaces ou des locaux adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences en matière de collecte des déchets.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

TITRE IV B : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES URBAINES ET À URBANISER

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone UI

PRÉAMBULE

Caractère et Vocation de la zone

La zone **UI** a pour vocation de favoriser le renouvellement urbain en prolongeant le tissu urbain continu, tout en conservant des espaces de respiration en cœur d'îlot*.

Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.

Rappels

Le règlement de la zone UI est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UI est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UI1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [1] et [2]
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Admis sous condition [3] et [4]
	Entrepôt	Admis sous condition [5]
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Sont admises les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admises l'extension*, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage. Rajouter dans toutes les zones mixtes

[3] Sont admises les constructions de la sous-destination « industrie » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[4] Sont admises l'extension*, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage.

[5] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article UI2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UI
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]
Aménagements et équipements techniques légers liés au fonctionnement des terrains de camping, des garages collectifs de caravanes ou des résidences mobiles de loisirs	Admis sous condition [3]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

[3] Sont admis les aménagements et équipements techniques légers liés au fonctionnement des terrains de camping existants ou de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Article UI3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

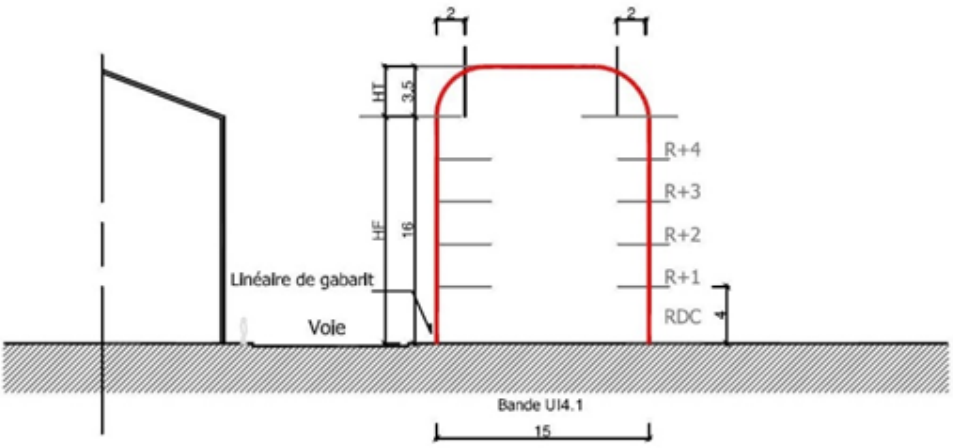
Article UI4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

Se reporter à l'article 4 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

4.1 / **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

4.1.1 / **Le long des linéaires de gabarit**

Le long des linéaires de gabarit* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit dans une bande de 16 mètres maximum à compter du linéaire de gabarit en s'inscrivant dans la courbe enveloppe* définie par le croquis ci-après.



Courbe enveloppe avec linéaire de gabarit
(hauteur bâti 16m et profondeur15m dans exemple)

~ *Règle alternative à l'article UI4.1.1*

En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige, les constructions doivent être implantées en recul du linéaire de gabarit* de manière à assurer la pérennité de ceux-ci. Dans ce cas, la bande potentiellement constructible est calculée en fonction du recul retenu par rapport au linéaire de gabarit* figurant sur le règlement graphique.*

Lorsque le dernier volume de la construction est réalisé en attique, conformément aux dispositions de l'article UI 4.5 au-delà de la valeur maximale prescrite pour la hauteur HF, il est obligatoirement implanté en recul d'au moins 2 mètres des façades*, sauf sur les façades pignons adossées aux limites séparatives* latérales.*

Les constructions peuvent être implantées en tout ou partie en recul maximum de 4 mètres par rapport au linéaire de gabarit afin d'assurer une meilleure prise en compte d'éléments éco-paysagers* et patrimoniaux, ou en cas d'incompatibilité avec des prescriptions liées à la sécurité pour la gestion de l'espace public. Dans ce cas, la bande potentiellement constructible est calculée en fonction du recul retenu par rapport au linéaire de gabarit* figurant sur le règlement graphique.*

En cas de constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées en retrait de la voie publique, la surélévation ou l'extension de ces constructions doit être à la même distance de la voie que celle du rez-de-chaussée existant.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.1.2 / **En l'absence de linéaire de gabarit ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit**

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 4 mètres de l'alignement* existant ou futur des voies* publiques et emprises publiques*.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement* par rapport aux voies privées* le plus rapproché doit au moins être égale à 4 mètres.

~ *Règle alternative à l'article UI4.1.2*

> *En cas de constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à moins de 4 mètres de la voie publique, la surélévation de ces constructions au-delà du rez-de-chaussée doit être à la même distance de la voie que celle du rez-de-chaussée existant.*

4.1.3 / **En cas de zone d'implantation**

Dans la zone d'implantation n°1 indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation.

4.1.4 / **Le long des Séquences Urbaines ou des Ensembles bâtis**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement* de voirie ou sur l'alignement* dominant des constructions existantes constitutives de la Séquence Urbaine ou de l'Ensemble Bâti.

La profondeur des constructions doit être identique à celle des constructions existantes ou respecter la profondeur moyenne des constructions de la Séquence Urbaine si la cohérence urbaine et architecturale le justifie.

~ *Règle alternative à l'article UI4.1.4*

> *En cas de construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont l'implantation ne respecte pas l'alignement de voirie ou l'alignement dominant de la séquence urbaine ou de l'Ensemble bâti, la construction pourra être en retrait de 4 mètres maximum afin de mettre en valeur un élément bâti ponctuel ou un arbre haute tige.*

4.2 / **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

4.2.1 / **Le long des linéaires de gabarit**

Dans la bande construite* définie par le linéaire de gabarit, les constructions doivent être implantées :

- en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- et à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative de fond de parcelle la plus rapprochée qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* de la construction, et sans être inférieure à 4 mètres.

~ *Règle alternative à l'article UI4.2.1*

> *En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige* les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives* de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.*
>
> *En cas de constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées en retrait des limites séparatives, la surélévation ou l'extension de ces constructions doit être à la même distance des limites séparatives que celle du rez-de-chaussée existant.*

4.2.2 / **En l'absence de linéaire de gabarit ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit au moins être égale à 4 mètres, sauf pour les constructions dont la hauteur totale

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

ne dépasse pas 4 mètres et qui sont implantées contre les limites séparatives*.

~ *Règle alternative à l'article UI4.2.2*

> *Un bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale d'1 mètre par rapport aux limites séparatives*.*

4.2.3 / **En cas de zone d'implantation**

Dans la zone d'implantation n°1 indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation.

4.2.4 / **Le long des Séquences Urbaines ou des Ensembles bâtis**

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre ou dans la même emprise bâtie que la construction existante si la cohérence urbaine et architecturale de la séquence urbaine ou de l'Ensemble urbain le justifie.

~ *Règle alternative à l'article UI4.2.4*

> *Les constructions peuvent être implantées en tout ou partie en recul maximum de 4 mètres par rapport à l'alignement dominant de la Séquence Urbaine ou de l'Ensemble urbain, afin d'assurer une meilleure prise en compte d'éléments éco-paysagers* et patrimoniaux, ou en cas d'incompatibilité avec des prescriptions liées à la sécurité pour la gestion de l'espace public.*

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementée.

4.4 / **Emprise au sol**

Non réglementée.

4.5 / **Hauteur**

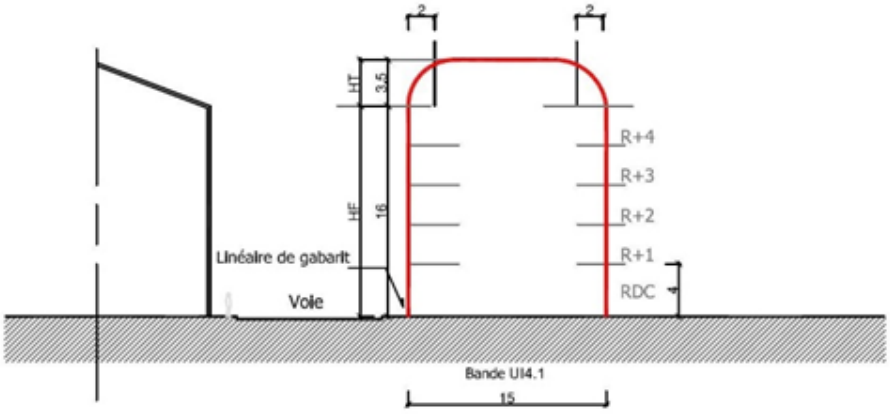
Lorsque la hauteur maximale de façade HF autorisée :

- est de 7 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+1 ;
- est de 10 ou 11 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+2 ;
- est de 13 ou 14 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+3 ;
- est de 16 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+4 ;
- est de 19 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+5 ;
- est de 22 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+6 ;
- est de 25 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+7.

4.5.1 / **Dans la bande définie par le linéaire de gabarit**

La hauteur des constructions* s'inscrit dans la courbe enveloppe* définie par le croquis ci-dessous et ne peut excéder une hauteur maximale HF indiquée par le linéaire de gabarit* figurant sur le règlement graphique.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024



Courbe enveloppe avec linéaire de gabarit
(hauteur bâti 16m et profondeur15m dans exemple)

La hauteur des constructions* se mesure par rapport au niveau de la voie au milieu de la façade* située sur le linéaire de gabarit*.

La hauteur des constructions* se mesure par tranche de linéaire de façade* sur rue de longueur maximale de 30 mètres.

Le plancher du premier niveau* doit se situer à une hauteur moyenne de 4 mètres à l'axe médian de la façade sur rue par rapport au niveau de la voie.

Au-delà de la hauteur maximale HF et uniquement lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 16 mètres, la hauteur des constructions* ne peut excéder une hauteur maximale HT de 3,5 mètres dans les conditions de retrait fixées à l'article UI 4.1.

4.5.2 / **Au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit ou en l'absence de linéaire de gabarit***

La hauteur des constructions* est indiquée par des prescriptions graphiques de hauteur figurant sur le règlement graphique.

~ *Règle alternative à l'article UI4.5.2, le long des Séquences Urbaines ou des Ensembles bâtis*

> *Le long des séquences urbaines ou des ensembles bâtis et en l'absence de linéaire de gabarit, les hauteurs des constructions peuvent excéder celles indiquées aux planches 4.2-C pour assurer une continuité avec les hauteurs moyennes de la Séquence Urbaine ou de l'Ensemble urbain.*

Article UI5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au contexte**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2.1 / **Interventions sur les constructions existantes et extensions**

[a] **Principe général**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté,

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

des matériaux et colorations mis en œuvre, de la composition de sa façade*, de son ordonnancement, tous travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent préserver son identité architecturale.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions* de conception architecturale contemporaine.

[b] **Façades et pignons**

Les façades* sur rue implantées le long des voies* indicées par des linéaires de gabarit* doivent être planes et présenter des modénatures* de facture simple. Elles peuvent être ponctuées de balcons* d'ornement, de cordons, d'encadrements de baie et de chaines d'angle de facture simple qui témoignent du bâti emblématique du centre historique.

5.2.2 / **Constructions nouvelles**

Pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit* figurant sur le règlement graphique :

- les façades* sur rue doivent être à dominante plane et présenter des modénatures* de facture simple et rigoureuse.
- le rythme de la façade* sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant.
- des séquences de façade* doivent être recherchées pour celles qui présentent un linéaire supérieur à 20 mètres.
- le plancher du premier niveau* doit se situer à une hauteur moyenne minimale de 4 mètres à l'axe médian de la façade* sur rue par rapport au niveau de la voie, sauf dans les villages et les hameaux.
- les rez-de-chaussée doivent privilégier une recherche de transparence. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits.

5.2.3 / **Couvertures**

Les volumes de toiture faisant appel à des formes différentes sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.

5.2.4 / **Matériaux**

L'emploi de matériaux d'imitation (fausses pierres, fausses-briques, faux moellons, faux bois, ...) est interdit.

5.2.5 / **Installations techniques**

L'ensemble des dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc..., sont installés à l'intérieur de la construction dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade*.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que souche de cheminée sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

5.2.6 / **Devantures commerciales et enseignes**

Les devantures commerciales doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment* et s'inscrire dans la composition architecturale des façades*.

5.2.7 / **Espace libre dans la marge de recul**

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement* participe également à la qualité

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

de présentation de l'espace public de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement soigné, et composer un espace mettant en valeur les immeubles (jardin de politesse, traitement des accès*, plantations, ...).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3.1 / **Hauteur**

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / **Composition**

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

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparade, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

Éléments de la composition

Les grilles, grillages et portails sont de teinte sombre.

Les matériaux obstruant les grilles, grillages ou portails (types bâches, canisses, etc.) sont interdits.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UI6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
En l'absence de linéaire de gabarit*	Au moins 50 % du terrain d'assiette* du projet
En présence d'un linéaire de gabarit*	Au moins 50% du terrain situé au-delà de la bande construite définie par le linéaire de gabarit

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
En présence d'une séquence urbaine	Ils devront être maintenus ou ne pas être diminués de plus de 20%

Le long des linéaires de gabarit*, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas dans la bande définie par le linéaire de gabarit.

Le long d'une Séquence Urbaine, le coefficient d'emprise de pleine terre ne s'applique pas dans la bande construite.

~ ***Règle alternative à l'article UI6.1***

> *Lorsqu'un terrain d'assiette* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.*

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Dans la zone d'implantation n°1 indiquée sur le règlement graphique, tous les espaces libres* résiduels doivent être végétalisés et paysagés.

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UI7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les dispositions définies dans le tableau ci-dessous et dans les conditions prévues ci-après dans le tableau :

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	1 place minimum par tranche de 70 m² de surface de plancher*	NR
	Hébergement		

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher*	NR
	Services avec accueil de clients		
	Restauration		
	Hôtels et autres hébergements touristiques		
	Cinéma	NR	
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher*	
	Entrepôt	NR	
	Centre des congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	

[a] **Dans la bande définie par le linéaire de gabarit ou le long des Séquences Urbaines**

Les places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

[b] **Au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit ou en l'absence de linéaire de gabarit, ou au-delà des Séquences Urbaines ou dans les Ensembles bâtis**

50% minimum des places de stationnement réalisées doivent être intégrées dans le volume de la construction.

~ *Règle alternative à l'article UI7.1*

> *En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment existant et celui exigé pour le projet.*
>
> *Pour les constructions d'une surface de plancher* supérieure ou égale à 500 m² à destination d'habitation, les places de stationnement en emplacement couvert ne peuvent être fermées.*
>
> *Les places de stationnement en emplacement couvert peuvent être fermées à condition que les constructions présentent également des espaces dédiés au stockage d'au minimum 6 m² par logement, à raison d'une place de stationnement en emplacement couvert fermé pour un espace de stockage.*
>
> *Quand des places de stationnement exigées par la règle générale sont réalisées en revêtement alvéolaire perméable végétalisé, la superficie de ces places peut constituer jusqu'à 10% de la superficie de pleine terre exigée.*

7.2 / **Stationnement pour vélos**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UI8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser.

8.2 / **Voirie**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Article UI9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

9.5 / **Déchets**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone UA

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **UA** et ses secteurs correspondent aux centres historiques et aux hameaux présentant principalement une forme urbaine continue.

La zone UA a pour vocation de préserver les caractéristiques patrimoniales des noyaux villageois, en conservant la forme urbaine des centres historiques dans leur singularité. Elle veille également à conserver la silhouette de ces villages, qu'il s'agisse de villages perchés, de villages en promontoire, en piémont ou en plaine.

Il s'agit d'une zone caractérisée par une compacité du bâti dans laquelle il convient de maintenir les caractéristiques des centres historiques, notamment en confortant la continuité des fronts bâtis sur rue.

Division en secteurs

La zone UA comprend les secteurs suivants :

- **UAb**, regroupant les faubourgs anciens situés en extension des centres historiques et aux abords des axes structurants ;
- **UAh**, correspondant aux hameaux.

Rappels

Le règlement de la zone UA est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UA est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

<table>
<tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>UA
et secteur UAb</th><th>Secteur UAh</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td colspan="2">Admis sous condition [1a]</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td>Interdit</td><td>Admis sous condition [3a]</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td colspan="2" rowspan="2">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td></tr>
<tr><td rowspan="11">Commerce et activité de services</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>Admis sous condition [2ab]</td><td>Admis sous condition [3b]</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>Autorisé</td><td>Admis sous condition [3c]</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td>Admis sous condition [2ac]</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td rowspan="15">Autorisé</td><td>Admis sous condition [3d]</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td rowspan="4">Interdit</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td rowspan="2">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td rowspan="6">Interdit</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td></tr>
<tr><td>Équipements sportifs</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td>Admis sous condition [2ad]</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td rowspan="2">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td></tr>
</table>

[1] **Dans la zone UA et ses secteurs :**

[a] Sont admises les extensions* des constructions de la sous-destination « exploitation agricole » existantes ayant une existence légale.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

[2] **Dans la zone UA et le secteur UAb :**

[a] La rénovation ou la création d'activités de la sous-destination « artisanat, commerce de détail » et « commerce de gros » doit assurer un accès indépendant à la totalité des autres niveaux* de la construction.

[b] Sont admises les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[c] Sont admises les constructions de la sous-destination « commerce de gros » à condition que la surface de plancher* totale à destination de commerce de gros, à l'échelle du terrain d'assiette* du projet, soit inférieure ou égale à 150 m².

[d] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition que la surface de plancher* totale à sous-destination d'entrepôt, à l'échelle du terrain d'assiette* du projet, soit inférieure ou égale à 150 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.

[3] **Dans le secteur UAh :**

[a] Sont admises les extensions* des constructions de la sous-destination « exploitation forestière » existantes ayant une existence légale.

[b] Sont admises les extensions* des constructions ayant une existence légale de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition que la surface de plancher* totale à destination « artisanat et commerce de détail », à l'échelle du terrain d'assiette* du projet, soit inférieure ou égale à 100 m².

[c] Sont admises les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[d] Est admise une seule extension* des constructions ayant une existence légale de la sous-destination d'« activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher* existante.

Article UA2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UA
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UA3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UA4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

4.1.1 / **Dans la zone UA et le secteur UAh**

[a] **<u>En l'absence de linéaire de gabarit ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit</u>**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement* actuel ou futur des emprises publiques* et des voies*.

~ ***Règle alternative à l'article UA4.1.1 [a]***

> *Les constructions peuvent être implantées en recul de l'alignement* actuel ou futur des voies* publiques et privées* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu* :
>
> - *Lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les constructions voisines situées en recul de l'alignement** ;
> - *Ou afin que, selon la configuration des espaces existants (cour, jardin, escalier, mur de clôture, mur de soutènement*, arbres, ...), les constructions projetées s'inscrivent dans les caractéristiques des lieux en termes d'implantation, de volumétrie, d'architecture et de dispositions végétales* ;
> - *Ou lorsqu'à l'alignement* d'une voie et/ou à l'angle de deux rues, il est nécessaire de créer un recul par rapport à la voie pour des raisons de sécurité routière (pan coupé par exemple, accès*)* ;
> - *Ou lorsque les extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des reculs par rapport à la voie, respectent l'alignement* de la construction principale existante par rapport à la voie ou s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade* sur rue* ;
> - *Ou lorsqu'une construction est bordée par 2 voies* parallèles et lorsque l'alignement* n'est pas possible sur les deux voies pour des raisons de sécurité routière, la construction peut s'implanter en recul de la voie dont l'emprise est la moins large*.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Les constructions de la sous-destination « restauration » peuvent être implantées en recul de 4 mètres maximum de l'alignement actuel ou futur des voies* publiques et privées* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* à condition qu'il soit nécessaire de créer une terrasse extérieure non close ouverte au public ; et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

[b] **Le long des linéaires de gabarit**

Le long des linéaires de gabarit* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit et dans une bande qui ne peut être supérieure à 14 mètres à compter du linéaire de gabarit.

~ *Règle alternative à l'article UA4.1.1 [b]*

Le long des linéaires de gabarit figurant sur le règlement graphique, lorsque l'une des règles alternatives d'implantation en recul de l'alignement* s'applique dans les conditions fixées ci-dessus, la bande potentiellement constructible est calculée en fonction du recul retenu par rapport au linéaire de gabarit figurant sur le règlement graphique.*

4.1.2 / **Dans le secteur UAb**

Les constructions en premier rang* doivent être implantées à l'alignement* actuel ou futur des voies* publiques et privées* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques*.

Les constructions en second rang* ne sont possibles qu'une fois le premier rang construit ou simultanément à la construction du premier rang.

Ces constructions en second rang* sont implantées librement par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* publiques et privées* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques*.

Le bassin de la piscine doit être implanté en deuxième rang.

~ *Règle alternative à l'article UA4.1.2*

Les constructions en premier rang peuvent être implantées en recul de l'alignement actuel ou futur des voies* publiques et privées* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu :*

- *Lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les constructions voisines situées en recul de l'alignement* ;*
- *Ou afin que, selon la configuration des espaces existants (cour, jardin, escalier, mur de clôture, mur de soutènement*, arbres, ...), les constructions projetées s'inscrivent dans les caractéristiques des lieux en termes d'implantation, de volumétrie, d'architecture et de dispositions végétales ;*
- *Ou lorsqu'à l'alignement* d'une voie et/ou à l'angle de deux rues, il est nécessaire de créer un recul par rapport à la voie pour des raisons de sécurité routière (pan coupé par exemple, accès*) ;*
- *Ou lorsque les extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des reculs par rapport à la voie respectent l'alignement* de la construction principale existante par rapport à la voie ou s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade* sur rue ;*
- *Ou lorsqu'une construction est bordée par 2 voies* parallèles et lorsque l'alignement* n'est pas possible sur les deux voies pour des raisons de sécurité routière, la construction peut s'implanter en recul de la voie dont l'emprise est la moins large.*

Les constructions de la sous-destination « restauration » peuvent être implantées en recul de 4 mètres maximum de l'alignement actuel ou futur des voies* publiques et privées* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* à condition qu'il soit nécessaire de créer une terrasse extérieure non close ouverte au public ; et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

4.2.1 / **Dans la zone UA et le secteur UAh**

[a] **En l'absence de linéaire de gabarit**

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre, en s'intégrant dans le gabarit* du bâtiment* existant voisin.

~ *Règle alternative à l'article UA4.2.1 [a]*

> *Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives* latérales, si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu afin que, selon la configuration des espaces existants (cour, jardin, escalier, mur de clôture, mur de soutènement*, arbres, ...), les constructions projetées s'inscrivent dans les caractéristiques des lieux en termes d'implantation, de volumétrie, d'architecture et de dispositions végétales.*
>
> *Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives*.*

[b] **Le long des linéaires de gabarit**

Dans la bande construite* définie par le linéaire de gabarit, les constructions doivent être implantées :

- en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre
- et à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative de fond de parcelle la plus rapprochée qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* de la construction, et sans être inférieure à 4 mètres.

~ *Règle alternative à l'article UA4.2.1 [b]*

> *Dans le cas particulier des terrains en angle de rues, la limite séparative constitue une limite séparative latérale sur la profondeur de la bande construite* ; au-delà de la bande construite, elle constitue une limite séparative de fond de parcelle.*
>
> *Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives* latérales, si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu afin que, selon la configuration des espaces existants (cour, jardin, escalier, mur de clôture, mur de soutènement*, arbres, ...), les constructions projetées s'inscrivent dans les caractéristiques des lieux en termes d'implantation, de volumétrie, d'architecture et de dispositions végétales.*
>
> *Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives*.*

[c] **Au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit**

Au-delà de cette bande, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit au moins être égale à 4 mètres, sauf pour les constructions dont la hauteur totale ne dépasse pas 4 mètres et qui sont implantées contre les limites séparatives.

~ *Règle alternative à l'article UA4.2.1 [c]*

> *Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives* latérales, si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu afin que, selon la configuration des espaces existants (cour, jardin, escalier, mur de clôture, mur de soutènement*, arbres, ...), les constructions projetées s'inscrivent dans les caractéristiques des lieux en termes d'implantation, de volumétrie, d'architecture et de dispositions végétales.*
>
> *Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives*.*

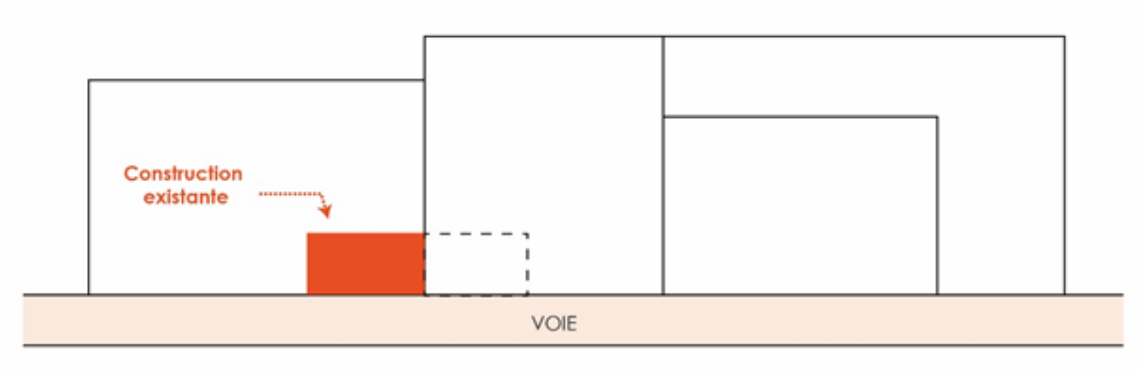
Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.2.2 / **Dans le secteur UAb**

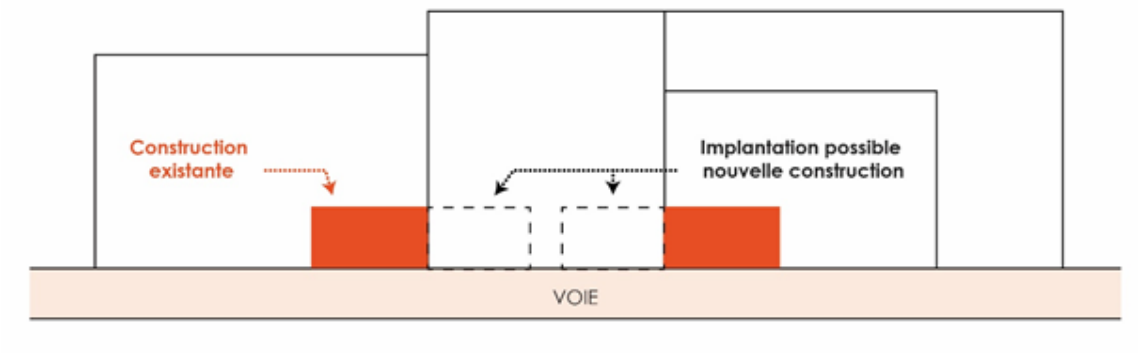
[a] **En premier rang**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative en respectant les dispositions suivantes :

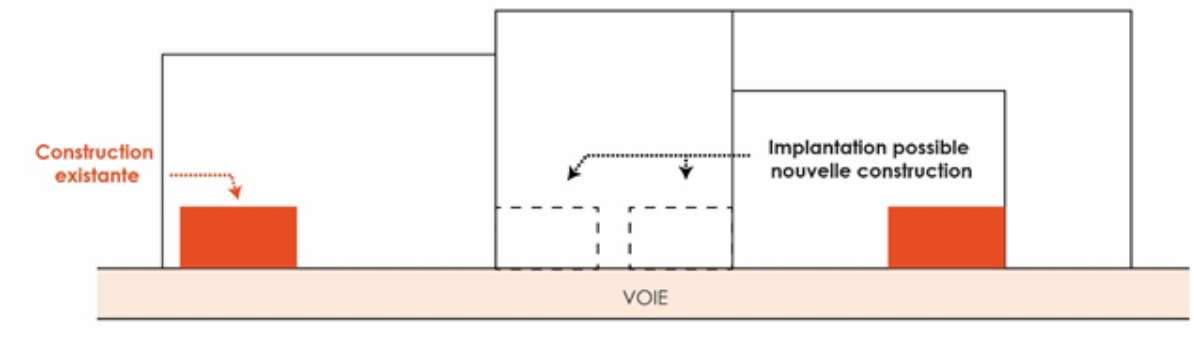
[1] Lorsque sur une unité foncière contiguë* au terrain d'assiette* du projet, il existe une construction implantée en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale et peut être implantée en limite ou en retrait de l'autre limite séparative latérale.



[2] Lorsque sur les deux unités foncières contiguës* au terrain d'assiette* du projet il existe des constructions implantées en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives* latérales.



[3] Lorsque sur les deux unités foncières contiguës* au terrain d'assiette* du projet il n'existe aucune construction implantée en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une limite séparative latérale.



En cas de retrait, dans les trois cas cités ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* de la construction sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

[b] **En deuxième rang**

Les constructions peuvent s'implanter contre les limites séparatives* et dans une bande de 0 à 3 mètres à compter de celles-ci dans les conditions suivantes :

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ;
- dans le cas d'adossement à une construction existante implantée en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction voisine située en limite séparative.

~ *Règle alternative à l'article UA4.2.2*

> *Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives* latérales, si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu afin que, selon la configuration des espaces existants (cour, jardin, escalier, mur de clôture, mur de soutènement*, arbres, ...), les constructions projetées s'inscrivent dans les caractéristiques des lieux en termes d'implantation, de volumétrie, d'architecture et de dispositions végétales.*
>
> *Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives*.*

4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée

4.4 / Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Le coefficient d'emprise au sol* s'applique sur tout le terrain en l'absence de linéaire de gabarit*, ou uniquement au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, ou uniquement au-delà du périmètre de la séquence urbaine.

~ *Règle alternative à l'article UA4.4*

> *Lorsqu'un terrain d'assiette* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.*

4.5 / Hauteur

4.5.1 / Dans l'ensemble de la zone

La hauteur totale des constructions doit être en continuité relative des hauteurs des constructions existantes d'une même voie tout en évitant un effet de rupture avec la hauteur des constructions* immédiatement voisines afin d'harmoniser les épannelages des façades*, sans nécessairement respecter la hauteur indiquée au règlement graphique.

4.5.2 / Dans la zone UA et le secteur UAh

Dans la bande définie par le linéaire de gabarit, la hauteur des constructions* se mesure par rapport au niveau de la voie au milieu de la façade* située sur le linéaire de gabarit*.

La hauteur des constructions* se mesure par tranche de linéaire de façade* sur rue de longueur maximale de 30 mètres.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.5.3 / **Dans le secteur UAb**

Pour les constructions situées en deuxième rang, la hauteur maximum des constructions est fixée au règlement graphique sans pouvoir excéder la hauteur des bâtiments* existants en premier rang.

Article UA5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au contexte**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2 / **Aspects des constructions**

5.2.1 / **Dans la zone UA et le secteur UAh**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Les constructions doivent, par leur implantation, volume, aspect général, matériaux, tons, rythmes, ordonnancement et modénatures*, contribuer à la mise en valeur de l'environnement bâti, des paysages et des sites urbains.

Les perspectives et leurs champs de vision repérés au règlement graphique doivent être conservés.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux et colorations mis en œuvre, de la composition de sa façade*, de son ordonnancement, tous travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent préserver et mettre en valeur ses caractéristiques structurelles et architecturales.

[a] **Façades et pignons**

Les façades* sur rue doivent être à dominante plane et présenter des modénatures* de facture simple.

Le rythme de la façade* sur rue, le percement de baies à tout niveau* et l'aménagement du rez-de-chaussée doivent s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant.

Dans le cas de façades présentant un ordonnancement, le respect de la composition des façades* doit être pris en compte à tout niveau* de l'immeuble. Dans le cas de façades de type « vernaculaire », les façades doivent conserver plus de plein que de vide.

Les façades* arrières perceptibles dans le grand paysage ainsi que les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades sur rue et sur cour.

Dans le cas de construction neuves, les séquences de façade* doivent être recherchées pour celles qui présentent un linéaire supérieur à 10 mètres, en prenant le parcellaire ancien comme référence.

Les éléments de modénature* et de décor existants doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les façades* peuvent être ponctuées de balcons* d'ornement, de cordons, d'encadrements de baie et de chaines d'angle de facture simple qui témoignent du bâti emblématique des centres historiques villageois.

L'ensemble de la façade doit présenter une teinte unique de façade afin de présenter une façade de teinte homogène.

5.2.2 / **Dans la zone UA et le secteur UAh au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, en l'absence de linéaire de gabarit* ou dans une séquence urbaine**

Au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, en l'absence de linéaire de gabarit* ou dans une séquence urbaine figurant sur le règlement graphique, la longueur totale de chaque bâtiment* à usage d'habitation ne peut excéder 14 mètres.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

[a] **Couronnement de façade**

Les corniches moulurées, à gorge, en pierre, les génoises ainsi que les débords de toiture à chevrons sont conservés, non diminués et restaurés ou restitués.

[b] **Matériaux**

Les matériaux et les techniques mis en œuvre (pour les façades) doivent permettre de conserver l'aspect d'origine.

[c] **Couvertures**

Les toitures en tuiles creuses, en tuiles plates ou mécaniques dites de Marseille sont restaurées à l'identique en conservant la même pente et la même disposition.

Les toitures nouvelles présentant une couverture en tuiles creuses (ou ronde) de terre cuite ont une pente comprise entre 25 et 35%.

Les châssis en toiture sont en bois ou en métal, de section fine et de couleur sombre et doivent s'inscrire dans la composition générale. Les panneaux vitrés sont en verre non réfléchissant et de surface plane. Leur nombre est restreint.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés en toiture ne doivent pas présenter de saillie* et doivent être constitués par des matériaux s'apparentant à des tuiles.

[d] **Menuiseries**

Les menuiseries anciennes d'origine avec leur serrurerie doivent être conservées et restaurées.

Le dessin des menuiseries devra s'inscrire dans une composition générale mettant en valeur les caractéristiques architecturales.

En cas de disparition ou de trop grande dégradation, les menuiseries sont restituées et devront mettre en valeur l'époque et l'architecture des constructions

Les portes anciennes sont conservées avec un traitement adapté à la mise en valeur des caractéristiques du bois, sculptures ou marqueteries. Les lazures sont proscrites.

Les coffres de volet roulant en saillie* sont interdits. Ils doivent être, soit à l'intérieur de la construction, soit intégrés dans le tableau intérieur.

[e] **Devantures commerciales**

Les devantures commerciales doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment* et s'inscrire dans la composition architecturale des façades*, et dans des teintes en harmonie.

Les devantures anciennes menuisées présentant un intérêt architectural, doivent être maintenues et restaurées.

[f] **Installations techniques**

L'ensemble des dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc..., sont installés à l'intérieur de la construction dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade. Les éléments techniques sont interdits en excroissance de façade et en couverture des constructions.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que souche de cheminée et descente pluviale sont conçus et dessinés pour s'intégrer dans le contexte urbain patrimonial.

5.2.3 / **Dans le secteur UAb**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3.1 / **Hauteur**

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / **Composition**

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

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Le Puy-Sainte-Réparade, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

Les murs de soutènement et les clôtures participent de l'identité paysagère. Ils doivent mettre en valeur les qualités paysagères de la séquence de voirie ainsi que celles de l'interface avec l'espace public.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UA6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Non réglementé.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Les espaces libres* participent à la qualité de présentation de la composition urbaine patrimoniale, et particulièrement ceux en interface avec la voie.

Ils doivent bénéficier d'un traitement végétalisé et mettant en valeur les caractéristiques patrimoniales et architecturales du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent (jardin de politesse, traitement des accès*, plantations, ...).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UA7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les règles minimales définies dans le tableau ci-dessous.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*
Habitation	Logement	1 place pour 70 m² de surface de plancher* créée par tranche entamée avec un minimum de 1 place par logement
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	NR
	Services avec accueil de clients	
	Restauration	
	Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place pour 1 chambre
	Cinéma	NR
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	
	Entrepôt	
	Centre des congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		

~ ***Règle alternative***

> *En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants régulièrement édifiés, sans création de nouveaux logements, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment existant et celui exigé pour le projet.*
>
> *Dans les centres historiques qui disposent d'une offre suffisante de parkings publics existants, au sein ou à proximité du dit centre ancien, identifiés sur le règlement graphique, il n'est pas exigé de création de place de stationnement pour les sous-destinations « logements », « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».*
>
> *Liste des centres anciens concernés* :
>
> - *Gréasque*
> - *Lambesc*
> - *La Roque-d'Anthéron*
> - *Puyloubier*
> - *Trets*

7.2 / **Stationnement pour vélos**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UA8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies*, pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbain.

Article UA9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

9.5 / **Déchets**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone UIm

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **UIm** a pour vocation d'optimiser le tissu existant sans changer la physionomie générale du quartier. Il s'agit de renforcer le bâti existant en le complétant. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.

Rappels

Le règlement de la zone UIm est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UIm est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UIm1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UIm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [1] et [2]
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Admis sous condition [3] et [4]
	Entrepôt	Admis sous condition [5]
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Sont admises les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admises l'extension*, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage.

[3] Sont admises les constructions de la sous-destination « industrie » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[4] Sont admises l'extension*, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage.

[5] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article UIm2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UIm
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UIm3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UIm4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

Se reporter à l'article 4 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

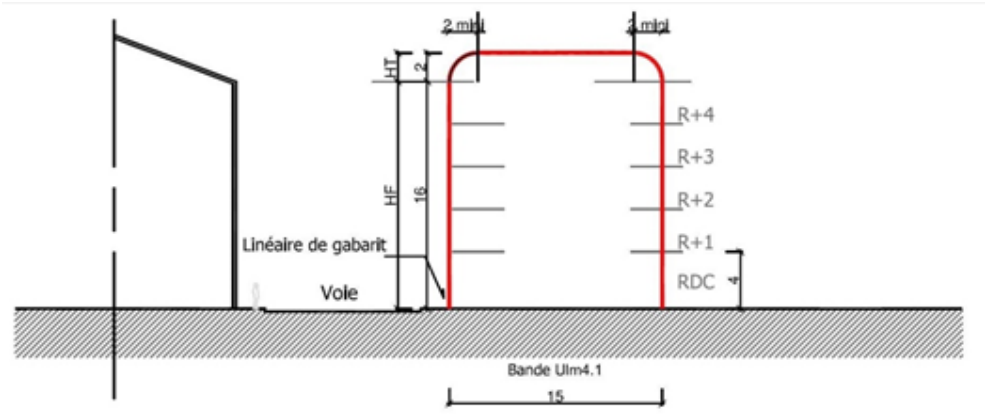
4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

4.1.1 / **En l'absence de linéaire de gabarit ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite existante ou future des voies* ou emprises publiques* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

4.1.2 / **Le long des linéaires de gabarit**

Le long des linéaires de gabarit* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit dans une bande de 16 mètres maximum à compter du linéaire de gabarit en s'inscrivant dans la courbe enveloppe* définie par le croquis ci-après.



Courbe enveloppe avec linéaire de gabarit
(hauteur bâti 16m et profondeur15m dans exemple)

~ *Règle alternative à l'article UIm4.1*

> *En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige* les constructions doivent être implantées en recul de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.*
>
> *Lorsque le dernier volume de la construction est réalisé en attique*, conformément aux dispositions de l'article UIm4.5 au-delà de la valeur maximale prescrite pour la hauteur HF, il est obligatoirement implanté en recul d'au moins 2 mètres des façades.*
>
> *Un bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement* existant ou futur des voies* publiques et privées* ou des emprises publiques*.*

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

~ *Règle alternative à l'article UIm4.2*

> *Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives* à condition* :
>
> - *qu'une construction existante soit déjà implantée en limite séparative de la propriété contigüe d'une hauteur minimale de 7 mètres ; dans ce cas, la hauteur de la construction nouvelle en limite séparative doit s'intégrer dans le gabarit* de la construction existante* ;
> - *qu'un projet commun de constructions neuves contigües en limite séparative de propriétés contigües ; dans ce cas, la hauteur des constructions* nouvelles contigües en limite séparative ne doit pas être inférieure à 10 mètres de hauteur.*
>
> *En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige* les constructions doivent être implantées en retrait de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.*
>
> *Un bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale d'un mètre par rapport aux limites séparatives*.*

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementée.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Le coefficient d'emprise au sol* s'applique sur tout le terrain en l'absence de linéaire de gabarit*, ou uniquement au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, ou au-delà du périmètre de la séquence urbaine.

4.5 / **Hauteur**

Lorsque la hauteur maximale de façade HF autorisée :

- est de 7 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+1 ;
- est de 10 ou 11 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+2 ;
- est de 13 ou 14 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+3 ;
- est de 16 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+4 ;
- est de 19 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+5 ;
- est de 22 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+6 ;
- est de 25 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+7.

4.5.1 / **En l'absence de linéaire de gabarit**

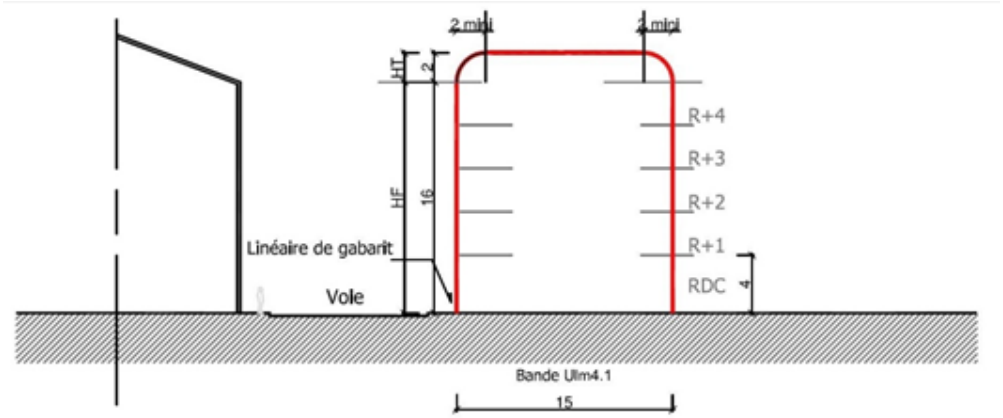
La hauteur des constructions* ne peut excéder une hauteur maximale HF indiquée par une prescription graphique de hauteur figurant sur le règlement graphique lorsqu'elle existe.

4.5.2 / **Dans la bande définie par le linéaire de gabarit**

La hauteur des constructions* s'inscrit dans la courbe enveloppe* définie par le croquis ci-après et ne peut excéder une hauteur maximale HF indiquée par le linéaire de gabarit* figurant sur le règlement graphique.

Au-delà de la hauteur maximale HF lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 13 mètres, la hauteur des constructions* ne peut excéder une hauteur maximale HT de 2 mètres dans les conditions de retrait fixées à l'article UIm 4.1.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024



Courbe enveloppe avec linéaire de gabarit
(hauteur bâti 16m et profondeur15m dans exemple)

Article Ulm5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au contexte**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des linéaires de gabarit* doivent être définis afin de concourir à un ordonnancement du bâti tenant compte des caractéristiques morphologiques du tissu urbain et des constructions avoisinantes dans lesquelles se situe le projet.

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2.1 / **Interventions sur les constructions existantes et extensions**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux et colorations mis en œuvre, de la composition de sa façade*, de son ordonnancement, tous travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent préserver son identité architecturale.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions* de conception architecturale contemporaine.

5.2.2 / **Constructions nouvelles**

[a] **Façades***

Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées.

Le long des linéaires de gabarit* figurant sur le règlement graphique, le rythme de la façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant.

Des séquences de façade doivent être recherchées pour celles qui présentent un linéaire supérieur à 20 mètres.

5.2.3 / **Couvertures**

La pente de toiture est comprise entre 2 et 35% en fonction du matériau utilisé.

Les volumes de toiture faisant appel à des formes différentes sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.2.4 / **Installations techniques**

L'ensemble des dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc..., sont installés à l'intérieur de la construction dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade*.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

Tout lieu de stockage à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager.

5.2.5 / **Devantures commerciales et enseignes**

Les devantures commerciales doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment* et s'inscrire dans la composition architecturale des façades*.

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3.1 / **Hauteur**

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / **Composition**

En limite des emprises publiques ou voies*, les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur ne dépasse pas :

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparade, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

Les grilles, grillages et portails sont de teinte sombre.

Les matériaux obstruant les grilles, grillages ou portails (types bâches, canisses, etc.) sont interdits.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article UIm6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Qualité et coefficient d'espaces de pleine terre**

6.1.1 / **Coefficient de pleine terre**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
Pour les constructions* dont la surface de plancher* est inférieure à 250 m²	Au moins 20 % du terrain d'assiette* du projet
Pour les constructions* dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 250 m²	Au moins 50 % du terrain d'assiette* du projet

Le long des linéaires de gabarit*, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas dans la bande définie par le linéaire de gabarit.

~ *Règle alternative à l'article UIm6.1.1*

> *Lorsqu'un terrain d'assiette* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.*

6.1.2 / **En l'absence de linéaire de gabarit***

Pour les constructions ou installations d'une surface de plancher* supérieure ou égale à 250 m² à destination d'« habitation » y compris des constructions existantes, au moins 15% du quota des espaces de pleine terre* doivent constituer un ou plusieurs espace(s) commun(s) et paysager(s) structurants pour la composition du projet.

6.1.3 / **Espace en interface entre la clôture sur rue et la construction**

L'espace en interface entre la clôture sur rue et la construction participe également à la qualité de présentation de l'espace public de la ville. Il doit être planté d'arbres de haute tige* d'espèces variées, notamment de feuillus.

6.2 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UIm7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser.

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous et dans les conditions prévues ci-après dans le tableau.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	1 place minimum par tranche de 70 m² de surface de plancher*	Un minimum de 30% du quota de stationnement doit être réalisé en surface afin d'assurer le stationnement nécessaire au fonctionnement du site
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher*	NR
	Services avec accueil de clients		
	Restauration		
	Hôtels et autres hébergements touristiques		
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux		
	Entrepôt	NR	
	Centre des congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	

50% des places de stationnement réalisées doivent être intégrées dans le volume d'une construction.

50 % des places de stationnement en surface doivent être réalisées en revêtement de sol perméable.

~ ***Règle alternative à l'article UIm7.1***

> *En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment existant et celui exigé pour le projet.*
>
> *Pour les constructions ou installations d'une surface de plancher* supérieure ou égale à 500 m² à destination d'« habitation », y compris des constructions existantes, les systèmes d'ascenseur à voiture sont interdits, les places de stationnement en emplacement couvert ne peuvent être fermées.*
>
> *Une place de stationnement en emplacement couvert peut être fermée à condition que les constructions présentent un espace dédié au stockage d'au minimum 6 m² par logement.*
>
> *Quand des places de stationnement exigées par la règle générale sont réalisées en revêtement alvéolaire perméable végétalisé, la superficie de ces places peut constituer jusqu'à 10% de la superficie de pleine terre exigée.*

7.2 / **Stationnement pour vélos**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UIm8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

8.2 / **Voirie**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Article UIm9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

9.5 / **Déchets**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone UB

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **UB** regroupe les zones urbaines mixtes en continuité des centres historiques et des cœurs de village.

Le règlement de la zone UB vise à privilégier une mixité fonctionnelle et des formes urbaines et vise à favoriser la structuration du tissu urbain existant. Il vise également à encourager les projets de renouvellement urbain lorsque cela est possible.

Division en secteur

La zone UB est constituée des secteurs suivants :

- le secteur **UBa** visant à respecter un équilibre fonctionnel et à privilégier une mixité des formes urbaines ;
- le secteur **UBb** dont les règles d'implantation visent à permettre une certaine intensification urbaine ;
- le secteur **UBc** visant une intensification urbaine plus modérée.

Rappels

Le règlement de la zone UB est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UB est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UB et secteurs UBb et UBc	Secteur UBa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]	
	Exploitation forestière	Interdit	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Admis sous condition [4]
	Restauration		
	Commerce de gros	Admis sous condition [2]	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Autorisé sous condition [3]	
	Bureau	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition		

[1] Sont admises les extensions* des constructions de la sous-destination « exploitation agricole » existantes ayant une existence légale ;

[2] Sont admises les constructions de la sous-destination « commerce de gros » à condition que la surface de plancher* totale à destination de commerce de gros, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m².

[3] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition que la surface de plancher* totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

[4] Est admise une seule extension* des constructions ayant une existence légale des sous-destinations « artisanat et commerces de détail » et « restauration » dans la limite de 15% de la surface de plancher* existante

Article UB2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UB et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UB3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UB4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

4.1.1 / **Dans la zone UB et le secteur UBa**

Les constructions en premier rang* doivent être implantées à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques* et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Les constructions en second rang* ne sont possibles qu'une fois le premier rang construit ou simultanément à sa construction.

Ces constructions en second rang* peuvent être implantées librement par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques* et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

Les piscines et annexes* doivent être implantées en deuxième rang.

~ *Règle alternative à l'article UB4.1.1*

Les constructions en premier rang peuvent être implantées en recul de l'alignement* actuel ou futur des voies* publiques et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques*, si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu* :

- *Lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les constructions voisines situées en recul de l'alignement** ;
- *Ou lorsque la construction projetée comprend une longueur de façade* supérieure à 30 mètres, une implantation partiellement en recul est admise afin de rompre la linéarité de façade ; l'espace situé en recul doit faire l'objet d'un traitement végétal soigné* ;
- *Ou lorsque le recul concerne le dernier niveau* d'une construction comportant au moins trois niveaux à l'alignement* sans créer de rupture dans l'épannelage constitué par les constructions avoisinantes* ;
- *Ou lorsqu'à l'alignement* d'une voie et/ou à l'angle de deux rues, il est nécessaire de créer un recul par rapport à la voie pour des raisons de sécurité routière (pan coupé par exemple, accès*)* ;
- *Ou lorsque les extensions* de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées et implantées avec des reculs par rapport à la voie, respectent l'alignement* de la construction principale existante par rapport à la voie, ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade* sur rue* ;
- *Ou lorsqu'une construction est bordée par deux voies* parallèles et lorsque l'alignement* n'est pas possible sur les deux voies pour des raisons de sécurité routière, la construction peut s'implanter en recul de la voie dont l'emprise est la moins large* ;
- *Ou afin que, selon la configuration des espaces existants (cour, jardin, escalier, mur de clôture, mur de soutènement*, arbres, ...) et notamment afin d'assurer une meilleure prise en compte des éléments éco-paysagers*, les constructions projetées s'inscrivent dans les caractéristiques des lieux en termes d'implantation, de volumétrie, d'architecture et de dispositions végétales* ;
- *Ou afin de conserver les éléments constitutifs de la séquence urbaine identifiée pour son intérêt historique, architectural, urbanistique ou paysager ou les éléments de patrimoine* bâtis ponctuel*s.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.1.2 / **Dans le secteur UBb**

[a] **<u>En l'absence de linéaire de gabarit* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit</u>**

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 4 mètres de l'alignement* actuel ou futur des emprises publiques* et des voies*.

~ *Règle alternative à l'article UB4.1.2 [a]*

> *En cas de constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à moins de 4 mètres de la voie publique, la surélévation de ces constructions au-delà du rez-de-chaussée doit être à la même distance de la voie que celle du rez-de-chaussée existant.*

[b] **<u>Le long des linéaires de gabarit*</u>**

Le long des linéaires de gabarit* figurant sur les planches 4.2-A du règlement graphique du règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit et dans une bande qui ne peut être supérieure à 14 mètres maximum à compter du linéaire de gabarit.

~ *Règle alternative à l'article UB4.1.2 [b]*

> *En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige* les constructions doivent être implantées en recul de manière à assurer la pérennité de ceux-ci. Dans ce cas, la bande potentiellement constructible est calculée en fonction du recul retenu par rapport au linéaire de gabarit* figurant sur le règlement graphique.*
>
> *Les constructions peuvent être implantées en tout ou partie en recul maximum de 4 mètres par rapport au linéaire de gabarit* afin d'assurer une meilleure prise en compte d'éléments éco-paysagers* et patrimoniaux, ou en cas d'incompatibilité avec des prescriptions liées à la sécurité pour la gestion de l'espace public. Dans ce cas, la bande potentiellement constructible est calculée en fonction du recul retenu par rapport au linéaire de gabarit figurant sur le règlement graphique.*

4.1.3 / **Dans le secteur UBc**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques*, soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

~ *Règle alternative à l'article UB4.1.3*

> *Les constructions peuvent s'implanter en recul de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques* afin de réaliser une continuité avec les constructions existantes présentes sur l'unité foncière ou voisines situées en recul de l'alignement.*

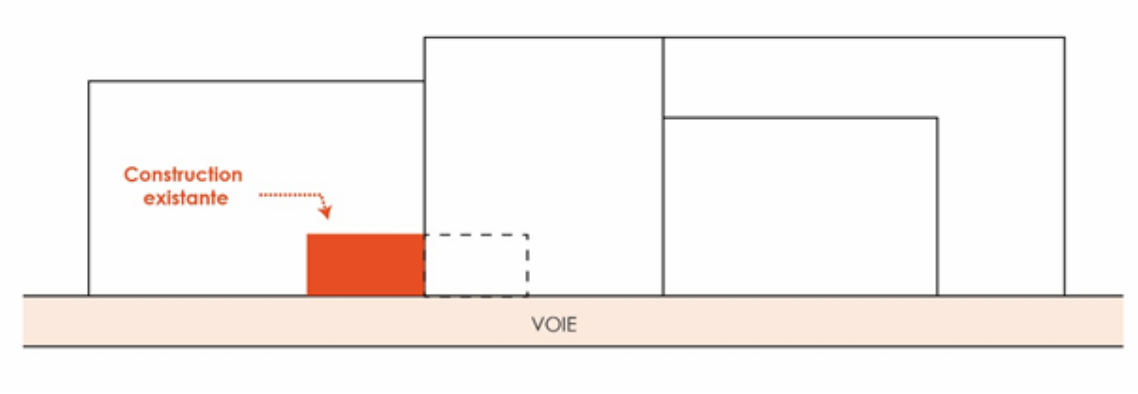
4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

4.2.1 / **Dans la zone UB et le secteur UBa**

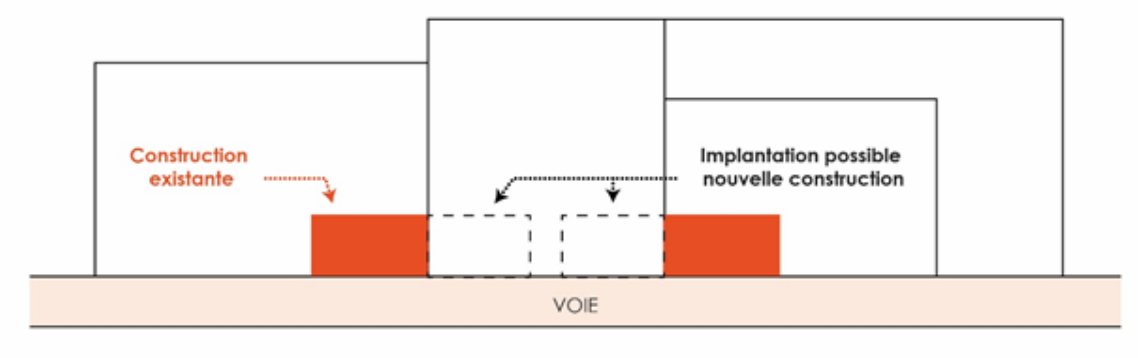
Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre et doivent être implantées sur au moins une limite séparative en respectant les dispositions suivantes :

[1] Lorsque sur une unité foncière contiguë* au terrain d'assiette* du projet, il existe une construction implantée en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale. Cependant, elle peut être implantée en limite ou en retrait de l'autre limite séparative latérale.

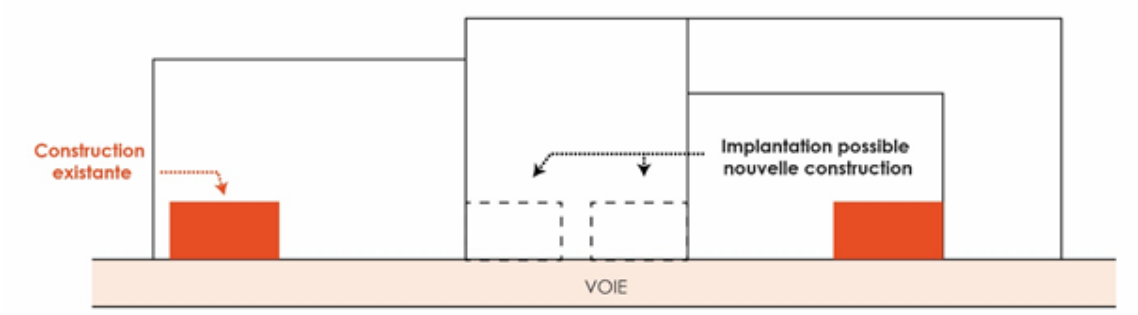
Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024



[2] Lorsque sur les deux unités foncières contiguës* au terrain d'assiette* du projet il existe des constructions implantées en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives* latérales.



[3] Lorsque sur les deux unités foncières contiguës* au terrain d'assiette* du projet il n'existe aucune construction implantée en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une limite séparative latérale.



En cas de retrait, dans les trois cas cités ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* de la construction sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

En deuxième rang, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative* à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

~ *Règle alternative à l'article UB4.2.1*

> *Les constructions peuvent s'implanter contre les limites séparatives* et dans une bande de 0 à 4 mètres à compter de celles-ci dans les conditions suivantes* :
>
> - *lorsque la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative n'excède pas 4 mètres* ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

- *dans le cas d'adossement à une construction existante implantée en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction voisine située en limite séparative.*

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.*

4.2.2 / **Dans le secteur UBb**

[a] **En l'absence de linéaire de gabarit* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit**

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en continuité, d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- Soit sur une seule une limite séparative latérale ;
- Soit en retrait de la limite séparative* à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* de la construction sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

~ *Règle alternative à l'article UB4.2.2 [a]*

Les constructions peuvent s'implanter contre les limites séparatives et dans une bande de 0 à 4 mètres à compter de celles-ci dans les conditions suivantes :*

- *lorsque la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative n'excède pas 4 mètres ;*
- *ou dans le cas d'adossement à une construction existante implantée en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction voisine située en limite séparative.*

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.*

[b] **Le long des linéaires de gabarit**

Dans la bande construite* définie par le linéaire de gabarit, les constructions doivent être implantées :

- en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre
- et à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative de fond de parcelle la plus rapprochée qui doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, et sans être inférieure à 4 mètres.

~ *Règle alternative à l'article UB4.2.2 [b]*

En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives* de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.*

Dans le cas particulier des terrains en angle de rues, la limite séparative constitue une limite séparative latérale sur la profondeur de la bande construite ; au-delà de la bande construite, elle constitue une limite séparative de fond de parcelle.*

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.*

4.2.3 / **Dans le secteur UBc**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance minimum de 4 mètres de la limite séparative ;
- Soit contre les limites séparatives* et dans une bande de 0 à 4 mètres à compter de celles-ci dans les conditions suivantes :

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

- lorsque la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative n'excède pas 4 mètres ;
- ou dans le cas d'adossement à une construction existante implantée en limite séparative à condition que la hauteur totale de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur totale de la construction voisine située en limite séparative.

~ *Règle alternative à l'article 4.2.3*

> *Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives*.*

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementée.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Le coefficient d'emprise au sol* s'applique sur tout le terrain en l'absence de linéaire de gabarit*, ou uniquement au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, ou uniquement au-delà du périmètre de la séquence urbaine.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

4.5.1 / **Dans le secteur UBb**

[a] **En l'absence de linéaire de gabarit ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit**

La hauteur des constructions* est indiquée par des prescriptions graphiques de hauteur figurant sur le règlement graphique.

[b] **Dans la bande définie par le linéaire de gabarit**

La hauteur des constructions* ne peut excéder une hauteur maximale HF indiquée par le linéaire de gabarit* figurant sur le règlement graphique.

La hauteur des constructions* se mesure par rapport au niveau de la voie au milieu de la façade* située sur le linéaire de gabarit*

La hauteur des constructions* se mesure par tranche de linéaire de façade* sur rue de longueur maximale de 30 mètres.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article UB5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3.1 / **Hauteur**

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / **Composition**

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

- 0,60 mètre pour les communes de : Aix-en-Provence (dans le secteur UBb uniquement), Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparade, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article UB6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UB et UBa	Au moins 10 % du terrain d'assiette* du projet
UBb en l'absence de linéaire de gabarit*	Au moins 25 % du terrain d'assiette* du projet
UBb en présence d'un linéaire de gabarit*	Au moins 25% du terrain situé au-delà de la bande construite définie par le linéaire de gabarit
UBc	Au moins 25 % du terrain d'assiette* du projet

Le long des linéaires de gabarit*, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas dans la bande définie par le linéaire de gabarit.

~ ***Règle alternative à l'article UB6.1***

> *Lorsqu'un terrain d'assiette* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.*

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UB7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé pour l'ensemble du projet suivant les règles minimales définies dans le tableau ci-après.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	1 place pour 70 m² de SDP créée par tranche entamée avec un minimum de 2 places par logement	Pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 300 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher
	Hébergement	1 place pour 70 m² de SDP créée par tranche entamée avec un minimum de 1 place par logement	NR
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 50 m² de SDP créée par tranche entamée	
	Services avec accueil de clients		
	Restauration	1 place pour 50 m² de SDP créée par tranche entamée	
	Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place pour 1 chambre	
	Cinéma	NR	
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place/25 m² de SDP créée par tranche entamée	
	Entrepôt	NR	
	Centre des congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			

Pour les constructions neuves à destination d'« habitation » de plus de 500 m² de surface de plancher*, au minimum 50% de l'ensemble des places de stationnement doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.

~ ***Règle alternative à l'article UB7.1***

> *En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment existant et celui exigé pour le projet.*

7.1.1 / **Dans le secteur UBb**

[a] **Dans la bande définie par le linéaire de gabarit**

Les places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

7.2 / **Stationnement pour vélos**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UB8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UB9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

9.5 / **Déchets**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone UC

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **UC** regroupe les secteurs urbains à dominante d'ensembles collectifs majoritairement discontinus.

Le règlement de la zone UC, à dominante résidentielle, permet une mixité fonctionnelle et favorise le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux* tout en limitant les emprises au sol.

Rappels

Le règlement de la zone UC est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UC est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [2] et [5]
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Admis sous condition [3]
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Admis sous condition [4]
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Sont admises les extensions* des constructions de la sous-destination « exploitation agricole » existantes ayant une existence légale ;

[2] Sont admises les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail» à condition que la surface de plancher* totale à destination d'artisanat et commerce de détail, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m².

[3] Sont admises les constructions de la sous-destination « commerce de gros » à condition que la surface de plancher* totale à destination de commerce de gros, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m².

[4] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition que la surface de plancher* totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

[5] Sont admises les extensions des constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail» existantes régulièrement autorisées, sans création d'emprise au sol.

Article UC2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UC
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UC3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UC4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques* et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

~ *Règle alternative à l'article UC4.1*

> *Les extensions* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*
>
> - *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite de la voie que celle du rez-de-chaussée existant ;*
> - *et que sa hauteur de façade respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction existante ;*
> - *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2 ;*
> - *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres de la limite séparative ;

~ *Règle alternative à l'article UC4.2*

> *Les constructions peuvent être implantées en tout ou partie, dans une bande de 0 à 4 mètres à compter de la limite séparative, lorsque la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative n'excède pas 4 mètres.*
>
> *Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.*

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementée

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article UC5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3.1 / **Hauteur**

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / **Composition**

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

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparade, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UC6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UC	Au moins 30 % du terrain d'assiette* du projet

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

~ *Règle alternative à l'article UC6.1*

> *Lorsqu'un terrain d'assiette* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.*

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UC7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les règles minimales définies dans le tableau ci-dessous.

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th>Norme de stationnement automobile*</th><th>Stationnement visiteur</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td>1 place pour 60 m² de SDP créée par tranche entamée avec un minimum de 2 places par logement</td><td>Pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 300 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>1 place pour 70 m² de SDP créée par tranche entamée avec un minimum de 1 place par logement</td><td rowspan="5">NR</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerces de détail</td><td rowspan="3">1 place pour 30 m² de SDP créée par tranche entamée</td></tr>
<tr><td>Services avec accueil de clients</td></tr>
<tr><td>Restauration</td></tr>
<tr><td>Hôtels et autres hébergements touristiques</td><td>1 place pour 1 chambre</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</td><td>Bureaux</td><td>1 place/25 m² de SDP créée par tranche entamée</td><td rowspan="3">NR</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td rowspan="3">NR</td></tr>
<tr><td>Centre des congrès et d'exposition</td></tr>
<tr><td colspan="2">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td></tr>
</table>

Pour les constructions neuves à destination d'« habitation » de plus de 500 m² de surface de plancher*, au minimum 50% de l'ensemble des places de stationnement doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

~ *Règle alternative à l'article UC7.1*

> *En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment existant et celui exigé pour le projet.*

7.2 / **Stationnement pour vélos**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UC8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UC9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée** supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

9.5 / **Déchets**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone UId

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone urbaine **UId** a pour vocation de maintenir un tissu urbain pavillonnaire, tout en permettant une évolution mesurée de cette forme urbaine en concordance avec les capacités de desserte sans créer de rupture avec la volumétrie générale du bâti environnant, ni altérer les qualités paysagères de la zone, ni celles des espaces agricoles ou naturels avoisinants.

Rappels

Le règlement de la zone UId est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UId est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UId1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UId
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [1] et [2]
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Admis sous condition [3] et [4]
	Entrepôt	Admis sous condition [5]
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Sont autorisées les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admises l'extension*, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage.

[3] Sont admises les constructions de la sous-destination « industrie » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[4] Sont admises l'extension*, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage.

[5] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article UId2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UId
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UId3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UId4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

Se reporter à l'article 4 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite existante ou future des voies* ou emprises publiques* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

~ *Règle alternative à l'article UId4.1*

> *Un bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement* existant ou futur des voies* publiques et privées* ou des emprises publiques*.*

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.

Pour les constructions à destination d'« habitation » d'une surface de plancher* supérieure ou égale à 250 m², la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de façade* de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.

~ *Règle alternative à l'article UId4.2*

> *Les constructions peuvent être implantées contre les limites séparatives* à condition que* :
>
> - *la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 mètres dans une bande de 4 mètres par rapport à la limite séparative*,
> - *ou qu'un bâtiment* existant soit déjà implanté sur la limite séparative de la propriété contigüe ; dans ce cas, la hauteur de la construction nouvelle en limite séparative ne peut excéder la hauteur maximale de la construction existante contigüe, ni dépasser la hauteur maximale définie à l'article UId 4.5.*
>
> *En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige* les constructions doivent être implantées en recul de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.*
>
> *Un bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale d'un mètre par rapport aux limites séparatives*.*

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementée.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Lorsque la hauteur maximale de façade HF autorisée :

- est de 7 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+1 ;
- est de 10 ou 11 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+2 ;
- est de 13 ou 14 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+3.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article UId5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au contexte**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2.1 / **Interventions sur constructions existantes et extensions**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux et colorations mis en œuvre, de la composition de sa façade*, de son ordonnancement, tous travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent préserver son identité architecturale.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions* de conception architecturale contemporaine.

5.2.2 / **Constructions nouvelles**

[a] **Façades***

Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées.

La longueur totale de chaque bâtiment* ne peut excéder 30 mètres.

5.2.3 / **Couvertures**

La pente de toiture est comprise entre 2 et 35% en fonction du matériau utilisé.

Les volumes de toiture faisant appel à des formes différentes sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.

5.2.4 / **Matériaux**

L'emploi de matériaux d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux moellons, faux bois ...) est interdit.

5.2.5 / **Installations techniques**

L'ensemble des dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc..., sont installés à l'intérieur de la construction dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade*.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

Tout lieu de stockage à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager.

5.2.6 / **Devantures commerciales et enseignes**

Les devantures commerciales doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment* et s'inscrire dans la composition architecturale des façades*.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3.1 / **Hauteur**

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / **Composition**

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

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparade, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

Éléments de la composition

Les grilles, grillages et portails sont de teinte sombre.

Les matériaux obstruant les grilles, grillages ou portails (types bâches, canisses, etc.) sont interdits.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article UId6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Qualité et coefficient des espaces de pleine terre**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser.

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
Pour les constructions dont la surface de plancher* est inférieure à 250 m²	Au moins 20 % du terrain d'assiette* du projet
Pour les constructions* dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 250 m²	Au moins 60 % du terrain d'assiette* du projet

Pour les constructions ou installations d'une surface de plancher* supérieure ou égale à 250 m² à destination d'« habitation » y compris des constructions existantes, au moins 15% du quota des espaces de pleine terre* doivent constituer un ou plusieurs espace(s) commun(s) et paysager(s) structurants pour la composition du projet.

L'espace en interface entre la clôture sur rue et la construction participe également à la qualité de présentation de l'espace public de la ville. Il doit être planté d'arbres de haute tige* d'espèces variées, notamment de feuillus.

~ ***Règle alternative à l'article UId6.1***

> *Lorsqu'un terrain d'assiette* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.*

6.2 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II du règlement relatif aux dispositions applicables au paysage et au patrimoine.

Article UId7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous et dans les conditions prévues ci-après le tableau

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	1 place minimum par tranche de 70 m² de surface de plancher *	Un minimum de 30% du quota de stationnement doit être réalisé en surface afin d'assurer le stationnement nécessaire au fonctionnement du site
	Hébergement		

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher*	NR
	Services avec accueil de clients		
	Restauration		
	Hôtels et autres hébergements touristiques		
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux		
	Entrepôt	NR	
	Centre des congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	NR

50% des places de stationnement réalisées doivent être intégrées dans le volume d'une construction.

50 % des places en surface doivent être réalisées en revêtement de sol perméable.

~ *Règle alternative à l'article UId7.1*

> *En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment existant et celui exigé pour le projet.*
>
> *Pour les constructions ou installations d'une surface de plancher* supérieure ou égale à 500 m² à destination d'« habitation », y compris des constructions existantes :*
>
> - *les systèmes d'ascenseur à voiture sont interdits.*
> - *les places de stationnement en emplacement couvert ne peuvent être fermées.*
>
> *Une place de stationnement en emplacement couvert peut être fermée à condition que les constructions présentent un espace dédié au stockage d'au minimum 6 m² par logement.*
>
> *Quand des places de stationnement exigées par la règle générale sont réalisées en revêtement alvéolaire perméable végétalisé, la superficie de ces places peut constituer jusqu'à 10% de la superficie de pleine terre exigée.*

7.2 / **Stationnement pour vélos**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UId8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

8.2 / **Voirie**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Article UId9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

9.5 / **Déchets**

Se reporter au titre IV du règlement relatif aux dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone UD

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **UD** est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat.

Elle concerne les secteurs essentiellement composés d'un tissu urbain pavillonnaire et de petits collectifs.

La zone UD a pour vocation de maintenir la diversité des formes urbaines du tissu urbanisé existant tout en permettant une certaine densification.

Division en secteurs

Elle comprend les secteurs suivants :

- **UDa** correspondant à une dominante de forme urbaine pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisée par une implantation des constructions en ordre semi continu ;
- **UDa1** correspondant à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisée par une implantation des constructions en ordre semi continu, tout en limitant la mixité fonctionnelle du secteur ;
- **UDa2** correspondant à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisée par une implantation des constructions en ordre semi continu, en maintenant la diversité de la forme urbaine notamment pour les petits collectifs ;
- **UDb** correspondant à une dominante de forme urbaine pavillonnaire de densité moindre, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre discontinu.

Rappels

Le règlement de la zone UD est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UD est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UD1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UD et secteurs UDa et UDa2	Secteurs UDa1 et UDb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]	
	Exploitation forestière	Interdit	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [2a]	Admis sous condition [3c]
	Restauration	Admis sous condition [2b]	Admis sous condition [3a]
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Admis sous condition [3c]
	Hôtels	Autorisé	
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Admis sous condition [2c]	Admis sous condition [3b]
	Bureau	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition		

[1] **Dans la zone UD et ses secteurs**, sont admises les extensions* des constructions de la sous-destination « exploitation agricole » existantes ayant une existence légale.

[2] **Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDa2** sont admises :

[a] les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition que la surface de plancher* totale à destination d'artisanat et commerce de détail, à l'échelle du terrain d'assiette* du projet, soit inférieure ou égale à 250 m² ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

[b] les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel ;

[c] les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition que la surface de plancher* totale à destination d'entrepôt, à l'échelle du terrain d'assiette* du projet, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.

[3] **Dans les secteurs UDa1 et UDb** sont admises :

[a] les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel ;

[b] les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition que la surface de plancher* totale à destination d'entrepôt, à l'échelle terrain d'assiette* du projet, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité ;

[c] une seule extension des constructions ayant une existence légale des sous-destinations « artisanat et commerces de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher* existante.

Article UD2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UD et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UD3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UD4 - **Article UD4 : Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

4.1.1 / **En l'absence de linéaires de gabarit* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques* et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

~ *Règle alternative à l'article UD4.1.1*

> *Les extensions* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*
>
> - *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite de la voie que celle du rez-de-chaussée existant et que sa hauteur de façade respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction existante ;*
> - *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2 ;*
> - *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu' elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu, et qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade* sur rue.*

4.1.2 / **Le long des linéaires de gabarit**

Le long des linéaires de gabarit* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit dans une bande de 14 mètres maximum à compter du linéaire de gabarit.

~ *Règle alternative*

> *Les extensions* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*
>
> - *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite de la voie que celle du rez-de-chaussée existant et que sa hauteur de façade respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction existante,*
> - *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2,*
> - *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu' elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu, et qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade* sur rue.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

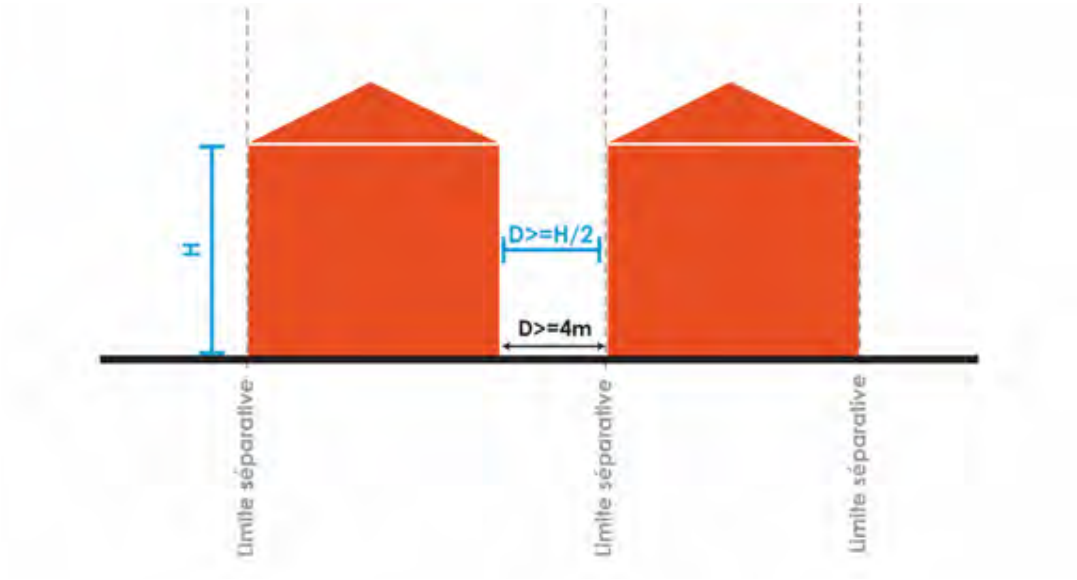
4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

4.2.1 / **Dans la zone UD**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Dans le cas d'une implantation en retrait d'une des limites séparatives* latérales, ou par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade* de la construction sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

La longueur totale de façade* des constructions implantées en limite séparative est limitée à 12 mètres.



~ *Règle alternative à l'article UD4.2.1*

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

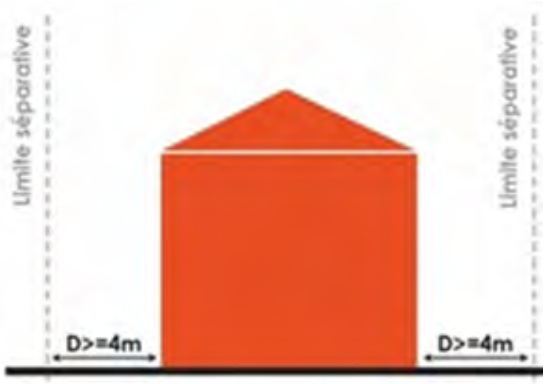
- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite séparative que celle du rez-de-chaussée existant ;*
- *et que dans une bande à compter de la limite séparative inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres ;*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1 ;*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet.*

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.*

4.2.2 / **Dans les secteurs UDa, UDa1 et UDa2**

[a] **Pour les constructions d'une surface de plancher* inférieure à 500 m² dans les secteurs UDa et UDa1, ou 250 m² dans le secteur UDa2 :**

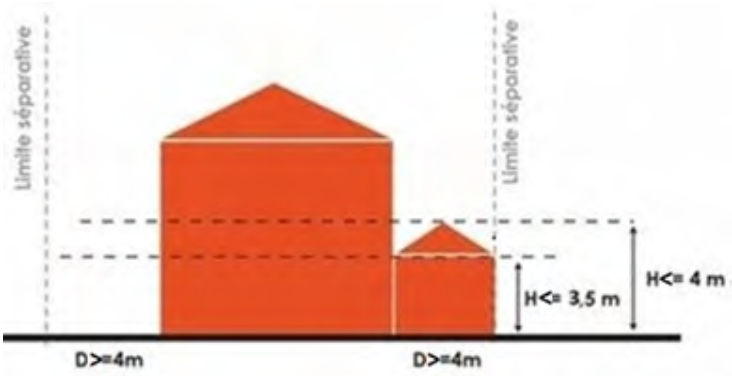
Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives*.



Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

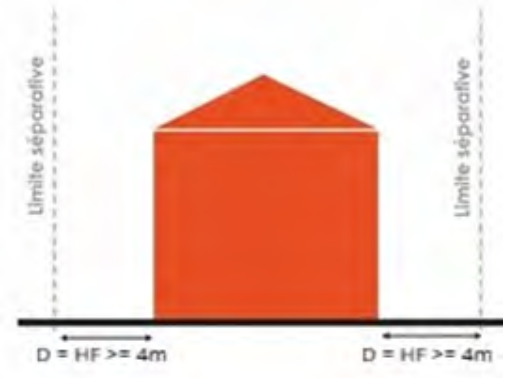
~ *Règle alternative à l'article UD4.2.2 [a]*

Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter, en tout ou partie, dans une bande de 0 à 4 mètres à compter de la limite séparative, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres, et leur hauteur de façade n'excède pas 3,5 mètres.*



Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.*

[b] **Pour les constructions d'une surface de plancher* supérieure ou égale à 500 m² dans les secteurs UDa et UDa1, ou 250 m² dans le secteur UDa2 :**



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de façade* de la construction sans être inférieure à 4 mètres.

~ *Règle alternative à l'article UD4.2.2 [b]*

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite séparative que celle du rez-de-chaussée existant ;*
- *et que dans une bande à compter de la limite séparative inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres ;*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1 ;*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.*

4.2.3 / **Dans le secteur UDb**

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives*.

~ *Règle alternative à l'article UD4.2.3*

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite séparative que celle du rez-de-chaussée existant ;*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

- *et que la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres dans la bande de 0 à 4 mètres depuis la limite séparative ;*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1 ;*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet.*

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.*

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

4.3.1 / **Dans la zone UD et ses secteurs UDa, UDa1, UDa2**

Non réglementée.

4.3.2 / **Dans le secteur UDb**

Lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une façade* et le pied de façade le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes*, ni aux piscines.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Le coefficient d'emprise au sol* s'applique sur tout le terrain en l'absence de linéaire de gabarit*, ou uniquement au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, ou uniquement en dehors du périmètre des ensembles bâtis.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder les hauteurs indiquées au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Le volume situé entre la hauteur de façade* HF et la hauteur totale HT doit être accessible par un accès privatif depuis le niveau inférieur.

4.5.1 / **Dans la zone UD et les secteurs UDa, UDa1 et UDa2**

[a] **En l'absence de linéaire de gabarit**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder les hauteurs indiquées au règlement graphique lorsqu'elle existe.

[b] **Dans la bande définie par le linéaire de gabarit**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder une hauteur de façade maximale indiquée par le linéaire de gabarit* figurant sur le règlement graphique.

Article UD5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3.1 / **Hauteur**

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / **Composition**

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

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparade, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Bouc Bel Air, Gardanne, Gréasque, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine)

5.6 / **Découpage parcellaire**

Dans le cas d'un projet dont le terrain d'assiette* présente une configuration en drapeau*, la part du terrain d'assiette du projet assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface dudit terrain.

Article UD6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UD	Au moins 20 % du terrain d'assiette* du projet
UDa, UDa1 et UDb	Au moins 30 % du terrain d'assiette* du projet

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UDa2 pour les constructions dont la surface de plancher* est inférieure à 250 m²	Au moins 20 % du terrain d'assiette* du projet
UDa2 : pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 250 m²	Au moins 60 % du terrain d'assiette* du projet

~ *Règle alternative à l'article UD6.1*

> *Lorsqu'un terrain d'assiette* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.*

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UD7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les règles minimales définies dans le tableau ci-après.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	1 place pour 60 m² de SDP créée par tranche entamée avec un minimum de 2 places par logement	Pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 250 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher
	Hébergement	1 place pour 50 m² de SDP créée par tranche entamée avec un minimum de 1 place par logement	NR

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m² de SDP créée par tranche entamée	NR
	Services avec accueil de clients		
	Restauration		
	Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place pour 1 chambre	
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place/25 m² de SDP créée par tranche entamée	
	Entrepôt	NR	
	Centre des congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		NR	

~ *Règle alternative à l'article UD7.1*

> *En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment existant et celui exigé pour le projet.*

7.2 / **Stationnement pour vélos**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UD8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UD9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Exceptionnellement, quand un secteur est desservi par un dispositif existant de potabilisation d'eau, individuel ou collectif, agréé et conforme à la règlementation en vigueur, en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, toute construction peut y être raccordée.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée* supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

9.5 / **Déchets**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone UG

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **UG** est une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire, pouvant accueillir des activités et équipements complémentaires, principalement située en périphérie des centres urbains et des villages.

La zone UG a pour vocation le maintien les formes urbaines existantes et la gestion des interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes.

Division en secteur

La zone UG comprend un secteur **UGa** et un secteur **UGb** qui correspondent à des secteurs pavillonnaires très diffus et qui ont pour vocation d'accueillir un complément d'urbanisation,

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës*, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette* doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du secteur UGa sont appréciées au regard de chaque unité foncière ou construction issue de ladite division en vue de bâtir.

Rappels

Le règlement de la zone UG est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UG est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UG1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UG et secteur UGb	Secteur UGa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]	
	Exploitation forestière	Interdit	
Habitation	Logement	Autorisé	Admis sous condition [5]
	Hébergement		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [4]	
	Restauration	Admis sous condition [2]	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Admis sous condition [4]	
	Hôtels	Autorisé	Interdit
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	Interdit	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Admis sous condition [3]	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

[1] Est admise l'extension* des constructions de la sous-destination « exploitation agricole » existantes ayant une existence légale, sans changement de destination.

[2] Sont admises les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel.

[3] Sont admises les constructions à destination d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » à conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel.

[4] Est admise l'extension*, en une seule fois, des constructions ayant une existence légale des sous-destination « artisanat et commerces de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher* existante

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

[5] Sont admises les constructions de la destination « habitation » à condition d'un seul bâtiment par unité foncière, et dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

Article UG2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UG et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Admis sous condition [1]
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Interdit
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [2]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [3]

[1] Est admise l'extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et les campings et stationnements de caravanes à conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel et que l'activité soit existante dans la zone.

[2] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ; et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[3] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UG3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UG4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres de l'alignement existant ou futur des voies* publiques et privées* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques*.

~ *Règle alternative à l'article UG4.1*

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite de la voie que celle du rez-de-chaussée existant, et que sa hauteur de façade respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction existante,*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2,*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives*.

~ *Règle alternative à l'article UG4.2*

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite séparative que celle du rez-de-chaussée existant, et que la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres dans la bande de 0 à 5 mètres depuis la limite séparative,*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1,*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu,*

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.*

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementée

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

existe.

Le volume situé entre la hauteur de façade* HF et la hauteur totale HT doit être accessible par un accès privatif depuis le niveau inférieur.

Article UG5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

En secteur UGa, la longueur des constructions est limitée à 25 m de long pour une meilleure intégration paysagère.

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3.1 / **Hauteur**

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,.60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / **Composition**

En limite des emprises publiques* ou voies* :

Seules sont autorisées les clôtures ajourées sans mur bahut, pour la commune d'Aix-en-Provence.

Les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel* ne dépasse pas :

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparade, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Gréasque, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.6 / **Découpage parcellaire**

Dans le cas d'un projet dont le terrain d'assiette* présente une configuration en drapeau*, la part du terrain d'assiette du projet assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface dudit terrain.

Article UG6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UG et UGb	Au moins 50 % du terrain d'assiette* du projet
UGa	Au moins 80 % du terrain d'assiette* du projet

~ *Règle alternative à l'article UG6.1*

> *Lorsqu'un terrain d'assiette* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.*

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UG7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les règles minimales définies dans le tableau ci-après.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	1 place pour 60 m² de SDP créée par tranche entamée avec un minimum de 2 places par logement	Pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 250 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher
	Hébergement	1 place pour 50 m² de SDP créée par tranche entamée avec un minimum de 1 place par logement	NR

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Commerces et activités de services	Restauration	1 place pour 30 m² de SDP créée par tranche entamée	NR
	Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place pour 1 chambre	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		NR	

~ *Règle alternative à l'article UG7.1*

> *En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment existant et celui exigé pour le projet.*

7.2 / **Stationnement pour vélos**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UG8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UG9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'extension* des constructions existantes légalement autorisées est admise sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

9.2.1 / **Dans le secteur UGb**

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute extension ou nouvelle construction ne peut être admise que sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée* supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

9.5 / **Déchets**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone UF

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **UF** est une zone à dominante pavillonnaire urbanisée de façon très diffuse ou aérée dans laquelle il n'est pas prévu à moyen terme la réalisation d'équipements publics ou le renforcement d'équipements publics existants.

Ces secteurs peuvent également présenter des enjeux paysagers et/ ou des risques naturels, notamment le risque feu de forêt. La zone UF est localisée principalement aux franges de centres urbains et des villages.

La zone UF a pour vocation de permettre les extensions* des constructions existantes à destination d'« habitation » ou d'« équipements d'intérêt collectif et services publics », dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de cette zone.

Division en secteur

La zone UF comprend un secteur **UFa** dans lequel, dans l'attente de la réalisation d'équipements publics ou le renforcement d'équipements publics existants, seule l'extension* limitée des constructions existantes est possible dès lors qu'elle est compatible avec la vocation de ce secteur.

Rappels

Le règlement de la zone UF est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UF est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UF1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UF et secteur UFa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Admis sous condition [2]
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [4]
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Admis sous condition [4]
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Admis sous condition [3]
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Est admise l'extension* des constructions de la sous-destination « exploitation agricole » existantes ayant une existence légale, sans changement de destination ;

[2] Sont admises l'extension* des bâtiments* à destination d'« habitation » et la création ou l'extension d'annexes*, ayant une existence légale, sur une même unité foncière, à condition :

- que la surface de plancher* des constructions existantes soit au moins égale à 50 m² ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
- que la surface de plancher* ne dépassent pas 300 m², existant, extension* et constructions annexes* cumulés ;
- qu'une seule extension* du bâtiment principal n'excédant pas 30 % de la surface de plancher* existante soit réalisée ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

- que l'emprise au sol* totale cumulée des annexes* n'excède pas 30 m²,
- qu'une seule piscine soit implantée en tous points à moins de 35 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment* d'habitation principal régulièrement édifié à destination d'« habitation » existante.

[3] L'extension* des constructions à destination d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher* existante.

[4] Une seule extension* des constructions régulièrement édifiées à destination de « commerce et activités de services » est admise dans la limite de 15% de la surface de plancher* existante.

Article UF2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UG et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- Qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- Qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UF3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UF4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* existant ou futur des voies* publiques et privées* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques*.

~ *Règle alternative à l'article UF4.1*

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite de la voie que celle du rez-de-chaussée existant*
- *et que sa hauteur de façade respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction existante,*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2,*
- *er qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives* à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire la plus rapprochée au moins égale à sa hauteur de façade sans être inférieure à 5 mètres.

~ *Règle alternative à l'article UF4.2*

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite séparative que celle du rez-de-chaussée existant,*
- *et que dans une bande à compter de la limite séparative, inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres;*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1,*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu,*

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.*

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementée

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.4 / **Emprise au sol**

Les dispositions particulières relatives à l'emprise au sol* des constructions sont définies à l'article 1 de la présente zone.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

La hauteur totale des annexes* de la construction principale à usage d'habitation ne peut excéder 4 mètres.

Article UF5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Toute construction doit présenter un projet architectural participant à la mise en valeur des qualités paysagères dans lesquelles elle s'insère.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux et colorations mis en œuvre, de la composition de sa façade*, de son ordonnancement, tous travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent préserver son identité architecturale.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions* de conception architecturale contemporaine.

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3.1 / **Hauteur**

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,.60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / **Composition**

En limite des emprises publiques* ou voies* :

Seules sont autorisées les clôtures ajourées sans mur bahut, pour la commune d'Aix-en-Provence.

Les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel* ne dépasse pas :

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparade, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UF6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UF et UFa	Au moins 50% du terrain d'assiette* du projet

~ *Règle alternative à l'article UF6.1*

> *Lorsqu'un terrain d'assiette* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.*

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Les espaces libres* après travaux doivent être végétalisés et paysagés.

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UF7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux usages et aux besoins des constructions et installations.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies* de circulation, sur le terrain d'assiette* du projet ou dans son environnement immédiat.

7.2 / **Stationnement pour vélos**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UF8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UF9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction nécessitant une adduction d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise pour les extensions* de constructions existantes légalement autorisées, sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur.

9.2 / **Assainissement**

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'extension* des constructions existantes légalement autorisées est admise sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée* supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

9.5 / **Déchets**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone UE

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **UE** est une zone mixte à dominante d'activités économiques.

Elle a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.

Division en secteurs

La zone UE comprend plusieurs secteurs :

- **UEm** relatif aux zones mixtes à dominante d'activités économiques
- **UEa** relatif aux zones d'activités économiques de proximité à dominante artisanale et de service ;
  - Le secteur UEa comprend les sous-secteurs **UEa1** et **UEa2** dédiés aux activités productives de proximité ;
- **UEb** relatif aux zones d'activités économiques à dominante tertiaire ;
- **UEc** relatif aux zones d'activités économiques à dominante commerciale ou des pôles de vie commerciaux au sein de zones d'activités économiques ;
- **UEp** relatif à des zones d'activités économiques à dominante industrielle.
  - Le secteur UEp comprend un sous-secteur **UEp1** dédié aux activités économiques à dominante industrielle ne comportant pas d'activités pouvant causer des risques industriels majeurs, des dangers graves ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.

Rappels

Le règlement de la zone UE est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UE est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UE	UEm	UEa	UEa1, UEa2	UEb	UEc	UEp	UEp1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]							
	Exploitation forestière								
Habitation	Logement	Admis sous condition [2]							
	Hébergement	Interdit	Admis sous cond° [3b]	Interdit					
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Admis sous cond° [3a]	Admis sous cond° [4a]	Admis sous cond° [5c]	Admis sous cond° [6a]	Autorisé	Admis sous cond° [8c 8d]	Admis sous cond° [9c]
	Restauration			Admis sous cond° [4b]	Admis sous cond° [5a]	Admis sous cond° [6b]			
	Commerce de gros			Autorisé	Interdit			Admis sous cond° [6b]	Admis sous cond° [6b]
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Admis sous cond° [3a]					Admis sous cond° [6b]	Admis sous cond° [6b]
	Hôtels				Interdit				
	Autres hébergements touristiques								
	Cinéma	Autorisé							

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

<table>
<tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>UE</th><th>UEm</th><th>UEa</th><th>UEa1, UEa2</th><th>UEb</th><th>UEc</th><th>UEp</th><th>UEp1</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td colspan="8" rowspan="6">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td></tr>
<tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td colspan="3">Interdit</td><td colspan="3"></td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td>Équipements sportifs</td><td colspan="8" rowspan="2">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td colspan="4" rowspan="4">Autorisé</td><td>Admis sous cond° [6d]</td><td>Interdit</td><td></td><td>Admis sous cond° [9d]</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td>Admis sous cond° [7]</td><td>Admis sous cond° [7]</td><td>Admis sous cond° [6c]</td><td>Admis sous cond° [7]</td><td colspan="2" rowspan="2">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td>Autorisé</td><td>Admis sous cond° [8b]</td><td>Admis sous cond° [9b]</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td colspan="5">Interdit</td></tr>
</table>

[1] **Dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs et sous-secteurs**, sont admises les extensions* des constructions à destination d'« exploitation agricole et forestière » existantes ayant une existence légale ;

[2] **Dans la zone UE, hormis en secteur UEp1,** sont admis l'aménagement et l'extension* limitée des constructions, de la sous-destination « logement », existantes ayant une existence légale et leur annexe* à condition :

- que la surface de plancher* initiale de la construction de la sous-destination de « logement » soit au moins égale à 50 m² ;
- Une seule extension* sur une même unité foncière dès lors que l'extension n'excède pas 40 m² de surface de plancher* et d'emprise au sol* ;
- et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* totale par unité foncière sans création de nouveau logement ;
- Une seule construction à usage d'annexe* à condition : qu'elle soit située dans son intégralité dans un rayon de 30 mètres de la construction de la sous-destination de « logement » et que son emprise au sol* n'excède pas 30 m², qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher* et

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

qu'elle soit non close ;

- Une seule piscine à condition qu'elle soit située dans son intégralité dans un rayon de 30 mètres de la construction de la sous-destination de « logement ».

[3] **Dans le secteur UEm** sont admises :

[a] les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail «, « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition qu'elles soient destinées à des activités de proximité nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité ;

[b] l'aménagement et l'extension* limitée des constructions existantes régulièrement édifiées de la sous-destination « hébergement ».

[4] **Dans le secteur UEa** sont admises :

- les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles soient destinées à des activités de proximité nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* ;
- les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité ;
- les constructions des sous-destinations « entrepôts » et « bureau », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone, et à condition que leur surface de plancher* n'excède pas la surface de plancher destinée à l'activité principale à laquelle elles se rattachent.

[5] **Dans les sous-secteurs UEa1 et UEa2** sont admises :

- les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité ;
- les constructions des sous-destinations « entrepôts » et « bureau », à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, et à condition que leur surface de plancher* n'excède pas la surface de plancher destinée à l'activité principale à laquelle elles se rattachent ;
- L'extension*, en une seule fois, des constructions régulièrement édifiées de la sous-destination « artisanat et commerces de détail » dans la limite de 15% de la surface de plancher* existante.

[6] **Dans le secteur UEb** sont admises :

- les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles soient destinées à des activités de proximité nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* ;
- les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité ;
- les constructions de la sous-destination « entrepôt », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone, et à condition que la surface de plancher* de la construction de la sous-destination « entrepôt » n'excède pas la surface de plancher destinée à l'activité principale à laquelle elle se rattache ;
- les constructions de la sous-destination « industrie » à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.

[7] **Dans le secteur UEc** sont admises les constructions des sous-destinations « entrepôts » et « bureau », à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, et à condition que leur surface de plancher* n'excède pas la surface de plancher destinée à l'activité principale à laquelle elles se rattachent.

[8] **Dans le secteur UEp** sont admises :

- les constructions de la sous-destination « commerce de gros » à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de production sur la même unité foncière ;
- les constructions de la sous-destination « bureau», à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, et à condition que la surface de plancher* de la construction

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

de la sous-destination « bureau» n'excède pas la surface de plancher destinée à l'activité principale à laquelle elle se rattache ;

- Une seule extension* des constructions, implantées en dehors des pôles de vie, ayant une existence légale, des sous-destination « artisanat et commerces de détail », « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher* existante ;
- Les constructions des sous-destinations « artisanat et commerces de détail », « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition :
  - qu'elles s'implantent dans un pôle de vie localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique,
  - que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone,
  - et que, lorsque le pôle de vie est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher* totale des constructions, à l'échelle du terrain, n'excède pas 400 m² pour chacune des sous-destinations autorisées,
  - lorsque le pôle de vie est localisé dans une OAP sectorielle les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ; et la surface de plancher* totale des constructions des destinations « commerce de détail » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

[9] **Dans le secteur UEp1** sont admises :

- les constructions de la sous-destination « commerce de gros » à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de production sur la même unité foncière ;
- les constructions de la sous-destination « bureau », à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, et à condition que la surface de plancher* de la construction de la sous-destination « bureau » n'excède pas la surface de plancher destinée à l'activité principale à laquelle elle se rattache ;
- une seule extension* des constructions, ayant une existence légale, des sous-destinations « artisanat et commerces de détail », « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher* existante ;
- Les constructions de la sous-destination « industrie », à condition que ce ne soient pas des installations relevant de l'article L.515-36 du Code de l'environnement.

Article UE2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UE et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous condition [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Admis sous condition [3]
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [4] [5]

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Sous-destinations	UE et ses secteurs
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admis les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité autorisée sur la même unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

[3] Sont admis les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à conditions qu'ils soient existants ou qu'ils soient nécessaires à l'activité autorisées sur la même unité foncière.

[4] **Dans la zone UE et ses secteurs UEm, UEa, UEa1, UEa2, UEb, UEc et UEp**

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec les activités présentes dans la zone et ses secteurs.

[5] **En secteur UEp1** sont admises les constructions de la sous-destination « industrie », à condition :

- que ce ne soient pas des installations relevant de l'article L.515-36 du Code de l'environnement ;
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...).

Article UE3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Non réglementée

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UE4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

4.1.1 / **Dans la zone UE et tous ses secteurs, en l'absence de linéaires de gabarit***

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques* et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

~ *Règle alternative à l'article UE4.1.1*

> *Les extensions* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*
>
> - *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la voie que celle du rez-de-chaussée existant,*
> - *et que sa hauteur de façade respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction existante,*
> - *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2,*
> - *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu' elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

4.1.2 / **Dans le secteur UEc, le long des linéaires de gabarit***

Le long des linéaires de gabarit* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit*.

~ *Règle alternative à l'article UE4.1.2*

> *Les extensions* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*
>
> - *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite que celle du rez-de-chaussée existant,*
> - *et que sa hauteur de façade respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction existante,*
> - *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2,*
> - *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu' elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu,*
> - *et qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade* sur rue.*

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

4.2.1 / **Dans la zone UE, et ses secteurs UEa, UEa1, UEa2, UEb, UEc**

Les constructions doivent être implantées contre les limites séparatives*, ou en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

~ *Règle alternative à l'article UE4.2.1*

> *Les extensions* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*
>
> - *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite séparative que celle du rez-de-chaussée existant,*
> - *et que dans une bande à compter de la limite séparative inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres;*
> - *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1,*
> - *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, et qu' elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

4.2.2 / **Dans le secteur UEm**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

~ *Règle alternative à l'article 4.2.2*

> *Les extensions* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*
>
> - *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite séparative que celle du rez-de-chaussée existant,*
> - *et que dans une bande à compter de la limite séparative inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres;*
> - *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1,*
> - *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, et qu' elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

4.2.3 / **Dans le secteur UEp et son sous-secteur UEp1**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

~ *Règle alternative à l'article UE4.2.3*

> *Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres pourront être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de la limite séparative.*

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementée

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

4.5 / **Hauteur**

4.5.1 / **Dans la zone UE et ses secteurs, en l'absence de linéaire de gabarit**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

4.5.2 / **Dans le secteur UEc, dans la bande définie par le linéaire de gabarit**

La hauteur des constructions* ne peut excéder une hauteur de façade indiquée par le linéaire de gabarit* figurant sur le règlement graphique.

4.5.3 / **Dans le secteur UEp et son sous-secteur UEp1**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

~ *Règle alternative à l'article UE4.5.3*

> *La hauteur des constructions* pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique en cas de nécessités techniques d'exploitation des bâtiments* ; et pour les équipements de superstructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article UE5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Les constructions doivent présenter une volumétrie et des matériaux aussi sobres que possible en faisant appel à un registre simple.

Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction est limité en vue de maintenir une cohérence et une simplicité de l'écriture architecturale.

5.2.1 / **Façades**

Les teintes moyennes ou sombres sont à privilégier pour la couleur des façades* et des menuiseries, sans effet de brillance.

5.2.2 / **Toitures**

La pente de toiture est comprise entre 2 et 35% en fonction du matériau utilisé.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade* et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures*, etc ...). Ils sont de couleur sombre et non réfléchissants.

5.2.3 / **Installations techniques**

L'ensemble des dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc..., sont installés à l'intérieur de la construction dans le volume autorisé.

Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade*.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans le projet architectural des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public.

Tout lieu de stockage à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager et traité pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

~ *Règle alternative à l'article UE5.2.3 dans le secteur UEp et son sous-secteur UEp1*

> *L'ensemble des dispositifs techniques peuvent être installés en façade, ou à l'extérieur du volume autorisé de la construction en raison des besoins techniques spécifiques liés à l'activité industrielle autorisée, ils sont cependant conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet et limiter l'impact visuel depuis la voie publique.*

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3.1 / **Hauteur**

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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / **Composition**

En limite des emprises publiques* ou voies* :

Seules sont autorisées les clôtures ajourées sans mur bahut, pour les communes de Saint-Estève-Janson, Saint-Paul-lez-Durance.

Les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel* ne dépasse pas :

- 0,60 mètre pour les communes de : Aix-en-Provence (dans les secteurs UEb et UEc uniquement), Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparade, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles ;
- 1,20 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence (dans le secteur UEm uniquement), Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UE6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UE, UEa, UEa1, UEa2, UEp, UEm, UEp1	Au moins 15 % du terrain d'assiette* du projet
UEb	Au moins 20% du terrain d'assiette* du projet
UEc en l'absence de linéaire de gabarit*	Au moins 15 % du terrain d'assiette* du projet
UEc au-delà de la bande construite* définie par le linéaire de gabarit	Au moins 15 % du terrain d'assiette* du projet

~ *Règle alternative à l'article UE6.1*

> *Lorsqu'un terrain d'assiette* est non conforme à la règle générale du présent article, les changements de destination et l'extension* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admis à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.*

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

L'espace en interface entre la clôture sur rue et la construction participe à la qualité de la présentation de l'espace public. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement soigné.

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UE7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 50 m² de SDP créée par tranche entamée
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m² de SDP créée par tranche entamée
	Restauration	
	Hôtels	1 place pour 1 chambre
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place pour 50 m² de SDP créée par tranche entamée
	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.
	Entrepôt	
	Centre des congrès et d'exposition	
Équipements et services publics		

~ ***Règle alternative à l'article UE7.1***

> *En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment existant et celui exigé pour le projet.*

7.2 / **Stationnement pour vélos**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UE8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UE9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.1.1 / **Dans le secteur UEa2**

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public ou en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa conformité à la réglementation en vigueur.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.2.1 / **Dans le secteur UEa2**

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute extension ou nouvelle construction ne peut être admise que sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée* supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent a minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée*.

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

9.5 / **Déchets**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

De plus les espaces ou locaux destinés au stockage des déchets ne doivent pas disposer d'ouverture directe sur le domaine public. Ils seront disposés et aménagés de façon à ne pas occasionner de gêne pour les accès* et à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone UP

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **UP** est une zone correspondant aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La zone UP a pour vocation de permettre la structuration des pôles d'équipements publics.

Rappels

Le règlement de la zone UP est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UP est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UP1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Admis sous condition [1]
	Hébergement	Admis sous condition [2] [3]
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	xAutorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

[1] Sont admises l'extension*, l'adaptation ou la réfection des constructions de la sous-destination « logement », existantes, régulièrement édifiées, nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics autorisés dans la zone, dans la limite de 15% de la surface de plancher* existante, sans création de nouveau logement.

[2] Sont admises l'extension*, l'adaptation ou la réfection des constructions de la sous-destination « hébergement », existantes, régulièrement édifiées, nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics autorisés dans la zone, dans la limite de 15% de la surface de plancher* existante.

[3] Sont admises la création des constructions de la sous-destination « hébergement » nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics autorisés dans la zone.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article UP2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UP
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous condition [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Autorisé
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admis les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur l'unité la même unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UP3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Non réglementée.

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UP4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

4.1.1 / **En l'absence de linéaire de gabarit* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit**

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

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement* existant ou futur des voies* publiques et privées* ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* pourra se faire en rupture avec celle des constructions avoisinantes à condition que les façades* et reculs fassent l'objet d'un traitement qualitatif.

4.1.2 / **Le long des linéaires de gabarit***

Le long des linéaires de gabarit* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit et dans une bande de 14 mètres maximum à compter du linéaire de gabarit.

~ *Règle alternative à l'article UP4.1.2*

> *En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige* les constructions doivent être implantées en recul de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.*
>
> *Les constructions peuvent être implantées en tout ou partie en recul maximum de 4 mètres par rapport au linéaire de gabarit* afin d'assurer une meilleure prise en compte d'éléments éco-paysagers* et patrimoniaux, ou en cas d'incompatibilité avec des prescriptions liées à la sécurité pour la gestion de l'espace public. Dans ce cas, la bande potentiellement constructible est calculée en fonction du recul retenu par rapport au linéaire de gabarit* figurant sur le règlement graphique.*

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

4.2.1 / **En l'absence de linéaire de gabarit* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit**

L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* sera libre mais devra limiter les impacts sur les constructions voisines.

4.2.2 / **Le long des linéaires de gabarit***

Dans la bande construite* définie par le linéaire de gabarit, les constructions doivent être implantées :

- en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- et à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative de fond de parcelle la plus rapprochée qui doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, et sans être inférieure à 4 mètres.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

~ *Règle alternative à l'article UP4.2.2*

> *En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige* les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives* de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.*
>
> *Dans le cas particulier des terrains en angle de rues, la limite séparative constitue une limite séparative latérale sur la profondeur de la bande construite* ; au-delà de la bande construite, elle constitue une limite séparative de fond de parcelle.*

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementée

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Le coefficient d'emprise au sol* s'applique sur tout le terrain en l'absence de linéaire de gabarit*, ou uniquement au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, ou uniquement au-delà du périmètre de la séquence urbaine.

4.5 / **Hauteur**

4.5.1 / **En l'absence de linéaire de gabarit ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit**

La hauteur de façade des constructions* ne pourra excéder 12 mètres.

La hauteur de façade des constructions* de la sous-destination « logement » ne pourra excéder 7,5 mètres.

~ *Règle alternative à l'article UP4.5.1*

> *Lorsqu'une indication de hauteur est renseignée sur le règlement graphique, cette hauteur s'applique, sauf pour les constructions de la sous-destination « logement ».*

4.5.2 / **Dans la bande définie par le linéaire de gabarit**

La hauteur des constructions* ne peut excéder une hauteur maximale HF indiquée par le linéaire de gabarit* figurant sur le règlement graphique.

La hauteur des constructions* se mesure par rapport au niveau de la voie au milieu de la façade* située sur le linéaire de gabarit*.

La hauteur des constructions* se mesure par tranche de linéaire de façade* sur rue de longueur maximale de 30 mètres.

Article UP5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3.1 / **Hauteur**

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / **Composition**

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

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparade, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UP6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Non réglementé

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UP7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* de desserte le terrain d'assiette* des constructions ou des aménagements envisagés ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UP8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UP9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée* supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

9.5 / **Déchets**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone UT

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **UT** est une zone à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique.

La zone UT a pour vocation le maintien et le développement des activités touristiques et de loisir.

Division en secteurs

La zone UT comprend le secteur suivant :

- **UTla**, relatif aux espaces pouvant accueillir l'installations d'œuvres d'art dans le paysage (de type « lieux d'art »).

Rappels

Le règlement de la zone UT est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UT est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UT1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

<table>
<tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>UT</th><th>Secteur UTla</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td rowspan="5">Interdit</td><td>Admis sous condition [2a]</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td>Admis sous condition [2b]</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Commerce et activité de services</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>Admis sous condition [2c]</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td colspan="2">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td colspan="2">Interdit</td></tr>
<tr><td>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>Admis sous condition [1]</td><td>Admis sous condition [2d]</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td><td colspan="2" rowspan="2">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td colspan="2">Interdit</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td colspan="2" rowspan="6">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td></tr>
<tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td></tr>
<tr><td>Équipements sportifs</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td colspan="2" rowspan="3">Interdit</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td></tr>
<tr><td>Bureau</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td colspan="2">Autorisé</td></tr>
</table>

[1] **Dans la zone UT** sont admises :

Les extensions* des constructions à sous-destination d'« activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ayant une existence légale, dès lors que celle-ci n'excède pas 15% de la surface de plancher* existante.

[2] **Dans le secteur UTla** sont admises :

[a] Les constructions de la sous-destination « exploitation agricole » à condition qu'elles contribuent à la mise en valeur des sites, paysages et terroirs et par là au développement touristique.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

[b] Les constructions de la sous-destination « logement » à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

[c] Les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles soient liées à la mise en valeur des sites, paysages, terroirs, ainsi qu'à des lieux d'art et espaces culturels, facteurs de développement touristique.

[d] Les constructions de la sous-destination « logement » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition qu'elles soient en lien avec le développement touristique de la zone.

Article UT2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UT et secteur UTla
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous condition [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Autorisé
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admis les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur la même unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UT3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Non réglementée.

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UT4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques* et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

~ *Règle alternative à l'article UT4.1*

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la voie que celle du rez-de-chaussée existant et que sa hauteur de façade respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction existante ;*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2 ;*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* de la construction sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

~ *Règle alternative à l'article UT4.2*

Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres peuvent s'implanter en tout ou partie, dans une bande de 0 à 4 mètres à compter de la limite séparative.

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite séparative que celle du rez-de-chaussée existant ;*
- *et que dans une bande à compter de la limite séparative inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres ;*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1 ;*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet.*

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementée.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Article UT5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3.1 / **Hauteur**

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparade, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / **Composition**

En limite des emprises publiques* ou voies* :

Seules sont autorisées les clôtures ajourées sans mur bahut, pour la commune de Saint-Paul-lez-Durance.

Les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel* ne dépasse pas :

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparade, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article UT6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UT et secteur UTla	Au moins 30 % du terrain d'assiette* du projet

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UP7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* de desserte sur le terrain d'assiette* des constructions ou des aménagements envisagés ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UT8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UT9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

9.2 / **Assainissement**

9.2.1 / **Dans la zone UT**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.2.2 / **Dans le secteur UTla**

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute extension* ou nouvelle construction ne peut être admise que sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée* supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

9.5 / **Déchets**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone 1AU

Les dispositions énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas au sein des périmètres d'OAP « secteurs d'aménagement » définies au titre du R.151-8° du Code de l'urbanisme.

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **1AU** est une zone d'urbanisation future localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages.

L'urbanisation de la zone 1AU est autorisée sous condition de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble* permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants, en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone 1AU varient selon que la zone se trouve ou non en situation de remplir les conditions d'urbanisation imposées :

- Avant son urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble*, ne sont admises que la gestion des constructions existantes et les constructions et locaux de la destination « équipements d'intérêt collectifs et services publics ».
- Lors de son urbanisation :
  - le règlement fixe à l'article 1AU1 les conditions d'un aménagement cohérent et les conditions à respecter pour autoriser les opérations d'aménagement d'ensemble* ;
  - le règlement de chaque zone U concernée indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU » fixe les règles d'occupation ou d'utilisation du sol que chaque opération ou construction doit respecter.

Division en secteurs

Lors de son urbanisation, le règlement de la zone applicable est celui de la zone U indiquée sur le règlement graphique après le sigle 1AU. Il fixe les règles d'occupation ou d'utilisation du sol que chaque opération ou construction doit respecter.

Rappels

Le règlement de la zone 1AU est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone 1AU est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AU1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Les constructions, occupations et utilisations du sol ne sont admises que lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

Cette ou ces opérations d'aménagement d'ensemble* doivent :

- permettre de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants au regard de la capacité d'accueil du secteur et compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, tant en ce qui concerne leurs caractéristiques que leur localisation ;
- avoir une taille significative et cohérente afin de ne pas compromettre l'aménagement global du secteur ;
- être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

~ ***Règle alternative à l'article 1AU1***

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont admis :

- *une seule extension* des constructions existantes, autres que les constructions de la sous-destination « logement », limitée à 15% de surface de plancher existante, sous réserve* :
  - *que la surface de plancher* existante soit au moins égale à 50 m²* ;
  - *qu'elle soit compatible avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone* ;
  - *qu'elle n'ait pas pour effet d'engendrer un changement de destination* ;
  - *et qu'elle corresponde à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone*.
- *L'aménagement et l'extension* limitée des constructions existantes de la sous-destination « logement » ayant une existence légale et leur annexe* à condition* :
  - *que la surface de plancher* initiale de la construction de la sous-destination de « logement » soit au moins égale à 50 m²* ;
  - *de ne réaliser qu'une seule extension* sur une même unité foncière, dès lors que l'extension n'excède pas 40 m² de surface de plancher* et d'emprise au sol** ;
  - *dans la limite de 200 m² de surface de plancher* totale par unité foncière, sans création de nouveau logement* ;
  - *de ne réaliser qu'une seule construction à usage d'annexe*, que son emprise au sol* n'excède pas 30 m², qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher* et qu'elle soit non close* ;
  - *de ne réaliser qu'une seule piscine*.
- *Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation existante sur le secteur*.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article 1AU2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

Article 1AU3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AU4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementée.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

4.5 / **Hauteur**

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

Notamment, la hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, la hauteur totale de l'annexe* de la construction existante de la sous-destination « logement » ne peut excéder 4 mètres.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article 1AU5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

Article 1AU6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

Article 1AU7 - **Obligations en matière de stationnement**

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 1AU8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

Article 1AU9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

Pour les nouvelles constructions, les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le du règlement graphique après le sigle « 1AU ».

9.1 / **Alimentation en eau potable**

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise pour les extensions* de constructions existantes légalement autorisées, sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur.

9.2 / **Assainissement**

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, en l'absence du réseau public d'assainissement, l'extension* des constructions existantes légalement autorisées est admise sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone 2AU

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

Zone d'urbanisation future différée en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone soumise à une procédure d'évolution préalable du PLUi avant ouverture à l'urbanisation.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, le règlement prévoit des dispositions applicables aux constructions existantes et aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Division en sous-secteurs

La zone **2AU** comprend le secteur suivant :

- **2AUe** relatif aux zones d'urbanisation future à dominante d'activités économiques.

Rappels

Le règlement de la zone 2AU est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone 2AU est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2AU1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des destinations et sous-destinations suivantes et à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatible, le cas échéant, avec l'OAP existante :

[1] Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

[2] Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

[3] L'extension* des constructions des sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », de « salles d'art et de spectacle », d'« équipements sportifs », et « autres équipements recevant du public », dans la limite de 15% de la surface de plancher* existante.

De plus, sont admis dans la zone 2AU (hors secteur 2AUe) :

- L'extension* des constructions existantes de la sous-destination « logement » ayant une existence légale, sans changement de destination et sans création de nouveau logement :
  - en une seule extension* dès lors que celle-ci n'excède pas 15% de la surface de plancher* existante ;
  - sous réserve que ces constructions existantes aient une surface de plancher* minimale de 50 m² ;
  - et que la surface de plancher* et l'emprise au sol* totale des constructions (y compris l'existant) ne dépasse pas 300 m².
- Une seule construction à usage d'annexe* de la construction principale ayant une existence légale, à destination d'« habitation » existante à condition :
  - que son emprise au sol* n'excède pas 30 m² ;
  - qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher* ;
  - et qu'elle soit non close.
- Une seule piscine.

De plus, sont admis **dans le secteur 2AUe exclusivement** :

- L'aménagement et l'extension* limitée des constructions existantes de la sous-destination « logement » ayant une existence légale et leur annexe*, à condition
  - de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de la zone ;
  - que la surface de plancher* initiale de la construction de la sous-destination « logement » soit au moins égale à 50 m² ;
  - d'une seule extension* sur une même unité foncière dès lors que l'extension n'excède pas 40 m² de surface de plancher* et d'emprise au sol* ;
  - et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* totale par unité foncière sans création de nouveau logement ;
  - Une seule construction à usage d'annexe* à condition que son emprise au sol* n'excède pas 30 m², qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher* et qu'elle soit non close.
  - Une seule piscine.
- Une seule extension* des constructions existantes ayant une existence légale à destination de

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

« commerce et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » existantes limitée à 15% de surface de plancher* existante, sous réserve :

- que la surface de plancher* existante soit au moins égale à 50 m² ;
- qu'elle soit compatible avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ;
- qu'elle n'ait pas pour effet d'engendrer un changement de destination.

Article 2AU2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	2AU
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Aire d'accueil des gens du voyage	Admis sous condition [1]
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Interdit
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	

[1] Est admise la mise aux normes des aires d'accueil des gens du voyage existantes.

Article 2AU3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 2AU4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques* et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives*.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementée.

4.4 / **Emprise au sol**

Les dispositions particulières relatives à l'emprise au sol* des constructions sont définies à l'article 2AU1.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur de façade des constructions* ne pourra excéder 7,5 mètres.

La hauteur totale de l'annexe* de la construction principale existante à destination de « logement » ne peut excéder 4 mètres.

~ *Règle alternative à l'article 2AU4.5*

Lorsqu'une indication de hauteur est renseignée sur le règlement graphique, cette hauteur s'applique.

Article 2AU5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article 2AU6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Non réglementé

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article 2AU7 - **Obligations en matière de stationnement**

Non réglementé

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 2AU8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article 2AU9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise pour les extensions* de constructions existantes légalement autorisées, sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur.

9.2 / **Assainissement**

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'extension* des constructions existantes légalement autorisées est admise sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée* supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

9.5 / **Déchets**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

TITRE V : **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

TITRE V A : **DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

Les dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles (titre V A du règlement écrit) sont complétées par les dispositions particulières des zones agricoles et naturelles (titre V B). Ces dernières peuvent être plus restrictives mais pas plus permissives que les dispositions communes.

L'attention du porteur de projet est attirée sur l'existence possible de réservoirs, de corridors écologiques, d'un site Natura 2000 ou d'un autre périmètre de protection de la biodiversité sur ou à proximité des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition**

Les dispositions particulières concernant les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition sont définies à l'article 1 de chaque zone à l'exception des dispositions relatives aux bâtiments* identifiés au titre d'un changement de destination définies ci-après.

Bâtiments identifiés au titre d'un changement de destination

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux bâtiments* repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme.

Les bâtiments* identifiés au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Est annexée au présent règlement (annexe 4.1-E Liste des changements de destination) la liste des bâtiments* pour lesquels les changements de destination sont autorisés.

Il est rappelé que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article 2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Les dispositions particulières relatives à l'interdiction et la limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités sont définies à l'article 2 de chaque zone.

Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'aménagement, à l'exploitation et à la mise en sécurité des infrastructures de transport, dont les autoroutes.

Article 3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

Les dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles concernant la mixité sociale et fonctionnelle sont les suivantes :

3.1 / **Mixité sociale**

Non réglementée.

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Non réglementée.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

Les dispositions particulières relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions sont définies à l'article 4 de chaque zone.

Les prescriptions d'implantation identifiées par le règlement graphique complètent l'article 4 des zones concernées.

Lorsqu'une marge de recul est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul*.

Les dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions sont les suivantes :

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement* existant ou projeté des voies* publiques et privées* et emprises publiques*.

~ *Règle alternative à l'article 4.1*

> *Les extensions* de constructions existantes, régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi, peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*
>
> - *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la voie que celle du rez-de-chaussée existant*
> - *et que sa hauteur de façade respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction existante,*
> - *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2,*
> - *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, et qu' elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

4.1.1 / **Dans les STECAL As01 et suivants, et Ns01 et suivants**

L'implantation des constructions doit privilégier une bonne insertion paysagère. Elle doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie originelle et de la végétation existante, tout en respectant l'obligation de regroupement des constructions.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative* à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade* de la construction sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

~ *Règle alternative à l'article 4.2*

> *Les extensions* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*
>
> - *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite séparative que celle du rez-de-chaussée existant ;*
> - *et que dans une bande à compter de la limite séparative inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres ;*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1,*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet.*

4.2.1 / **Dans les STECAL As01 et suivants, et Ns01 et suivants**

L'implantation des constructions doit privilégier une bonne insertion paysagère. Elle doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie originelle et de la végétation existante, tout en respectant l'obligation de regroupement des constructions.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementée.

4.4 / **Emprise au sol**

Sauf mention expresse dans les articles A1 et N1 des dispositions particulières des zones Naturelles et Agricoles, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur totale des constructions* et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur totale des constructions* à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 mètres.

La hauteur totale de l'annexe* de la construction principale à usage d'habitation ne peut excéder 4 mètres.

~ *Règle alternative à l'article 4.5*

La hauteur des constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière pourra excéder la hauteur définie au présent article en cas de nécessités techniques.*

4.5.1 / **Dans les STECAL As01 et suivants, et Ns01 et suivants**

Sauf mention expresse dans les articles A1 et suivants, et N1 et suivants, la hauteur totale des constructions et installations ne peut excéder 7,5 mètres.

~ *Règle alternative à l'article 4.5.1*

Dans les STECAL As16a, As16b, Ns23a et Ns23b, des hauteurs différentes de la hauteur définie au présent article peuvent être autorisées pour la réalisation d'œuvres architecturales dont la nature ou le projet nécessite une hauteur différente.

Article 5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont les suivantes :

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

L'implantation des constructions doit privilégier une bonne insertion paysagère. Elle doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie originelle et de la végétation existante, tout en respectant l'obligation de regroupement des constructions.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.1.1 / **Dans les STECAL As01 et suivants, et Ns01 et suivants**

[a] **Règle générale applicable dans les milieux ouverts**

L'implantation des constructions doit se faire de préférence :

- en dehors des perceptions majeures dans le grand paysage ou de forte visibilité depuis les axes routiers ;
- sur les espaces libres non valorisés pour l'agriculture ou déjà imperméabilisés ;
- en privilégiant l'implantation la moins impactante par rapport à la topographie ;
- en limitant l'emprise des constructions et leur étalement.

En cas de constructions existantes, les constructions nouvelles doivent être regroupées avec celles existantes en prenant compte :

- qu'en présence d'éléments de patrimoine bâti et/ou d'éléments éco-paysagers identifiés au PLUi, les constructions doivent être implantées en dehors des perceptions majeures du site, tel que les axes de compositions architecturaux et paysagers, les perceptions depuis les entrées du site, les allées, jardins, parcs ou éléments végétaux participant de la composition du site ;
- qu'en présence de bâtiments vernaculaires sans qualité patrimoniale, les constructions doivent être implantées de façon à limiter leur impact visuel, à savoir de préférence à l'arrière des constructions existantes.

En cas d'absence de constructions existantes, les constructions doivent être implantées de façon discrète en venant à l'arrière des éléments de paysage en présence tels que les haies ou la topographie par exemple.

[b] **Règle générale applicable dans les milieux fermés**

L'implantation des constructions doit se faire de préférence :

- en limitant l'impact sur la végétation existante et le couvert végétal ;
- en identifiant les espèces les plus intéressantes d'un point de vue écologique afin de les préserver et les mettre en valeur ;
- en privilégiant l'implantation la moins impactante par rapport à la topographie ;
- en limitant l'emprise des constructions et leur étalement.

En cas de constructions existantes, les constructions nouvelles doivent être regroupées avec celles existantes en prenant compte :

- qu'en présence d'éléments de patrimoine bâti et/ou d'éléments éco-paysagers identifiés au PLUi, les constructions doivent être implantées en dehors des perceptions majeures du site, tel que les axes de compositions architecturaux et paysagers, les perceptions depuis les entrées du site, les allées, jardins, parcs ou éléments végétaux participant de la composition du site ;
- qu'en présence de bâtiment vernaculaire sans qualité patrimoniale, les constructions doivent être implantées à l'arrière des constructions existantes et des éléments boisés tels que bosquets, allées, etc.

En cas d'absence de constructions existantes, l'implantation des constructions doit être insérée dans la masse végétale afin de ne pas changer le caractère du milieu.

5.2 / **Aspects des constructions**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Afin de participer à la lutte antivectorielle (lutte contre les épidémies transmises par les insectes), une pente minimale de 2% est exigée afin d'éviter la stagnation des eaux pluviales

5.2.1 / **Dans les STECAL As01 et suivants, et Ns01 et suivants**

[a] **Règle générale en cas de constructions existantes**

L'architecture ne doit pas venir en opposition avec celle des constructions existantes, sauf en cas de remaniement total des constructions dans le STECAL en l'absence d'un élément patrimonial identifié par le PLUi.

En présence d'éléments de patrimoine identifiés au PLUi, la construction nouvelle ne doit pas remettre en cause la cohérence architecturale et aura pour effet de mettre en valeur l'intérêt patrimonial.

En cas de présence de bâtiments vernaculaires sans qualité patrimoniale, la construction nouvelle doit chercher une continuité des volumes afin d'éviter les effets de rupture.

[b] **Règle générale en l'absence de constructions existantes**

L'architecture des constructions doit :

- respecter les teintes naturelles des sols et minéraux en présence, soit par mimétisme, soit par harmonie afin d'éviter les contrastes prononcés ;
- rechercher une sobriété dans l'expression afin de ne pas s'imposer dans le paysage.

5.3 / **Clôtures**

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage, sans pouvoir excéder 3 mètres de hauteur.

Les clôtures sont constituées de grillage, ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

5.4 / **Patrimoine Bâti**

Se reporter au titre II du règlement relatif dispositions relatives au paysage et au patrimoine.

Article 6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sont les suivantes :

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Non réglementé.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Les espaces libres* autour des constructions* doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif à dominante végétale. Les arbres de haute tige* doivent être conservés ou remplacés.

6.2.1 / **Dans les STECAL As01 et suivants, et Ns01 et suivants**

Les espaces libres qui ne sont pas dévolus à la production agricole ou viticole doivent être fortement limités.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Les cheminements piétons et les terrasses doivent être constitués de revêtement perméable ou de pavements non jointifs afin de privilégier le caractère naturel des sites et favoriser la percolation pluviale.

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II du règlement relatif aux dispositions relatives à la biodiversité et au patrimoine.

6.4 / **Performance énergétique**

Non réglementée.

Article 7 - **Obligations en matière de stationnement**

Les dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles concernant les obligations en matière de stationnement sont les suivantes :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux usages et aux besoins des constructions et installations.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies* de circulation, sur le terrain d'assiette* du projet ou dans son environnement immédiat.

[a] **Dans les STECAL As01 et suivants, et Ns01 et suivants**

Les stationnements doivent être situés au plus près des constructions*.

Les stationnements doivent être perméables et végétalisés par des haies et des arbres afin d'en limiter l'impact. Les ombrières accueillant des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires sont interdites.

~ *Règle alternative à l'article 7*

> *En présence d'élément de patrimoine bâti identifié au* PLUi, *les stationnements pourront avoir un éloignement prenant en compte les enjeux patrimoniaux.*

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les dispositions communes aux zones agricoles et naturelles concernant les conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées* et d'accès* aux voies ouvertes au public sont les suivantes :

- Toute construction ou aménagement doit être desservi par une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (sécurité routière, défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoiement).
- Les accès* sur les voies* publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Hormis pour les exploitations agricoles ou forestières, le nombre des accès* sur les voies publiques est limité à un seul accès* dans l'intérêt de la sécurité du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès* est établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article 9 - **Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

Les dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication sont les suivantes.

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction nécessitant une adduction d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public ou en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa conformité à la réglementation en vigueur.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions doivent être raccordées à d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

En cas d'extension* ou de réfection des constructions existantes, le dispositif d'assainissement non collectif existant doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée** supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent a minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est préférentiellement enterré.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

9.5 / **Déchets**

Les constructions, hors habitat individuel, ou leurs aménagements doivent prévoir sur leur terrain d'assiette* des espaces ou des locaux adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences en matière de collecte des déchets.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

TITRE V B : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone A

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

Les zones **A** correspondent aux zones à vocation agricole du territoire.

Elles correspondent aux terres agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Division en secteurs

Le secteur **Ala** correspond aux espaces agricoles qui ont pour vocation de conserver leur caractère agricole tout en admettant l'accueil d'installations d'œuvres d'art dans le paysage agricole (de type « lieux d'art »).

Le secteur **Ap** (agricole à sensibilité paysagère) correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux de maintien de la valeur agronomique des sols et de préservation de l'identité paysagère. Il permet d'autoriser de nouvelles constructions uniquement en complément de constructions existantes.

Le secteur Ap comprend un sous-secteur **Apa** correspondant à une zone strictement inconstructible pour des enjeux paysagers, ce sous-secteur assure également la valeur agronomique des sols.

Le secteur **Ar** correspond aux espaces agricoles situés en espaces remarquables au titre de la loi littoral (espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques).

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) numérotés **As01 et suivants.**

Rappels

Le règlement de la zone A est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone A est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre V A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Les dispositions relatives aux bâtiments* identifiés au titre d'un changement de destination figurent à l'article 1 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

En outre, dans la zone A, sont interdites toutes les occupations, destinations et utilisations du sol, à l'exception de celles listées ci-après :

[1] **Dans la zone A,** sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées sous forme de regroupement des constructions, sauf impossibilité technique en raison du morcellement des sites de l'exploitation agricole, sauf contraintes sanitaires liées à la réglementation.
- Les châssis et les serres de production agricole nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination de bâtiments* existants vers la destination « exploitation agricole » sont admis.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime à condition qu'elles soient implantées sous forme de regroupement des constructions avec les constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus, elles doivent être implantées sous forme de regroupement des constructions avec les constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- Une seule construction de la sous-destination « logement » à condition :
  - qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole ;
  - qu'elle soit implantée sous forme de regroupement avec les constructions nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'une construction par unité foncière ;
  - qu'elle ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher* et d'emprise au sol, annexes incluses ;
  - que l'emprise au sol* totale cumulée des annexes* n'excède pas 30 m², et qu'elles soient implantées en tous points à moins de 30 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment* d'habitation principal ;
  - que la seule piscine autorisée soit implantée en tous points à moins de 35 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment* d'habitation principal.
- Les constructions et installations de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension* limitée des bâtiments* de la sous-destination « logement » et la création ou l'extension d'annexes*, ayant une existence légale, sur une même unité foncière, et à condition :
  - que cette extension* ou annexe* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

du site ;

- que la surface de plancher* initiale du bâtiment* principal de la sous-destination « logement » soit au moins égale à 50 m² ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
- que la sous-destination « logement » du bâtiment* existant, de l'extension* et annexes* projetées soit conservée ;
- que la surface de plancher* et l'emprise au sol ne dépassent pas 250 m², existant, extension* et constructions annexes* cumulés ;
- qu'une seule extension* du bâtiment principal n'excédant pas 40 m² de surface de plancher* et d'emprise au sol* soit réalisée, et qu'elle soit implantée en tous points à moins de 15 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment* d'habitation principal ;
- que l'emprise au sol* totale cumulée des annexes* n'excède pas 30 m², et qu'elles soient implantées en tous points à moins de 30 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment* d'habitation principal ;
- que la seule piscine autorisée soit implantée en tous points à moins de 35 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment* d'habitation principal.

[2] **Dans le secteur Ap,** sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des constructions existantes liées à l'exploitation agricole.
- Les châssis et les serres de production agricole nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination de bâtiments* existants vers la destination « exploitation agricole » sont admis.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus, elles doivent être implantées sous forme de regroupement des constructions avec les constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- Une seule construction* de la sous-destination « logement » à condition :
  - qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole ;
  - qu'elle ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher* et d'emprise au sol*, annexes incluses ;
  - qu'elle soit implantée sous forme de regroupement avec les constructions* nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'une construction* par unité foncière ;
  - que l'emprise au sol* totale cumulée des annexes* n'excède pas 30 m², et qu'elles soient implantées en tous points à moins de 30 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment* d'habitation principal ;
  - que la seule piscine autorisée soit implantée en tous points à moins de 35 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment* d'habitation principal.
- L'extension* limitée des bâtiments* de la sous-destination « logement » et la création ou l'extension d'annexes*, ayant une existence légale, sur une même unité foncière, dès lors :
  - que cette extension*ou annexe* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - que la surface de plancher* initiale du bâtiment* principal de la sous-destination « logement » soit au moins égale à 50 m² ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

- que la surface de plancher* et l'emprise au sol* ne dépassent pas 250 m², existant, extension* et constructions annexes* cumulés ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ni de changement de destination ;
- que la sous-destination « logement » du bâtiment* existant, de l'extension*, des annexes* projetées soit conservée ;
- qu'une seule extension* n'excédant pas 40 m² de surface de plancher* et d'emprise au sol* ;soit réalisée dès lors que cette extension* est située dans son intégralité dans un rayon de 15 mètres de la construction principale à usage d'habitation ;
- que l'emprise au sol* totale cumulée des annexes* n'excède pas 30 m², et qu'elles soient implantées en tous points à moins de 30 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment* d'habitation principal ;
- que la seule piscine autorisée soit implantée en tous points à moins de 35 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment* d'habitation principal.

[3] **Dans le sous-secteur Apa :**

Toutes les constructions et installations sont interdites.

[4] **Dans le secteur Ar :**

Seuls sont autorisés les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, à l'exclusion de toute forme d'hébergement, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve :

- que leur surface de plancher et leur emprise au sol n'excèdent pas 50 m² ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

[5] **Dans le secteur Ala :**

Sont autorisées l'implantation et la construction d'œuvres d'art de façon pérenne, d'une hauteur supérieure à 12 mètres ou de plus de 40 m³ de volume, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

[6] **Dans les STECAL As01 et suivants :**

Aix-en-Provence

Dans les secteurs As01a et suivants, correspondant au Château de la Gaude, seules sont autorisées les extensions et les nouvelles constructions pour la réalisation d'activités hôtelières, activités de bien-être, laboratoire de cuisine, de piscines et bungalow.

- **Dans le secteur As01a**, l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 34 m², dans la limite de 28 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01b**, l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 121 m², dans la limite de 44 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01c**, l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 34 m², dans la limite de 28 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01d,** l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 34 m², dans la limite de 28 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01e**, l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 25 m², dans la limite de 20 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

- **Dans le secteur As01f**, l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 25 m², dans la limite de 20 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01g**, l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 25 m², dans la limite de 20 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01h,** l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 121 m², dans la limite de 44 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01i,** l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 34 m², dans la limite de 28 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01j,** l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 34 m², dans la limite de 28 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01k**, l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 34 m², dans la limite de 28 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01l**, l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 266 m², dans la limite de 141 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01m**, l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 413 m², dans la limite de 396 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01n**, sans création d'emprise au sol*, dans la limite de 147 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.

Dans le secteur As02 correspondant au Château de Galice, seules sont autorisées les constructions pour la réalisation de bureaux directement liés aux activités économiques existantes, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 2 000 m² et dans la limite de 2 000 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.

Dans le secteur As03 correspondant à l'Etang des Saules, seules sont autorisées les constructions nécessaires à la gestion des équipements de loisirs de plein air, à condition que la surface de plancher* à créer n'excède pas 15% de l'existant. La hauteur* de façade* des constructions* ne devra excéder 7 mètres.

Dans le secteur As04 correspondant au domaine de Tournon, seules sont autorisées la reconstruction dans la même volumétrie des bâtiments* existants non identifiés comme éléments de patrimoine* bâti au PLUi permettant la réhabilitation* du Domaine, ainsi que les constructions nouvelles permettant la réhabilitation* du Domaine à condition d'être implantées dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique et que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 300 m², dans la limite de 300 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.

Dans le secteur As05 correspondant au Domaine de Puyfond, seule est autorisée la réhabilitation de l'existant, sans création de surface de plancher ni d'emprise au sol.

Châteauneuf-le-Rouge

Dans le secteur As06 seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 100 m².

Éguilles

Dans le secteur As07 correspondant à la cave coopérative, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles/viticoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles sont accolées ou

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

incorporées au bâtiment* d'activité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 5 000 m² et dans la limite de 5 000 m² de surface de plancher* à créer. La hauteur* totale des constructions* ne devra excéder 8,50 mètres.

Dans le secteur As08 correspondant au site des Cazeaux, seules sont autorisées la régularisation des constructions à usage d'habitation existantes, dès lors qu'elles auront été raccordées aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées, sans création de surface de plancher* ni d'emprise au sol* supplémentaire.

Fuveau

Dans le secteur As10 correspondant au site du Plan des Beaumouilles, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « logement », à usage de gîte rural, sans création d'emprise au sol* supplémentaire, à condition que la surface de plancher à créer n'excède pas 310 m², la hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 6,25 mètres.

Dans les secteurs As11a et As11b, correspondant au site des Beaumouilles, seuls sont autorisés les changements de destination et les extensions* des constructions de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ainsi qu'à usage d'activités équestres, et de la sous-destination « logement » concernant un logement nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone.

- **Dans le secteur As11a**, destiné à la création d'une salle de réception dans le bâtiment existant dans la limite de 800 m² de surface de plancher* à créer et d'une terrasse dont l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 200 m² et de 5 mètres maximum de hauteur* totale.
- **Dans le secteur As11b**, destiné à la création d'un laboratoire et d'un logement de fonction nécessaires à l'activité dont l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 120 m², dans la limite de 115 m² de surface de plancher* à créer. La hauteur* totale des constructions* ne devra excéder 7 mètres.

Jouques

Dans le secteur As12 correspondant au lieu-dit Les Parties, seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels nécessaires au bon fonctionnement de l'activité d'aménagement d'aire de stockage et de traitement des déchets verts, à condition d'être implantées dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique et que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 500 m² et dans la limite de 500 m² de surface de plancher* à créer.

Lambesc

Dans le secteur As14 correspondant à la Villa Maya Provence, seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « hôtel » et « restauration », à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 250 m².

Dans le secteur As15 correspondant au Domaine de Garachon, seules sont autorisées les constructions destinées à des établissements d'enseignement ainsi que celles des sous-destinations « équipements sportifs » et « hébergement », nécessaires à leur bon fonctionnement, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 200 m² et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* à créer.

Le Puy-Sainte-Réparade

Dans les secteurs As16a et As16b, situés sur le domaine de Château La Coste, seules sont autorisées les constructions* sous forme d'œuvres architecturales, au sens où elles ont une valeur d'exception, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la zone où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; ainsi que les constructions complémentaires et nécessaires à l'activité viticole (du type cave de dégustation, centre de formation, résidences d'artistes, espaces d'exposition, de rencontres...) et permettant la valorisation du site à des fins touristiques, dont l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Dans le secteur As17 correspondant au site des Goirands, seules sont autorisées les constructions et les installations à usage de stockage et vente de produits utiles à l'exploitation agricole et forestière, à

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

condition de ne pas dépasser une emprise au sol* de 30% de l'assiette foncière, et une construction à usage d'habitation à condition qu'elle soit nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations présentes dans la zone, que sa superficie n'excède pas 85 m² de surface de plancher* par unité foncière, et qu'elle soit intégrée au projet d'aménagement. La hauteur* de façade* des constructions* ne devra excéder 7 mètres.

Dans le secteur As18 correspondant au site Les Merles, seules sont autorisées les constructions de silos à grains et leurs bâtiments* techniques à condition de ne pas dépasser une emprise au sol* de 50% de l'assiette foncière; et une construction à usage d'habitation à condition qu'elle soit nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations présentes sur la zone, que sa superficie n'excède pas 85 m² de surface de plancher* par unité foncière, et qu'elle soit intégrée au projet d'aménagement; la hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 10 mètres.

Dans le secteur As19 correspondant au Domaine de Fonscolombe, seules sont autorisées les constructions à destination d'une activité d'hébergement hôtelier et de services d'accueil d'une clientèle (de type restauration, salle de séminaire, ...), et le changement de destination et les extensions* des constructions régulièrement édifiées existantes à la date d'approbation du PLUi, dès lors que ces constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. La surface de plancher* supplémentaire est autorisée dans la limite d'une extension* de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, sans créer de nouveau logement, et à condition que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. La hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 10 mètres pour les constructions existantes et 7 mètres pour les nouvelles constructions.

Dans le secteur As20 correspondant au site de Vert Moulin, seules sont autorisées les constructions à destination d'une activité d'hébergement hôtelier et de services d'accueil d'une clientèle (de type restauration, salle de séminaire, ...), et le changement de destination et les extensions* des constructions régulièrement édifiées existantes à la date d'approbation du PLUi, dès lors que ces constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Seuls les ERP de catégorie 4 et 5 sont autorisés (accueil de 300 personnes et au-dessous). La surface de plancher* supplémentaire est autorisée dans la limite d'une extension* de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLUi, sans créer de nouveau logement, et à condition que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Dans le secteur As21 correspondant au Château La Garde, seules sont autorisées les constructions à destination d'une activité d'hébergement hôtelier et de services d'accueil d'une clientèle (de type restauration, salle de séminaire, ...), le changement de destination et les extensions* des constructions régulièrement édifiées existantes à la date d'approbation du PLUi, dès lors que ces constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. La surface de plancher* supplémentaire est autorisée dans la limite d'une extension* de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLUi, sans créer de nouveau logement, et à condition que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. La hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 10 mètres pour les constructions existantes et 7 mètres pour les nouvelles constructions.

Dans le secteur As22 correspondant à la station-service et au garage automobile situés au lieu-dit "Les Goirands", le long de la RD561, seules sont autorisées les constructions strictement nécessaires à la mise aux normes des constructions à destination d'activités (notamment ICPE) existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition de présenter une emprise au sol* n'excédant pas ce qui est nécessaire à la mise aux normes de l'existant, de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la zone où elles sont implantées, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Les constructions ou extensions* pour mise aux normes ne devront pas créer de nouveau logement, ni d'espaces d'activités commerciales. Seules les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone sont autorisées. Les activités autorisées sont également celles liées au garage mécanique. Elles relèvent de l'automobile et de la réparation des machines-outils pour les activités agricoles, de jardinage et forestières. La hauteur* de façade* des constructions* ne pourra excéder 10 mètres.

Meyreuil

Dans le secteur As23 correspondant au Château de la Saurine, seules sont autorisées les constructions y compris la rénovation de la piscine existante, les changements de destination et la réhabilitation* des

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

constructions existantes (le château et ses annexes) destinées notamment à des établissements de santé et d'enseignement, à condition de mettre en valeur le patrimoine bâti du Château de la Saurine, que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 200 m², dans la limite de 200 m² de surface de plancher* à créer.

Dans le secteur As24 correspondant au Moulin de Bachasson, seules sont autorisées les réhabilitations* et les changements de destinations des constructions existantes vers la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », pour développer une fabrique à initiatives culturo-économique, à condition de mettre en valeur le patrimoine industriel du site de l'ancien Moulin de Bachasson, ne pas créer d'emprise au sol* supplémentaire, dans la limite de 200 m² de surface de plancher* à créer dans les volumes existants.

Dans le secteur As25 correspondant au Domaine de Clairefontaine, seules sont autorisées les extensions* des constructions de la sous-destination « restauration » ainsi que les activités annexes de type salle de réception, petits commerces de services, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 100 m².

Pertuis

Dans le secteur As26 correspondant au site de Saint Joseph, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, ne générant pas la création de nouveaux logements, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 325 m² et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* à créer. La hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 3,5 mètres.

Dans le secteur As27 correspondant au lieu-dit le Défends, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, ne générant pas la création de nouveaux logements, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 390 m² et dans la limite de 300 m² de surface de plancher* à créer. La hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 3,5 mètres.

Dans le secteur As28 correspondant au lieu-dit ancienne route d'Ansouis Nord, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 195 m² et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* à créer. La hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 3,5 mètres.

Dans le secteur As29 correspondant au lieu-dit route de Cabrières, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 325 m² et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* à créer. La hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 3,5 mètres.

Dans le secteur As30 correspondant au lieu-dit ancienne route d'Ansouis Est, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 195 m² et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* à créer. La hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 3,5 mètres.

Dans le secteur As31 correspondant au lieu-dit les Trois Croix, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 260 m² et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* à créer. La hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 3,5 mètres.

Dans le secteur As32 correspondant au lieu-dit les Martines, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 455 m² et dans la limite de 350 m² de surface de plancher* à créer. La hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 3,5 mètres.

Dans le secteur As33, situé rue Léon Arnoux, seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « hôtel » ainsi que celles dont la destination est nécessaire à leur bon fonctionnement telles que la « restauration » et les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 7 500 m². La hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 10 mètres.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dans le secteur As35 correspondant au site de Val Joanis, seules sont autorisées les extensions* des constructions existantes de la sous-destinations « hôtel », à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 500 m², dans la limite de 200 m² de surface de plancher* à créer. La hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 3,5 mètres.

Dans le secteur As36 correspondant au site de la déchetterie, seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels nécessaires au bon fonctionnement de l'activité d'aménagement d'aire de stockage et de traitement des déchets du BTP, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 500 m². La hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 9 mètres.

Peyrolles-en-Provence

Dans le secteur As37 correspondant au domaine équestre de l'Halezane, seules sont autorisées les constructions directement nécessaires à l'activité équestre du site, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 1 200 m².

Dans le secteur As38 correspondant à l'écurie de Bégadan, seules sont autorisées les constructions directement nécessaires à l'activité équestre du site, à condition d'être implantées dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique et que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 70 m² et dans la limite de 70 m² de surface de plancher*.

Rognes

Dans le secteur As39 correspondant au Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) l'Etape 2, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination établissement d'action sociale, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 200 m².

Dans le secteur As40 correspondant au Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) l'Etape 1, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination établissement d'action sociale, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 200 m².

Dans le secteur As43 correspondant au domaine de Cabannes, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « logement ». La création de logements se fera dans le volume du bâtiment existant sans création d'emprise au sol.

Saint-Cannat

Dans le secteur As41 correspondant au site du Relais de la Pile, seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », la surface de plancher créée se fera dans le volume du bâtiment existant.

Trets

Dans le secteur As42 correspondant à l'Oasis des Fauves, seules sont autorisées les constructions directement nécessaires à l'activité de refuge pour animaux, à condition que la surface de plancher * à créer n'excède pas 5 000 m². La hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 7,5 mètres.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article A2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

En plus des dispositions prévues à l'article 2 des dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles, sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	A et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Dépôts de terres et de gravats de toute nature	
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1] [2]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [3]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

[2] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des constructions des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

[3] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

Article A3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article A4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

Se reporter à l'article 4 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article A5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Se reporter à l'article 5 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

Article A6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Se reporter à l'article 6 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

Article A7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article A8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Se reporter à l'article 8 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

Article A9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

Se reporter à l'article 9 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone N

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **N** correspond aux espaces à vocation naturelle, agricole et forestière du territoire, elle est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique et/ou des secteurs soumis à des risques naturels majeurs.

Division en secteurs

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Nc**, relatif aux secteurs de carrière, en lien avec les dispositions des arrêtés préfectoraux autorisant l'exploitation de ces sites. Le secteur Nc comprend un sous-secteur :
  - **Nca** dédié aux constructions et installations nécessaires à la production d'électricité renouvelable solaire et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en lien avec la gestion des déchets ou de l'environnement.
- **Nd**, relatif notamment aux Installations de stockage de déchets non dangereux (ISDND), qui ont vocation à conserver un caractère naturel tout en accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics principalement en lien avec la gestion des déchets et de l'environnement.
- **Nep,** relatif au plateau technique de l'école nationale supérieure des officiers de sapeurs-pompiers, sis RD9 sur la commune de Vitrolles.
- **Ner**, relatif aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires.
- **Nj**, relatif aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain.
- **Nl**, relatif aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs.
- **Nla**, relatif aux espaces pouvant accueillir l'installations d'œuvres d'art dans le paysage (de type « lieux d'art »).
- **Np**, relatif au secteur de la gare permettant l'accueil et l'insertion des populations présentes sur le secteur de l'Arbois.
- **Nr**, relatif aux espaces naturels remarquables au sens de la loi Littoral (espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques).
- **Nt**, relatif à l'ancien site de dépôt de résidus miniers de Mange-Garri.
- **Nsv1** relatif au secteur du Stadium de Vitrolles.
- **NSv2** relatif aux activités de BTP situées RD9, au sud du Stadium.
- **Nsv3** relatif au champ de tir.
- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) numérotés **Ns01 et suivants**.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Rappels

Le règlement de la zone UT est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone N est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre V A.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Les dispositions relatives aux bâtiments* identifiés au titre d'un changement de destination figurent à l'article 1 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

En outre, dans la zone N, sont interdites toutes les occupations, destinations et utilisations du sol, à l'exception de celles listées ci-après :

[1] **Dans la zone N,** sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées sous forme de regroupement des constructions, sauf impossibilité technique en raison du morcellement des sites de l'exploitation agricole ou de contraintes sanitaires liées à la réglementation et à l'exception des châssis et des serres de production agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime à condition qu'elles soient implantées sous forme de regroupement des constructions avec les constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension * limitée des bâtiments* de la sous-destination « logement » et la création ou l'extension d'annexes*, ayant une existence légale, sur une même unité foncière, à condition :
  - que cette extension* ou annexe* ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - que la surface de plancher* initiale du bâtiment* principal de la sous-destination « logement » soit au moins égale à 50 m² ;
  - qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
  - que la sous-destination « logement » du bâtiment* existant, de l'extension* et annexes* projetées soit conservée ;
  - que la surface de plancher* et l'emprise au sol* ne dépassent pas 250 m², existant, extension* et constructions annexes* cumulés ;
  - qu'une seule extension* du bâtiment* principal n'excédant pas 40 m² de surface de plancher* et d'emprise au sol* soit réalisée, et qu'elle soit implantée en tous points à moins de 15 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment* d'habitation principal ;
  - que l'emprise au sol* totale cumulée des annexes* n'excède pas 30 m², et qu'elles soient implantées en tous points à moins de 30 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment* d'habitation principal ;
  - que la seule piscine autorisée soit implantée en tous points à moins de 35 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment* d'habitation principal.
- De plus les changements de destination de bâtiments* existants vers la destination « exploitation agricole et forestière » sont admis.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

[2] **En secteur Nc,** sont autorisés :

- L'exploitation de carrières ainsi que les constructions et les installations nécessaires à leur fonctionnement.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

[3] En sous-secteur Nca, sont autorisés :

- L'exploitation de carrières ainsi que les constructions et les installations nécessaires à leur fonctionnement.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité renouvelable solaire notamment photovoltaïque dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, en lien avec la gestion des déchets ou de l'environnement, à condition de ne pas être 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.

[4] **En secteur Nd :**

Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, en lien avec l a gestion des déchets ou de l'environnement, à condition de ne pas être 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.

[5] **En secteur Nep :**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires au plateau technique de l'école nationale supérieure des officiers de sapeurs-pompiers, à condition sur la surface de plancher* totale (existant + extension*) n'excède pas 8 000 m².

[6] **En secteur Ner :**

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité renouvelable solaire notamment photovoltaïque dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

[7] **En secteur Nj**, sont autorisés :

- L'aménagement des parcs et jardins dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (dont mobilier urbain, aménagements légers liés à la fréquentation du public...).

[8] **En secteur Nl,** sont autorisés :

- Les équipements sportifs et culturels d'intérêt collectif ainsi que l'aménagement de terrain en lien avec ces équipements, notamment les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (dont mobilier urbain, aménagements légers liés à la fréquentation du public...).

[9] **En secteur Nla :**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Est autorisée l'implantation et la construction d'œuvres d'art de façon pérenne, d'une hauteur supérieure à 12 mètres ou de plus de 40 m³ de volume, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

[10] **En secteur Np :**

Seuls sont autorisés les locaux techniques de la sous-destination « autres équipements recevant du public », en lien avec l'accueil et l'insertion des populations présentes dans le secteur, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

[11] **En secteur Nr :**

Seuls sont autorisés les aménagements légers mentionnés à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus.

A l'exclusion des équipements d'intérêt général et des aménagement nécessaires à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus, les aménagements susmentionnés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

[12] **En secteur Nt,** sont autorisés :

- les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à la remise en état, à la sécurisation et la reconversion du site conformément aux prescriptions préfectorales et aux obligations réglementaires en vigueur.
- les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité renouvelable solaire notamment photovoltaïque dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

[13] **En secteur Nsv1**, sont autorisés :

- Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de permettre la requalification du site du stadium et ses abords et dès lors qu'elles contribuent au rayonnement du territoire et qu'elles s'inscrivent dans le domaine de la transition écologique.
- La réhabilitation* des bâtiments* existants.
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

[14] **En secteur Nsv2 :**

Sont autorisés les locaux administratifs et techniques liés et nécessaires au bon fonctionnement des

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

activités industrielles en présence à condition de ne pas compromettre le caractère du site et de ne pas générer de surface de plancher* supplémentaire.

[15] **En secteur Nsv3 :**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à un stand de tir à condition de ne pas compromettre le caractère du site et à condition que la surface de plancher* totale (existant + extension*) n'excède pas 500 m².

[16] **Dans les STECAL Ns01 et suivants :**

Aix-en-Provence

Dans le secteur Ns01 correspondant au Country Club, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « équipements sportifs » et autres sous-destinations nécessaires à la gestion des équipements, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques et à condition que la surface de plancher* à créer n'excède pas 15% de l'existant. La hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 10 mètres.

Dans le secteur Ns02 correspondant au Golf Set Club, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « équipements sportifs » et autres sous-destinations nécessaires à la gestion des équipements, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques et à condition que la surface de plancher* à créer n'excède pas 15% de l'existant. La hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 10 mètres.

Dans le secteur Ns03 correspondant au camping Chanteclerc, seules sont autorisées les constructions nécessaires à la gestion des équipements d'activité de plein air et de loisir, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ; qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; qu'elles soient rendues indispensables par des nécessités techniques et à condition que la surface de plancher* à créer n'excède pas 15% de l'existant. La hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 10 mètres.

Dans le secteur Ns04 correspondant au Golf Club d'Aix-Marseille, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « équipements sportifs » et autres sous-destinations nécessaires à la gestion des équipements, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques et à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 600 m². La hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 7,5 mètres.

Bouc Bel Air

Dans le secteur Ns05 correspondant au site de l'UNAPEI Alpes-Provence, seules sont autorisées les constructions, aménagements et installations de la sous-destination « établissements d'action sociale » et autres sous-destinations nécessaires à l'hébergement des personnes handicapées, les constructions de la sous-destination « logement », sous réserve d'être nécessaire au bon fonctionnement des établissements d'action sociale existants et/ou autorisés dans la zone, à condition que la surface de plancher* à créer sur la totalité de la zone n'excède pas 5000 m² et d'être implantées dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique.

Les extensions*, surélévations et annexes* des constructions régulièrement édifiées existantes de la sous-destination « établissement d'action sociale », implantées dans ou hors des zones d'implantation figurant sur le document graphique, à condition que la surface de plancher* à créer n'excède pas 15% de l'existant. La hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 9 mètres.

Dans le secteur Ns06 correspondant au site de Montfinal, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « logement », ainsi que les bassins d'ornement qui y sont rattachés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère patrimonial des lieux ; d'être implantés dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique et que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 950 m².

Dans le secteur Ns07 correspondant aux Jardins d'Albertas - frange Sud, seules sont autorisées les nouvelles constructions de la sous-destination « logement » à condition d'être implantées dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique, que leur emprise au sol* à créer n'excède pas 850 m² ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

ainsi que les extensions*, surélévations, annexes* et piscines implantées dans un rayon de 30 mètres des constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées existantes, dans la limite de 25% de l'emprise au sol* et la surface de plancher* existantes, sans excéder 250 m² d'emprise au sol* et de surface de plancher au total. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux.

Dans le secteur Ns08 correspondant à la Bastide et les Jardins d'Albertas seules sont autorisées des adaptations et/ou réfections des bâtiments existants situés hors de la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique, à condition que les aménagements soient réalisés dans le volume des bâtiments existants, pour des destinations « habitation », et des sous-destinations « hôtel » et « restauration ».

Les nouvelles constructions de la sous-destination « logement » doivent être implantées dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux. L'emprise au sol* à créer n'excède pas 200 m², sans excéder 300 m² de surface de plancher au total. La hauteur des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas dépasser 7 m de hauteur de façade.

Cabriès

Dans le secteur Ns09 correspondant au Golf de la Cabre d'Or, seules sont autorisées les constructions et installations de la sous-destination « équipements sportifs » et autres sous-destinations nécessaires à la gestion des équipements, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques et à condition que la surface de plancher* à créer n'excède pas 15% de l'existant.

Châteauneuf-le-Rouge

Dans le secteur Ns10 correspondant au Domaine de la Galinière, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », en lien avec l'activité viticole du site, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 100 m² et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* à créer.

Dans le secteur Ns48 correspondant au site de la Denise, seuls sont autorisés une micro coopérative, un moulin, un pressoir et un séchoir dans un rayon de 20 mètres du bâtiment existant à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages. L'emprise au sol* à créer n'excèdera pas 200 m² et la hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 9 mètres.

Coudoux

Dans les secteurs Ns11a et suivants, correspondant au Château de Garidel, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « hôtel » ainsi que les constructions et installations dont la destination est nécessaire à leur bon fonctionnement telles que le « logement », la « restauration » et les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- **Dans le secteur Ns11a**, l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 240 m², la hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur Ns11b**, l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 150 m², la hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur Ns11c**, l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 200 m², la hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.

Fuveau

Dans les secteurs Ns13a et suivants, correspondant à la gare de la Barque :

- **Dans le secteur Ns13a**, destiné à la réfection du musée du train et des transports avec la création d'annexes dont l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 100 m², dans la limite de 95 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur Ns13b**, destiné à la création d'habitations légères de loisirs dont l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 600 m², dans la limite de 450 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 6 mètres.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

- **Dans le secteur Ns13c**, destiné à l'accueil du site, l'hébergement du gardien, des activités de restauration et de loisirs. Est autorisé l'extension de la construction avec une emprise au sol* à créer qui ne doit pas excéder 250 m², dans la limite de 150 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.

- **Dans le secteur Ns13d**, sera créée une scène ouverte couverte dont l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 300 m² et de 8 mètres maximum de hauteur totale, ainsi qu'un local dans la limite de 70 m² de surface de plancher* à créer et de 6 mètres maximum de hauteur totale.

Gardanne

Dans les secteurs Ns14a et Ns14b, correspondant au site de la carrière Malespine, seules sont autorisées les constructions et installations de la sous-destination « industrie », pour un usage lié à la production et à la distribution d'hydrogène décarboné.

- **Dans le secteur Ns14a**, l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 2050 m², dans la limite de 400 m² de surface de plancher* à créer.

- **Dans le secteur Ns14b**, l'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 2050 m², dans la limite de 400 m² de surface de plancher* à créer.

Jouques

Dans le secteur Ns15 correspondant au lieu-dit de Pey Gaillard, seule sont autorisées les changements de destination des constructions et installations à usage d'entrepôts régulièrement édifiées existantes, sans création de surface de plancher* et ni d'emprise au sol* supplémentaire.

Dans le secteur Ns47 correspondant à la cité EDF, seuls sont autorisés le logement du gardien et des hangars en complément du changement de destination des bâtiments existants, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 2 500 m². La hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 9 mètres.

La Roque-d'Anthéron

Dans le secteur Ns16 correspondant au site de loisirs existants, seuls sont autorisés les constructions, aménagements et installations de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à usage récréatif et de loisir (parc d'attraction, espace de restauration, etc.), à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 400 m² et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* à créer. La hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 10 mètres.

Dans le secteur Ns17 seuls sont autorisés les constructions, aménagements et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques » nécessaires au maintien et au développement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (accueil du public, bloc sanitaire, etc.) ainsi que de la sous-destination « équipements sportifs », dans la limite de 15% de la surface de plancher* existante, ainsi que la création de logements dans le bâti existant, sans création de surface de plancher ni d'emprise au sol.

Lambesc

Dans le secteur Ns19 correspondant au lieu-dit Les Clarines, seule est autorisée l'extension* de la construction de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition que la surface de plancher* à créer n'excède pas 100 m².

Dans le secteur Ns21 correspondant au Centre équestre de Croignes, seules sont autorisées l'extension* des constructions nécessaires à l'activité équestre du site, à condition que l'emprise au sol* n'excède pas 600 m² et dans la limite de 600 m² de surface de plancher*.

Le Puy-Sainte-Réparade

Dans les secteurs Ns23a et Ns23b, situés sur le domaine de Château La Coste, seules sont autorisées les constructions de bâtiments* sous forme d'œuvres architecturales, au sens où elles ont une valeur d'exception, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la zone où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que les constructions complémentaires et nécessaires à l'activité

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

viticole (du type cave de dégustation, centre de formation, résidences d'artistes, espaces d'exposition, de rencontres, ...), permettant la valorisation du site à des fins touristiques, dont l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Dans le secteur Ns24 correspondant au site de stockage et traitement de déchets verts et forestiers de La Garde, seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des plateformes de recyclage et de valorisation des déchets verts et forestiers, ainsi que les locaux permettant d'assurer le gardiennage et la sécurité des installations, à condition de ne pas nécessiter de renforcement des voies* et des réseaux publics assurant leur desserte, que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, et que les travaux d'aménagement et les constructions respectent les marges de recul* liées aux conduites de transport des matières dangereuses. L'emprise au sol* à créer ne doit pas excéder 20% du terrain, dans la limite de 5000 m² de surface de plancher* à créer, la hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 10 mètres.

Dans le secteur Ns25 correspondant au Château de Fonscolombe, seules sont autorisées la création d'un hébergement hôtelier et des annexes* qui y sont liées, par changement de destination des constructions existantes, dès lors que ce changement de destination n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la zone où il est implanté et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que l'extension* des bâtiments* existants, à condition que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, que le changement de destination soit autorisé, qu'une aire de stationnement soit aménagée en favorisant l'infiltration, et en permettant la rétention des eaux pluviales par un bassin naturel. La surface de plancher* à créer ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, la hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 10 mètres.

Meyrargues

Dans le secteur Ns27 seules sont autorisées les constructions et installations des sous-destinations « industrie » et « entrepôt », à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 1 000 m² et dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher* à créer. La hauteur* totale des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.

Dans le secteur Ns28 correspondant au site des Grandes Terres, seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « hôtel », « autre équipements recevant du public » et « bureau », à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 500 m² et dans la limite de 500 m² de surface de plancher* à créer. La hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 10 mètres.

Meyreuil

Dans le secteur Ns29 correspondant au site de Valbrillant, seules sont autorisées les réhabilitations* et les changements de destinations des constructions existantes liés à un projet culture, notamment une salle d'exposition, auditorium, résidence d'artistes, dans la limite de 200 m² de surface de plancher* à créer.

Mimet

Dans le secteur Ns30 correspondant au Domaine de Pataras, seules sont autorisées les activités en lien avec la santé et le service aux personnes en complément de l'activité du centre Paul Cézanne ainsi qu'un logement de gardiennage dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher à créer. La hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 10 mètres.

Dans les secteurs Ns31a et Ns31b, correspondant au Mas de la Ventarelle, seuls sont autorisés le confortement et l'expansion de l'activité existante de réception, mariage, séminaire et l'extension de l'hébergement existant, à condition que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

- **Dans le secteur Ns31a**, la surface de plancher* à créer ne doit pas excéder 500 m², la hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 10 mètres.
- **Dans le secteur Ns31b**, la surface de plancher* à créer ne doit pas excéder 500 m², la hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 10 mètres.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Peyrolles-en-Provence

Dans le secteur Ns32 correspondant au site du Loubatas, seules sont autorisées les extensions* des constructions existantes des sous-destinations « bureau » en continuité des constructions existantes et « autres équipements recevant du public », à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 60 m² et dans la limite de 120 m² de surface de plancher* à créer ; les constructions et installations agricoles comme les serres sont autorisées.

Dans le secteur Ns33 correspondant au site communal du plan d'eau de Peyrolles-en-Provence, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « hôtel » ainsi que les constructions et installations dont la destination est nécessaire à leur bon fonctionnement telles que la « restauration » et les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 200 m² et dans la limite de 180 m² de surface de plancher* à créer.

Dans le secteur Ns34 correspondant à la Presqu'Île de Plantain, seules sont autorisées les extensions* des constructions existantes et installations de la sous-destination « logement » en vue de la réalisation de chambres d'hôtes, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 120 m² et dans la limite de 60 m² de surface de plancher* à créer.

Puyloubier

Dans le secteur Ns36 correspondant au relais de Saint-Ser, seules sont autorisées les extensions* des constructions à usage touristique excepté les hébergements, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 400 m² et dans la limite de 400 m² de surface de plancher* à créer. La hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 7 mètres.

Rognes

Dans le secteur Ns37 correspondant au site du Parc des Garrigues, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », s'inscrivant dans une démarche de mise en valeur paysagère et touristique du parc, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 250 m² et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* à créer.

Rousset

Dans le secteur Ns38 correspondant au site de Grand Boise, seule est autorisée l'extension* de la construction existante des sous-destinations « restauration », « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 100 m² et dans la limite de 100 m² de surface de plancher* à créer.

Dans le secteur Ns39 correspondant à un commerce en bordure de la RD7n, seule est autorisée l'extension* de la construction existante à usage commercial, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 100 m² et dans la limite de 100 m² de surface de plancher* à créer.

Saint-Cannat

Dans le secteur Ns40 correspondant à « Bois et Fermettes », seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « industrie » permettant de préserver l'activité existante de menuiserie, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 700 m² et dans la limite de 585 m² de surface de plancher*.

Dans le secteur Ns41 correspondant au Village des Automates, seules sont autorisées les constructions, aménagements et installations de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à usage récréatif et de loisir (parc d'attraction, espace de restauration, etc.), à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 200 m² et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* à créer. Ponctuellement, la hauteur* totale des attractions pourra être admise jusqu'à 20 mètres.

Dans le secteur Ns42 correspondant au Mas Bottero, seules sont autorisées les constructions, des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration » et « logement », à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 350 m².

Dans le secteur Ns43 correspondant au Mas de Fauchon, seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 420 m².

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Saint-Marc-Jaumegarde

Dans le secteur Ns45 correspondant au site Les Collines de l'Aube, seules sont autorisés les constructions et aménagements de la sous-destination « autres hébergements touristiques », « commerce de détail » associé, à condition que la surface n'excède pas 2500 m² correspondant à l'emprise au sol* à créer et les piscines et bassins d'agrément, dans la limite de 1500 m² de surface de plancher*. La hauteur* de façade des constructions* ne pourra excéder 3 mètres.

Dans le secteur Ns46 correspondant au site du barrage Bimont, seuls sont autorisés les aménagements, installations et constructions nécessaire à l'accueil du public en site naturel préservé, s'inscrivant dans une démarche de préservation et mise en valeur paysagère et touristique du Grand Site Sainte-Victoire, à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 250 m².

Article N2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

En plus des dispositions prévues à l'article 2 des dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles, sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	N et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning	Interdit
Dépôts de terres et de gravats de toute nature	
Ouverture de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement de caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]
Constructions de la sous-destination logement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière	Interdit

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition à conditions qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient nécessaires :

- à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre V A (dispositions communes aux zones A et N) ;
- à l'adaptation des aménagements des terrains en lien avec les équipements sportifs et culturels d'intérêt collectif ;
- à l'entretien et à l'adaptation des ouvrages de collecte et de régulation des eaux pluviales pour permettre la gestion des installations déjà autorisées des sites industriels existants, notamment à des fins de bonne gestion environnementale ou de sécurisation des process, du site et des populations.

Article N3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article N4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

Se reporter à l'article 4 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

Article N5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Se reporter à l'article 5 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

Article N6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Se reporter à l'article 6 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

Article N7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article N8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Se reporter à l'article 8 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

Article N9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

Se reporter à l'article 9 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DU PAYS D'AIX

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

4.1 RÈGLEMENT

PARTIE C

Dispositions applicables aux zones spécifiques

PLUI DU PAYS D'AIX APPROUVÉ LE 05 DÉCEMBRE 2024

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SOMMAIRE

TITRE VI : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SPÉCIFIQUES 6

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 7
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 7
Section 3 - Équipements et réseaux 14

TITRE VII : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES SPÉCIFIQUES 16

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US1 17

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 18
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 19
Section 3 - Équipements et réseaux 21

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US2 22

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 23
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 24
Section 3 - Équipements et réseaux 26

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US3 27

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 28
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 30
Section 3 - Équipements et réseaux 33

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US4 34

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 35
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 37
Section 3 - Équipements et réseaux 41

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US5 42

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 43
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 45
Section 3 - Équipements et réseaux 48

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US6 49

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 50
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 51
Section 3 - Équipements et réseaux 53

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US7 54

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 55
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 56
Section 3 - Équipements et réseaux 59

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US8 60

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 61
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 63
Section 3 - Équipements et réseaux 65

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US9 66

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 67
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 68
Section 3 - Équipements et réseaux 71

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US10 72

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 73
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 75
Section 3 - Équipements et réseaux 78

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US11 79

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 80
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 81
Section 3 - Équipements et réseaux 83

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US12 84

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 85
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 86
Section 3 - Équipements et réseaux 89

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US13 90

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 91
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 92
Section 3 - Équipements et réseaux 94

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US14 95

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 96
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 98
Section 3 - Équipements et réseaux 101

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US15 102

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 103
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 104
Section 3 - Équipements et réseaux 107

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US16 108

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 109
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 111
Section 3 - Équipements et réseaux 115

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US17 117

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 118
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 119
Section 3 - Équipements et réseaux 121

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US18 123

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 124
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 126
Section 3 - Équipements et réseaux 128

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US19 130

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 131
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 133
Section 3 - Équipements et réseaux 135

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US20 137

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 138
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 140
Section 3 - Équipements et réseaux 143

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US21 145

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 146
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 147
Section 3 - Équipements et réseaux 150

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US22 151

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 152
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 153
Section 3 - Équipements et réseaux 156

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUSA 157

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 158
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 159
Section 3 - Équipements et réseaux 163

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUSB 165

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 166
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 168
Section 3 - Équipements et réseaux 170

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUSC 171

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions 172
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 174
Section 3 - Équipements et réseaux 178

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Nom de zone	Vocation et localisation de la zone
US1	Aires d'autoroute
Aix-en-Provence	
US2	Aérodrome des Milles
US3	Technopôle de l'Arbois-Méditerranée – ZAC du Petit Arbois
US4	ZAC du Parc de la Duranne – Quartier de la Duranne haute
US5	ZAC de l'Enfant
US6	Etablissement pénitentiaire
US7	Hôpital Privé de Provence (HPP)
Bouc Bel Air	
US8	Village sportif
Cabriès	
US9	Dépôt d'explosifs
US22	Centre d'entrainement de chevaux de courses
Meyrargues	
US10	Secteur Pont de Pertuis – Gare de péage de Meyrargues
Saint-Paul-lez-Durance	
US11	Site du CEA Cadarache et Site d'ITER
Jouques	
US11a	Centre militaire - Centre Marine Cadarache
Ventabren	
US12	Centre Centaure Provence-Méditerranée - Secteur de Châteaublanc
Vitrolles	
US13	Aéroport Marseille Provence et site d'industrie aéronautiques d'Airbus Helicopters
Mimet	
US14	Zone économique de proximité des Fabres

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Nom de zone	Vocation et localisation de la zone
Les Pennes-Mirabeau	
US15	Secteur des Rigons – Plan-de-Campagne
US18	Les Sibylles
Venelles	
US16	Zone artisanale Venelles Sud
US20	Zone d'activités économiques
Meyreuil	
US17	Source eau minérale naturelle
Peynier	
US17	Source eau naturelle
Pertuis	
US19	Zone économique
Puyloubier	
US21	Institution des Invalides de la Légion étrangère
Aix-en-Provence	
1AUSa1	La Constance
1AUSa2	
1AUSa3	
Les Pennes Mirabeau	
1AUSb	Quartier de Gare
Ventabren	
1AUSc	Secteur de Châteaublanc

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

TITRE VI : **DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SPÉCIFIQUES**

Les dispositions communes applicables aux zones spécifiques (Titre VI du règlement écrit) sont complétées par les dispositions particulières des zones spécifiques (Titre VII).

L'attention du porteur de projet est attirée sur l'existence possible de réservoirs, de corridors écologiques, d'un site Natura 2000 ou d'un autre périmètre de protection de la biodiversité sur ou à proximité des zones urbaines et à urbaniser spéciales.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - **Destinations et sous destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition**

Les règles relatives aux destinations et sous destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition sont définies à l'article 1 de chaque zone.

Article 2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Les règles relatives à certains usages, affectations des sols, et types d'activités sont définies à l'article 2 de chaque zone.

Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'aménagement, à l'exploitation et à la mise en sécurité des infrastructures de transport, dont les autoroutes.

Article 3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

Les dispositions relatives à la mixité sociale au titre des articles L. 151-15 et L.151-41 du Code de l'urbanisme figurent sur le règlement graphique.

Les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle au titre des articles L. 151-14 et L.151-16 du Code de l'urbanisme figurent sur le règlement graphique.

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions sont définies à l'article 4 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones spécifiques relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions sont les suivantes :

4.1 / **Implantation**

Les prescriptions d'implantation identifiées par le règlement graphique complètent l'article 4 des zones concernées.

Lorsqu'un linéaire de gabarit* est indiqué sur le règlement graphique du règlement, les constructions doivent être implantées le long des linéaires de gabarit*.

Lorsqu'un linéaire d'implantation est indiqué sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées le long des linéaires d'implantation.

Lorsqu'une marge de recul* est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent être

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

implantées au-delà des marges de recul*.

Lorsqu'une zone d'implantation est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation.

4.2 / **Emprise au sol**

Les prescriptions d'emprise au sol* identifiées sur le règlement graphique complètent les dispositions de l'article 4 des zones concernées.

4.3 / **Hauteur**

Les prescriptions de hauteur identifiées sur le règlement graphique complètent les dispositions de l'article 4 des zones concernées.

Article 5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions particulières relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies à l'article 5 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones spécifiques relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont les suivantes :

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.1 / **Adaptation au terrain naturel ou prise en compte du contexte paysager**

Les constructions et les aménagements doivent être adaptés à la topographie existante du terrain, à son orientation, aux lignes de force du paysage (alignement* des constructions, parcellaire, composition végétale, allée d'arbres...), à sa situation par rapport aux voies* de desserte, en limitant au maximum les mouvements de terres.

Les constructions et les aménagements doivent prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle du terrain d'assiette* du projet afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) doivent être limités aux stricts besoins techniques de l'implantation des constructions autorisées et de leur accès*. De plus, ils ne doivent conduire ni à une émergence de la construction dans le paysage, ni à un encaissement de la construction. Pour être adaptés à la topographie du terrain, les projets doivent épouser au plus près le relief existant en limitant leur impact sur le terrain naturel* et la différence d'altitude entre le terrain naturel* et le terrain aménagé.

5.2 / **Aspects des constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

5.2.1 / **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

5.2.2 / **Façades**

En cas de longueur de façade* supérieure à 30 mètres, la linéarité des façades* doit être accompagnée par un traitement architectural présentant des séquences de façade* et un traitement végétal soigné, comportant notamment des arbres de haute tige.

Les façades* commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Pour les constructions à l'alignement* des voies* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Ces mêmes rez-de-chaussée ne peuvent comporter qu'un seul accès* de garage par façade d'immeuble. Les soubassements doivent être traités qualitativement.

Les murs pignons aveugles visibles depuis la voie ou l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement architectural en cohérence avec les caractéristiques des constructions avoisinantes et contribuer à l'ambiance urbaine à l'échelle de la rue ou du projet.

5.2.3 / **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

En cas de réhabilitation* d'une construction existante, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style de la construction. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau de l'ensemble de la construction.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie*.

5.2.4 / **Matériaux et couleurs**

Lorsqu'elle existe, les couleurs devront respecter la palette de couleur communale disponible en mairie.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

5.2.5 / **Toitures**

Les toitures composent la cinquième façade* du bâtiment* ; elles doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales.

Toiture à pente

[a] **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales doit comporter au moins deux pans. Toutefois, le nombre de pans de toit doit être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des volumes.

La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%.

~ *Règle alternative à l'article 5.2.5 [a]*

> *La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes* à la construction principale peut être constituée d'un seul pan dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades*.*
>
> *Les volumes de toiture faisant appel à des formes différentes sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.*

[b] **Teinte :**

Les matériaux des toitures doivent contribuer à leur bonne intégration avec les constructions environnantes.

[c] **Autres éléments :**

Pour les constructions neuves, les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Toiture terrasse

Pour toute nouvelle construction, autre qu'à destination d'« habitation » :

- La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique, rétention d'eau…) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25 m² est obligatoire ;
- Les toitures terrasses accessibles ayant un accès collectif doivent faire l'objet d'un aménagement qualitatif et sécurisé.

5.2.6 / **Autres éléments**

Les installations techniques* (antennes, paraboles, climatiseurs, grilles de protection etc.) doivent réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible et sont positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol ou à défaut, intégrées dans le traitement de la façade*.

Les antennes collectives sont conseillées sur les constructions à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existante satisfait aux besoins spécifiques des usagers, les antennes individuelles sont interdites si elles ont la même utilité.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade* et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures*, etc.).

5.3 / **Clôtures**

5.3.1 / **Aspect**

Les clôtures et les murs de soutènement* participent de l'identité visuelle et de la mise en valeur du secteur dans lequel ils s'insèrent. Ils doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, en harmonie avec le paysage environnant, et mettre en valeur les qualités paysagères de la séquence de voirie ainsi que celles de l'interface avec l'espace public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit ainsi que l'emploi de matériaux hétéroclites comme brise-vue sont interdits.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Les clôtures suivent la pente du terrain sans effet d'escalier.

La nature et la hauteur des clôtures ainsi que des portes ou portails situées à proximité des carrefours ou dans la partie intérieure des virages ou à proximité des accès* sur les voies* ouvertes à la circulation publique doivent assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures. Ces ouvertures ne doivent pas être occultées.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et doivent être implantés à l'alignement* des voies* ou au nu du mur de clôture sans présenter de saillie*.

5.3.2 / **Hauteur et composition**

La hauteur et la composition de la clôture sont appréciées par rapport à la configuration de la voie publique ou privée et de l'espace public, et par rapport à la composition du terrain d'assiette* et du projet.

En tout état de cause, la hauteur maximale des clôtures ne peut excéder la hauteur maximale définie à l'article 5 de chaque zone.

Les clôtures en façade d'une emprise publique* ou d'une voie sont constituées de préférence d'un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublés d'une haie vive.

Toutefois, les murs pleins d'accompagnement du portail sont admis dans la limite d'une longueur maximum de 2,50 mètres de chaque côté du portail.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Les clôtures de haies vives composées d'espèces locales et diversifiées sont recommandées.

~ Règle alternative à l'article 5.3.2

> *Les murs pleins en interface d'une voie ou emprise publique* sont autorisés à condition de permettre de limiter des nuisances particulières (nuisances sonores liées à une voie bruyante classée par arrêté préfectoral), voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus...) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard des clôtures des parcelles voisines.*
>
> *Pour les constructions de la sous-destination « industrie », la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale en raison de contraintes techniques particulières liées à la nature de l'activité.*
>
> *La hauteur des murs d'accompagnement et des portails peut également être supérieure à la hauteur maximale sous réserve d'un traitement architectural et paysager assurant sa bonne intégration dans le paysage environnant.*

5.3.3 / **Clôtures existantes**

Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre ainsi que les grilles et portails anciens sont conservés et restaurés.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Les projets de construction neuve et d'extension* des constructions existantes doivent être conformes aux dispositions de la réglementation thermique, énergétique ou environnementale en vigueur.

Article 6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Les règles concernant les espaces libres et espaces devant être laissés en pleine terre sont définies à l'article 6 de chaque zone.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Les règles particulières relatives à la qualité des espaces libres sont définies à l'article 6 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones spécifiques relatives à la qualité des espaces libres sont les suivantes :

6.2.1 / **Espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.

Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de haute tige*.

La partie des espaces libres résultant d'un recul par rapport à l'alignement* ou d'un retrait par rapport aux limites séparatives* doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès*, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

6.2.2 / **Espaces de pleine terre**

Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, etc.).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article 7 - **Obligations en matière de stationnement**

Les dispositions particulières relatives au stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones spécifiques relatives aux obligations en matière de stationnement sont les suivantes :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies* publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette* du projet. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette* du projet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies* publiques.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées de façon préférentielle en revêtement perméable pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Les parcs de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site. Les arbres sont plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

Lorsqu'un bâtiment* comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, les quotas de places de stationnement à réaliser pour chacune d'elles sont appliqués au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.

Lorsque ces quotas sont Non réglementé (NR), la réalisation ou non de places de stationnement est laissée à la libre appréciation du porteur de projet, sans obligation de création de stationnement.

Lorsque le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation, le porteur de projet doit assurer la réalisation de places de stationnement dans des proportions qu'il justifie.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les dispositions définies à l'article 7 du règlement de chaque zone.

Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent en fonction des seuils de déclenchement définis à l'article 7 du règlement de chaque zone.

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

La rampe d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doit pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la rampe ne doit pas dépasser une pente de 5% sur les 5 premiers mètres. La conception de l'accès* ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Les aires de stationnement nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doivent être organisées sous forme de sous-ensembles intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Au sein d'une construction mixte comportant des destinations d'« habitation », « commerce et activités de service » et sous-destination « bureaux», et en cas de mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement liée aux destinations de « commerce et activités de service » et de « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activités de service » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis.

Pour les constructions neuves à destination d'« habitation » de plus de 5 logements ou de 400 m² de surface de plancher*, au minimum 50% de l'ensemble des places de stationnement doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.

Les dispositions du règlement en matière de stationnement ne s'appliquent pas aux zones de bonne desserte* identifiées par le Plan de Mobilité et pour lesquelles des dispositions spécifiques sont appliquées.

Par ailleurs, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme sont situés à moins de cinq cents mètres d'une

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement (article L.151-35 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'il ne peut être satisfait aux obligations en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

7.2 / **Stationnement pour vélos**

Au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être réalisé pour :

- les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement réservé aux seuls occupants de l'immeuble ;
- les constructions des sous-destinations « bureaux » ou « industrie » comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés ;
- les constructions neuves à destination d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public.

Cet espace peut être situé à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction. Si l'espace se situe à l'extérieur de la construction, il devra être clos et couvert et situé sur la même unité foncière que la construction. Cet espace doit être doté d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment*, correspondant au minimum à :

- 1,5 m² par tranche consommée de 100 m² de surface de plancher* pour les bureaux ;
- 1,5 m² par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher* pour l'habitation.

La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 3 m².

Les espaces de stationnement vélos des constructions neuves accueillant un service public ou un établissement de spectacles cinématographiques ou constituant un ensemble commercial se situent de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol.

~ Règle alternative à l'article 7.2

> *L'ensemble des obligations de stationnement pour les vélos ne s'applique pas aux constructions existantes changeant de destination en destination d'« habitation » ou de « bureau », en cas d'impossibilité technique ou architecturale.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les dispositions particulières relatives aux conditions de desserte et d'accès* sont définies à l'article 8 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones spécifiques concernant les conditions de desserte et d'accès* sont les suivantes :

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Toute construction ou aménagement doit être desservi par un accès* à une voie publique ou privée.

Le nombre des accès* sur les voies* publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic.

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

La mutualisation des accès* entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès* débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies*, de façon à éviter tout danger pour la circulation générale, notamment au regard de la position et de la configuration des accès*.

Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur la voie publique.

Les accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie et de sécurité civile. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès* (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait pour les accès des véhicules).

Les accès*doivent être adaptés aux usages et aux besoins du projet desservi. Les accès* (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se raccordent.

La création de tout nouvel accès* entraine la création d'un espace d'attente d'un véhicule devant le portail, n'occasionnant aucune gêne de la circulation des véhicules et des piétons, avec une pente maximum de 5%.

Au niveau des nouveaux accès*, les aménagements doivent intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable, soit par un traitement végétalisé des abords.

Le profil d'accès devra interdire ou limiter au maximum l'écoulement des eaux pluviales vers le domaine public.

8.2 / **Voirie**

La largeur de la voie doit être adaptée aux besoins de desserte et aux caractéristiques de la ou des constructions ou des aménagements.

La destination et l'importance des constructions ou aménagements doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies* ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'accès des moyens secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Les voies* nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Le nivellement et les raccordements de surface des voies* au domaine public sont traités de manière à interdire les écoulements d'eaux pluviales en provenance du domaine privé vers le domaine public.

Les nouvelles voiries doivent être conçues de façon :

- à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ou être en espace partagé ;
- et être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

Article 9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunications**

Les dispositions particulières concernant les conditions de desserte en eau, assainissement, électricité et télécommunications sont définies à l'article 9 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones spécifiques concernant les conditions de desserte en eau, assainissement, électricité et télécommunications sont les suivantes :

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction neuve doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, s'il existe ou, à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

9.2 / **Assainissement**

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute nouvelle construction et l'extension* des constructions existantes légalement autorisées sont admises sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

9.3 / **Eaux pluviales**

Les dispositions concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Le raccordement aux réseaux de distribution électrique, de télécommunication, de gaz et de chauffage urbain est obligatoirement enterré. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

9.5 / **Déchets ménagers**

Les constructions ou aménagements doivent prévoir sur leur terrain d'assiette* des espaces ou des locaux adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets ménagers. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences en matière de collecte des déchets ménagers.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

TITRE VII : **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES SPÉCIFIQUES**

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US1

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US1** correspond aux aires d'autoroute existantes.

Elle est exclusivement dédiée à l'accueil d'activités nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de ces aires d'autoroutes.

Rappels

Le règlement de la zone US1 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US1 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US1-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Seules sont admises au sein de la zone US1, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des aires d'autoroute.

Article US1-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US1
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous conditions [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [2]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [3]

[1] Sont autorisés les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur l'unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont admises les Installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé, etc.) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[3] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US1-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US1-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport au point le plus proche de la limite parcellaire.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Article US1-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures sont d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US1-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Les espaces de pleine terre et doivent représenter sur chaque terrain d'assiette* au moins 40% de la surface totale du terrain.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US1-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US1-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US1-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute nouvelle construction et l'extension* des constructions existantes légalement autorisées sont admises sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US2

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US2** correspond à l'Aérodrome des Milles, situé sur la commune d'Aix-en-Provence. Elle est destinée à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux activités aéronautiques et de sécurité civile et de technologie du numérique.

Rappels

Le règlement de la zone US2 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US2 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US2-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Seules sont admises au sein de la zone US2 :

- Les constructions et installations liées aux activités aéronautiques, de sécurité civile et de technologie du numérique :
  - des sous-destinations « industrie » ou « bureau » ;
  - de la sous-destination « entrepôt » à condition qu'il soit dédié à des centres de données et lié aux activités autorisées dans la zone ;
  - de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition qu'elles soient liées aux besoins des activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions de la sous-destination « logement » à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Article US2-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US2
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous conditions [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont autorisés les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur l'unité la même unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US2-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US2-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative* est au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance comptée horizontalement entre tout point des constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Article US2-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures sont d'une hauteur maximale de 2 mètres.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US2-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Les espaces de pleine terre doivent représenter sur chaque terrain d'assiette* au moins 10% de la surface totale du terrain.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US2-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination d'« habitation ».

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US2-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US2-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US3

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US3**, située sur la commune d'Aix-en-Provence, a pour vocation principale d'accueillir des activités de haute technologie, de recherche, d'enseignement, d'industrie, d'artisanat, de services, de bureaux et d'hébergement hôtelier liées au Technopole de l'Arbois-Méditerranée. Elle est localisée au sud-ouest de la commune dans la ZAC du Petit Arbois.

La surface de plancher* autorisée pour la totalité du secteur est de 60 000 m² y compris les constructions existantes à la date d'approbation du PAZ (24 décembre 1997) représentant 25 000 m² de surface de plancher*.

En dehors des zones d'implantation définies sur le règlement graphique, pour les constructions telles que définies aux articles US3-1 [3] et US3-1 [4], la surface de plancher* autorisée :

- pour les constructions neuves non réalisées en continuité du bâti existant, ne peut être supérieure à 3000 m² de surface de plancher* pour l'ensemble de la zone ;
- pour les constructions réalisées en continuité du bâti existant, doit être conforme aux exigences de l'article US3-1 [4].

Rappels

Le règlement de la zone US3 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US3 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US3-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Seules sont admises :

[1] Les constructions réalisées en sous-sol jusqu'à une profondeur de 10 mètres, mesurée à partir du sol naturel ;

[2] Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sous réserve d'être implantées dans les zones d'implantation définies au règlement graphique.

» Des constructions neuves et extensions de constructions existantes peuvent être implantées hors des zones d'implantation sous réserve de respecter les conditions prévues à l'article US3-1 [3] et US3-1 [4] ci-dessous :

[3] Les constructions neuves réalisées hors des zones d'implantation définies au règlement graphique sont autorisées dans la limite de 3000 m² de surface de plancher* pour l'ensemble de la zone ;

[4] Les constructions réalisées en continuité des constructions existantes d'activités économiques et de services qui ne sont pas comprises dans les zones d'implantation définies au règlement graphique peuvent être autorisées :

- lorsqu'elles ne risquent pas de contrarier la vocation de la zone ou de ses futurs aménagements et sous réserve que le terrain concerné soit suffisamment équipé ;
- à condition d'être limitées à 100% de la surface de plancher* existante à destination d'activités économiques et de services à la date d'approbation du PAZ (24 décembre 1997).

[5] Les constructions à destination de commerce et de service public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient directement liées aux activités économiques présentes dans la zone ou à l'animation générale de la zone ;

[6] Les constructions à destination d'« habitation » sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités implantées sur le site (gardiennage, logement de fonction, résidences pour chercheurs, etc.) ;

[7] Les aménagements d'agrément, d'espaces ludiques ou d'aires de sport à condition qu'ils correspondent à un équipement collectif ;

[8] Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public ;

[9] L'aménagement d'aires de stationnement collectif.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US3-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US3
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous conditions [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [2]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [3]

[1] Sont autorisés les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur l'unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont admises les Installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé, etc.) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[3] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US3-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US3-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter dans les zones d'implantation définies au règlement graphique.

En dehors des zones d'implantation définies au règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter dans les zones d'implantation définies au règlement graphique.

En dehors des zones d'implantation définies au règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Le long de l'axe de composition défini sur le règlement graphique, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre de l'axe de la liaison piétonne doit être au moins égale à 13 mètres.

Toutefois :

- cette distance peut être réduite à 10 mètres sur une longueur maximale de 35 mètres linéaires d'un seul tenant ;
- des passerelles piétonnes, des constructions ainsi qu'une couverture peuvent être édifiées en surplomb de l'axe de la liaison piétonne afin de relier les bâtiments* de part et d'autre de cet axe, et ceci sous réserve de n'être réalisées qu'à partir du deuxième niveau des constructions existantes ;
- cette dernière condition n'est pas exigée s'il s'agit d'une percée d'un bâtiment* existant avant la date d'approbation du PAZ (24 décembre 1997).

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Article US3-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

L'implantation des volumes à construire doit respecter l'aménagement d'un axe principal continu de circulation piétonne tel qu'indiquée sur le règlement graphique. Cet espace piétonnier peut être couvert ou à l'air libre.

De part et d'autre de l'axe de composition défini au règlement graphique, les façades* doivent être traitées dans un souci de qualité en rapport avec la fonction de cet espace majeur.

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3.1 / **Clôtures sur voies et espaces verts publics**

Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique* sont transparentes, grillagées ou à écran végétal.

Leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune partie maçonnée à l'exception des entrées qui peuvent comporter des piles ou murs maçonnés dont le linéaire ne peut excéder 3 mètres de part et d'autre du portail.

Lorsque la clôture constitue dans sa partie basse un mur de soutènement*, dont la hauteur est supérieure de 0,40 mètre, celui-ci ne doit pas dépasser de plus de 0,20 mètre le niveau naturel du sol soutenu, et il doit être surmonté d'une grille de 1,80 mètre au maximum.

Les clôtures grillagées sont de type treillis soudé, l'ossature étant constituée de montants métalliques.

5.3.2 / **Clôtures sur mitoyens et en limite de la liaison piétonne**

Les clôtures pleines, autorisées en limite séparative* entre deux lots mitoyens doivent être construites en un matériau en harmonie avec la construction principale et l'environnement.

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres de haut, ces hauteurs étant mesurées en tout point.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US3-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Non réglementé.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US3-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination d'« habitation » ;
- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions des sous-destinations de « bureau », « hôtel », « entrepôt », « industrie », et de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Pour les constructions à destination de « bureaux », 50% des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou intégrées dans le volume de la construction.

En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment* existant et celui exigé pour le projet.

Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US3-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US3-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US4

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US4** se situe sur la commune d'Aix-en-Provence, dans le quartier de la Duranne Haute en extension* de la première tranche de la ZAC du Parc de la Duranne. La zone privilégie une mixité des fonctions urbaines.

La surface de plancher* maximum pour l'ensemble de la zone est de 185 000 m² hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la surface de plancher* maximum n'est pas réglementée.

Rappels

Le règlement de la zone US4 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US4 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US4-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	US4
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US4-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US4
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont admises les Installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé, etc.) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

[2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US4-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US4-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

70% au minimum des façades* sur rue d'une même construction sont alignés sur l'espace public.

Des décrochés de façade* par rapport à l'espace public sont néanmoins souhaités.

Pour les façades* des constructions implantées en alignement* de l'espace public, le dernier niveau peut être implanté en retrait de 1,80 mètre au minimum des niveaux inférieurs pour des raisons de composition architecturale ou technique.

A l'intérieur de cette marge de recul*, des éléments tels que pergolas, tonnelles sont autorisés pour le dernier niveau.

Les balcons* sont autorisés, à partir du deuxième niveau, comme éléments isolés, de facture simple et linéaire, avec un débord sur l'espace public de 1,20 mètre au maximum.

Les saillies* en façade* sur l'espace public sont autorisées s'il s'agit d'éléments de modénature* architecturale tels que balcons*, bandeaux, corniches, casquettes, etc. et lorsqu'elles sont compatibles avec les aménagements publics.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont implantées :

- soit à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative* ;
- soit en limite séparative*.

Lorsqu'un bâtiment* est implanté en limite séparative*, la construction mitoyenne doit être implantée, elle aussi, en limite séparative* et s'intégrer avec la composition architecturale du bâtiment existant.

Lorsqu'un bâtiment* est implanté à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative*, la construction mitoyenne doit être implantée, elle aussi, à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative*, et les pignons de ces constructions doivent se configurer comme des véritables retours de façade*.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance comptée horizontalement entre tout point des constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans être inférieure à 8 mètres.

Les pignons de ces constructions doivent se configurer comme des véritables retours de façade*.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

L'émergence des niveaux* en sous-sol tels que parkings, etc., ne compte pas dans la détermination de la hauteur du bâti, à condition que sa hauteur visible soit inférieure à 2 mètres, non compris les garde-corps éventuels.

Pour les façades* Ouest des constructions soumises à une prescription graphique de hauteur spécifique indiquée sur le règlement graphique, la hauteur du plancher le plus bas est limitée à 1 mètre au-dessus du niveau fini de l'espace public.

Article US4-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2.1 / **Façades**

Les tonalités d'enduit claires dans la palette traditionnelle du Pays d'Aix sont privilégiées.

Les soubassements doivent recevoir un traitement particulier et soigné : l'usage de plaques épaisses de pierre, toujours dans les tons de la pierre locale, est à privilégier.

Les pignons des constructions doivent se configurer comme des véritables retours de façade*.

5.2.2 / **Couvertures**

Les toitures composent la cinquième façade* du bâtiment* ; elles doivent être traitées avec le même soin que les façades* principales.

Les couvertures des bâtiments sont en tuiles canal de terre cuite. Les tuiles mécaniques sont interdites. La pente des toitures est comprise entre 25% et 33 %.

Les tropéziennes sont autorisées à hauteur d'un tiers maximum de la toiture.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade* et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures*, etc.)

5.2.3 / **Locaux et équipements techniques**

L'ensemble des dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc., sont installés à l'intérieur de la construction dans le volume autorisé.

Seules les gouttières et les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade*, à condition qu'elles soient en cuivre ou zinc. Sur une hauteur de 2 mètres depuis l'espace public, les descentes d'eau pluviale sont en fonte.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Une seule antenne de télévision collective est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon à ne pas être perçue depuis l'espace public.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les murs de soutènement* et les clôtures participent de l'identité paysagère aixoise. Ils doivent être habillés en pierre de pays. Ils doivent mettre en valeur les qualités paysagères de la séquence de voirie ainsi que celles de l'interface avec l'espace public.

La clôture est constituée soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2,10 mètres traitée en accord avec l'architecture du bâtiment*, soit d'une haie végétale composée d'essences variées, éventuellement doublée d'une véritable grille en éléments de serrurerie qui font l'objet d'une recherche architecturale et de dessin spécifiques. Dans ce cas, le soubassement maçonné ne peut dépasser 0,50 mètre de hauteur.

Sont interdits les éléments en tôle perforée et les grilles et grillage en fils métalliques torsadés ou soudés, plastifiés ou non.

Le portail est réalisé en bois, fer ou acier, il est de facture simple et unitaire. Les portails sont alignés à la hauteur d'arase de la clôture. Ils sont d'une teinte unique en accord avec l'ensemble du bâtiment*

Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être intégrés à la façade* ou à la clôture et participer de la composition générale de la façade*. Ils font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec l'ouvrage réalisé et sont habillés par un panneau dont la nature et la teinte doit être en accord avec les matériaux utilisés dans l'ensemble du projet.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US4-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Non réglementé

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

L'ensemble des espaces libres, hors circulation et stationnement, est aménagé et végétalisé. Les plantations en pleine terre sont vivement conseillées. Dans tous les cas, la végétation est mise en œuvre sur une épaisseur de terre végétale de 0,80 mètre minimum.

Un arbre de haute tige* est planté à raison d'un sujet au minimum par terrain d'assiette* de projet.

L'espace libre* laissé entre la façade* et l'espace public fait l'objet d'un traitement de surface qualitatif (plantations, dallage, revêtements, ...).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US4-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination d'« habitation » ;
- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions des sous-destinations de « bureau », « hôtel », « entrepôt », « industrie », et de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Pour les constructions à destination de « bureaux », 50% des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou intégrées dans le volume de la construction.

En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment* existant et celui exigé pour le projet.

Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US4-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US4-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

L'abri conteneur est intégré obligatoirement au bâtiment* sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, son intégration doit participer à la composition architecturale de la clôture. Il devra être accessible directement depuis l'espace public.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US5

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US5** est une zone urbaine à dominante d'activités située sur la commune d'Aix-en-Provence, dont l'urbanisation doit se réaliser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle est localisée au sud-est du pôle d'activités d'Aix-en-Provence dans le quartier de L'Enfant, en interface avec des équipements pénitentiaires.

Division en secteurs

Elle comprend un secteur US5a destiné à l'accueil d'installations sportives de plein air.

Rappels

Le règlement de la zone US5 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US5 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US5-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Destinations	Sous-destinations	US5
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Admis sous conditions [1]
	Hébergement	Interdit
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [2]
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	Admis sous condition [3]
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

[1] Sont admis l'aménagement et l'extension* limitée des constructions de la sous-destination « logement » existantes ayant une existence légale et leur annexe* ;

[2] Sont admises les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles soient destinées à des activités de proximité nécessaires au fonctionnement de la zone ;

[3] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôts » à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone, et à condition que leur surface de plancher* n'excède pas la surface de plancher* destinée à l'activité principale à laquelle elles se rattachent.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US5-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US5
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont admises les Installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé, etc.) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

[2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US5-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US5-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées le long des linéaires de gabarit* figurant sur le règlement graphique.

En l'absence de linéaires de gabarit*, les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement* existant ou futur des voies* d'une distance au moins égale à 6 mètres.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Le long des linéaires de gabarit* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur les linéaires de gabarit*.

En l'absence de linéaires de gabarit*, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative* afin de permettre l'optimisation de l'occupation du lot. L'implantation est autorisée sur une seule des limites séparatives du lot.
- soit à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives du lot.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

4.4 / **Emprise au sol**

Non réglementé.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

De plus :

- Lorsque la hauteur totale ne peut excéder 13 mètres, les équipements techniques sont pris en compte dans le calcul de cette hauteur. Ces équipements sont intégrés dans le volume du bâtiment*, et en cas d'impossibilité avérée, ils doivent s'insérer dans la composition architecturale de la construction.
- Lorsque la hauteur totale ne peut excéder 10 mètres, les accessoires tels que capteurs solaires, éoliennes, ne sont pas compris dans cette hauteur. La hauteur des accessoires en toiture ne peut excéder 2 mètres.

Article US5-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2.1 / **Équipements techniques**

Les installations solaires et éoliennes sont autorisées. Leur implantation sur les bâtiments* est intégrée à l'architecture du bâtiment.

Les escaliers extérieurs sont interdits.

Les aires de stockage doivent être organisées et traitées pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

5.2.2 / **Bâtiments le long de la RD59**

Les bâtiments* implantés le long de la RD59 doivent permettre d'assurer une vitrine qualitative à la zone d'activités économiques. Ils doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble et s'insérer dans l'environnement bâti existant.

A ce titre :

La volumétrie des constructions doit être aussi sobre que possible, en limitant les décrochés de façade et de toiture aux stricts besoins fonctionnels du bâtiment*.

Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction (hors toiture) est limité à trois matériaux (exemple : béton+bois+verre – béton+brique+verre, etc.).

L'orientation principale de la construction doit être parallèle à la RD59. La longueur maximale autorisée pour une façade* de bâtiment est de 50 mètres.

La bande de 5 mètres entre la limite du lot et la marge de recul* imposée au règlement graphique est aménagée en espace vert paysager.

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

La clôture est doublée d'une haie vive d'essence locale.

Les clôtures pleines sans grillage sont également autorisées mais doivent obligatoirement être accompagnées d'une haie.

Au droit du portail de chaque parcelle, un muret technique intégré au mur bahut de la clôture regroupe l'ensemble des coffrets et conteneurs à ordures.

Les bâtiments* possédant une limite le long de la RD59 apportent un soin particulier au traitement de cette partie de la clôture en conservant une unité sur le traitement et sur le caractère naturel de ces espaces.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US5-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Les espaces de pleine terre doivent représenter sur chaque parcelle au moins 15 % de la surface totale, hors espaces circulés et espaces de stationnement.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US5-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- ne doit pas être inférieur à 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions des sous-destinations « industrie » et « entrepôt » ;
- ne doit pas être inférieur à 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher* pour les constructions des sous-destinations de « bureaux », « hôtel » et « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US5-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US5-9 - **Cconditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le réseau incendie privé est obligatoirement installé sur le réseau d'eau brute.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau qu'après autorisation des services compétents.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US6

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US6**, située au sud de la commune d'Aix-en-Provence, est destinée à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif liés à la fonction pénitentiaire.

Rappels

Le règlement de la zone US6 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US6 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US6-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Seules sont admises au sein de la zone US6, les constructions et installations nécessaires à la fonction pénitentiaire.

Article US6-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US6
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US6-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US6-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions par rapport à l'alignement* existant ou futur des voies* publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques pourra se faire en rupture avec celle des constructions avoisinantes à condition que les façades* et retraits fassent l'objet d'un traitement qualitatif.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Le mur d'enceinte et les constructions doivent être implantés à une distance minimale de 6 mètres de toute limite séparative* avec une zone autre qu'US6.

Le mur d'enceinte et les constructions peuvent être implantés en limite séparative*.

Les clôtures autour de l'établissement pénitentiaire et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'établissement peuvent être implantées en limite séparative*.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

Non réglementé.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements et installations de surveillance et de sécurité (miradors, etc.).

Article US6-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / **Clôtures**

Non réglementé.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US6-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Non réglementé.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US6-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* de desserte le terrain d'assiette* des constructions ou des aménagements envisagés ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US6-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US6-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US7

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US7**, située sur la commune d'Aix-en-Provence, a pour vocation principale d'accueillir des établissements de santé. Elle est localisée dans la partie sud-est du territoire communal. Elle comprend une zone d'implantation.

Rappels

Le règlement de la zone US7 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US7 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US7-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Seules sont admises :

- les constructions et installations de la sous-destination « établissements de santé » ;
- les constructions et installations de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » liées au fonctionnement des constructions des établissements de santé de la zone US7 ;
- les constructions et installations directement nécessaires aux besoins en stationnement des établissements de santé et des activités de service à usage de santé de la zone US7 à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et de ne pas porter atteinte au site dans lequel elles s'insèrent sans en altérer les qualités paysagères.

Article US7-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US7
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US7-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US7-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions et installations doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au règlement graphique.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au règlement graphique.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les constructions et installations doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au règlement graphique.

4.4 / **Emprise au sol**

Les constructions et installations doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au règlement graphique.

Dans la zone d'implantation, l'emprise au sol* des constructions ne peut dépasser 3000 m² au total.

~ *Règle alternative à l'article US7-4.4*

> *L'emprise au sol* des constructions peut être en retrait à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au règlement graphique.*

4.5 / **Hauteur**

En dehors de la zone d'implantation, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7,5 m.

Dans la zone d'implantation, la hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

~ *Règle alternative à l'article US7-4.5*

> *Des éléments de superstructure répondant à des impératifs techniques ou de sécurité sont autorisés au-delà des limitations de hauteur indiquées sur le règlement graphique sous réserve d'être en retrait minimum de deux mètres par rapport aux façades* et de ne pas dépasser les cotes de hauteur maximum indiquées sur le règlement graphique de plus de trois mètres.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US7-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les constructions et autres occupations du sol doivent respecter une unité de volume.

5.3 / **Clôtures**

Non réglementé.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US7-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Non réglementé.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les terrains situés à l'angle sud-est de la zone US7 destinés à assurer la préservation d'un cône de vue depuis la RD8n sont traités en prairie rustique. Les terrains situés à l'angle sud-ouest de la zone US7 destinés à la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux doivent faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique, sous forme de talus en pente douce, mis en herbe, plantations hydrophiles en rives, ...

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US7-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » affectées à la santé.

50% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment* existant et celui exigé pour le projet.

Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

Les terrains situés à l'angle sud-est de la zone US7 destinés à assurer la préservation d'un cône de vue depuis la RD8n peuvent accueillir des aires de stationnement sous réserve de plantations d'un couvert végétal dense, soit un arbre pour deux emplacements.

Les aires de parking en restanque situées au nord-ouest de la zone US7 doivent s'accompagner d'un système de treilles, pergolas végétalisées.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US7-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Au droit des accès*, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'il existe une station de transport en commun à proximité du terrain d'assiette* d'une construction ou d'un aménagement, l'accès* piéton sur ce terrain doit être, sauf impossibilité technique, positionné de manière à être le plus près de cette station.

Article US7-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US8

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US8** correspond à un espace dédié aux activités sportives et de loisirs, situé sur la commune de Bouc Bel Air.

La zone a vocation à accueillir les destinations, les constructions et installations liées aux activités de sports et de loisirs.

Rappels

Le règlement de la zone US8 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US8 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US8-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	US8
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [1]
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Admis sous condition [1]
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	Admis sous condition [1]
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

[1] Sont autorisées les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hébergement hôtelier et « bureau » à condition d'être liées aux activités de sports et de loisirs.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US8-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US8
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [1]

[1] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition :

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès* des constructions non interdites à l'article US8-1.

Article US8-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US8-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et, des emprises publiques.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative* ;
- Soit à une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative*.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Article US8-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Une cohérence architecturale d'ensemble devra être recherchée, en termes de volumétrie, de matériaux et de couleurs.

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US8-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Pour les nouvelles constructions, la surface de espaces des espaces verts de pleine terre représentera au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette*.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les aires de stationnement situées à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement réalisées.

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US8-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination d'« artisanat et commerce de détail » ;
- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination de « bureaux » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination de « restauration » ;
- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement pour une chambre pour les constructions à destination d'« hébergement hôtelier ».

En cas d'hôtel/restaurant, la règle la plus contraignante s'applique.

Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US8-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US8-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US9

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US9** correspond au dépôt d'explosifs située sur la commune de Cabriès.

Rappels

Le règlement de la zone US9 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US9 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US9-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt écologique des milieux naturels de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités artisanales existantes ;
- L'aménagement d'aires de stationnement nécessaires aux activités artisanales existantes ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article US9-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US9
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous conditions [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont autorisés les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur l'unité la même unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US9-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US9-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement* des voies* et emprises publiques existantes ou projetées.

~ *Règle alternative à l'article US9-4.1*

Des implantations différentes peuvent être admises :

- *pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement, etc.)* ;
- *en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel* ;
- *pour l'extension* d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades* existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher* située dans la marge recul imposée par la voie.*

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments* doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :

Les bâtiments* doivent être implantés en retrait des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative* soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

~ *Règle alternative à l'article US9-4.2*

Des implantations différentes peuvent être admises :

- *pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement, etc.)* ;
- *en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel* ;
- *pour l'extension* d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades* existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher* située dans la marge recul imposée par la voie.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

Cette règle ne concerne pas les ouvrages enterrés.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Article US9-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures à l'alignement* et en limites séparatives seront d'un grillage de teinte sombre, éventuellement doublé d'une haie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US9-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

20 % de la superficie des terrains doivent être traités en espace vert. Au moins la moitié des espaces verts en pleine terre requis doit être complantée d'arbres de haute tige d'une hauteur minimale de 3 mètres.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Des aménagements paysagers doivent accompagner les installations et aires techniques autorisées dans la zone. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US9-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à 1 place pour 50 m² de surface pour les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 80 cm.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US9-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US9-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la
Zone US10

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US10** correspond à un espace d'activités économiques situé sur le secteur du Pont de Pertuis, au Nord de la commune de Meyrargues.

La zone a vocation à accueillir les constructions et installations liées à la gare de péage de Meyrargues.

Rappels

Le règlement de la zone US10 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US10 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US10-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	US10
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Admis sous condition [1]
	Hébergement	Interdit
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

[1] À condition de justifier de l'existence légale d'une construction à usage d'habitation sur le terrain, sont admises :

- Les extensions des constructions existantes à condition que :
  - l'extension* soit limitée à 30% de la surface de plancher* initiale ;
  - dans tous les cas, la surface de plancher* totale (initiale + extensions) des constructions à usage d'habitation ne dépasse pas 250 m² ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

- les habitations existantes aient une surface de plancher* légalement autorisée d'au moins 60 m².

- Les annexes* dans la limite d'une surface de plancher* de 30 m² et de 3 mètresde hauteur à l'égout du toit*.
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur des unités foncières supportant des constructions à usage d'habitation.

Article US10-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US10
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont admises les Installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé, etc.) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US10-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US10-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Sauf prescriptions graphiques spécifiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies* publiques et privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les éléments ponctuels tels que cheminées, silos, château d'eau, éolienne, ouvrage de production d'électricité et autres ouvrages strictement industriels, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Article US10-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2.1 / **Façades**

L'utilisation des polychromies agressives est interdite.

5.2.2 / **Toitures**

Les toitures terrasses, ou de faibles pentes :

- doivent être accompagnées par un bandeau périphérique en acrotère*,

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

- pourront privilégier des toitures végétalisées.

Les souches doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades*. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une grille ou d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m ;
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80 m ;
- Le mur bahut ne pourra pas excéder 0,40 m de haut.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US10-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Non réglementé.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer dans toute la mesure du possible les bâtiments* prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aires de stockage.

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US10-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Pour les logements de fonction ou de gardiennage : 2 places par logement minimum. Les constructions nouvelles (hors opérations d'extension, de réhabilitation* ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions. Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement minimum. Pour les constructions nouvelles de logements individuels (hors opérations d'extension, de réhabilitation* ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.
- Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés.
- Pour les autres types de constructions : le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US10-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US10-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute nouvelle construction et l'extension* des constructions existantes légalement autorisées sont admises sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US11

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US11** correspond au site de Cadarache et au site d'ITER situés au Nord Est de la commune de Saint Paul lez Durance.

Elle est destinée à la recherche, au développement et l'innovation, au service de grands enjeux stratégiques et industriels de la France dans les domaines d'activité de la défense nationale, des énergies bas carbone dont le nucléaire, de la recherche technologique pour l'industrie, de la recherche fondamentale en science de la matière et science de la vie.

Division en secteurs

La zone US11 comprend un secteur **US11a**, ayant pour vocation le fonctionnement du centre militaire « Centre Marine Cadarache » situé sur la commune de Jouques, au lieu-dit sous la Sicarde.

Rappels

Le règlement de la zone US11 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US11 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US11-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont admis toutes constructions, installations ou aménagements nécessaires :

- à la réalisation des objectifs scientifiques, techniques et industriels du site de Cadarache et du site d'ITER, sous réserve de respecter les règles de sûreté nucléaire ;
- au développement de ces activités et des projets qui leur sont liés ;
- à la gestion du centre (services administratifs, d'enseignement, d'accueil, de santé, sociaux, sportifs, etc.) ;
- à la production d'électricité renouvelable solaire notamment photovoltaïque dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages excepté en secteur US11a.

Article US11-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au projet.

Article US11-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US11-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Sauf prescriptions graphiques spécifiques, l'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations seront implantées en recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant la proximité des voies* (abris, bus...).

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

Non réglementé.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Quand le document graphique ne comporte aucune hauteur, la hauteur des constructions* n'est pas réglementée.

Article US11-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Non réglementé.

5.2 / **Aspects des constructions**

Non réglementé.

5.3 / **Clôtures**

Non réglementé.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Non réglementé.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.5 / **Patrimoine**

Non réglementé.

Article US11-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Non réglementé.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Non réglementé.

6.3 / **Les éléments de paysage**

Non réglementé.

Article US11-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* de desserte, sur le terrain d'assiette* des constructions et des aménagements envisagés ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.

Les places réalisées en surface pourront être couvertes par des ombrières photovoltaïques.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US11-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les nouveaux accès* directs sur la RD 952 peuvent être autorisés avec l'accord du gestionnaire de la voirie.

Article US11-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

En zone US11, toute construction doit être raccordée au réseau collectif privé d'eau potable du site du CEA Cadarache et du site d'ITER.

En secteur US11a : se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.2 / **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées sur le réseau privé d'assainissement collectif concerné (CEN de Cadarache ou ITER).

En cas d'absence de réseau et exceptionnellement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires.

9.3 / **Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales doit être réalisée par le réseau pluvial collectif privé des sites de Cadarache ou d'ITER.

9.4 / **Autres réseaux**

Non réglementé.

9.5 / **Déchets ménagers**

Non réglementé.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US12

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US12** correspond au site du Centre Centaure Provence-Méditerranée, situé dans le secteur de Châteaublanc sur la commune de Ventabren.

Rappels

Le règlement de la zone US12 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US12 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US12-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Dans la zone US12, seuls sont admis :

- les équipements publics et d'intérêt collectif ;
- concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8, les constructions, dépôts et installations, y compris classées nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier ;
- les activités de Centaure Provence-Méditerranée liées à la formation à la conduite sécurité routière sur site protégé.

Article US12-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US12
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous conditions [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [3]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont autorisés les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur l'unité la même unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

[3] Sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8 et les activités de Centaure Provence-Méditerranée.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US12-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US12-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter une logique de cohérence et d'harmonie. Pour cela, les constructions principales (hors installation et structure technique particulière) doivent s'implanter à 6 mètres des emprises publiques. Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres (en tout point) des emprises publiques.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points, sans être jamais inférieure à 4 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles existants.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Se reporter à l'article 4.3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US12-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80 mètres et devront être doublées de haies vives.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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.

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US12-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Pour les nouvelles constructions, au minimum 40% de la surface des terrains doivent être traités en espaces perméables.

En cas d'impossibilité technique une dérogation pourra être accordée sous réserve de mesures compensatoires de type rétention hydraulique à la parcelle paysager, enrobé drainant, toitures végétalisées.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US12-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à 1 place véhicule léger pour 3 personnes travaillant sur le site.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à organiser pour le stationnement des véhicules utilitaires réservés à l'activité de ces établissements.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès*, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées, des aires de manœuvre des poids lourds, des bandes circulables et accès*, etc.).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US12-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les accès* et voiries doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Article US12-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

La réalisation des équipements nécessaires au raccordement aux réseaux des communications électroniques est obligatoire.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite par des câbles posés sur les façades* de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la
Zone US13

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US13** correspond au site aéroportuaire de Marseille Provence et au site d'industrie aéronautique d'Airbus Helicopters, situé sur la commune de Vitrolles.

Rappels

Le règlement de la zone US13 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US13 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US13-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Dans la zone US13, seules sont admises :

- les constructions, occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités aéronautiques et extra aéronautiques qui participent au fonctionnement et au développement de l'aéroport ;
- les constructions, occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité d'industrie aéronautique ;
- les constructions destinées à l'habitation à condition :
  - d'être strictement indispensables aux activités présentes dans la zone (direction, surveillance, gardiennage) ;
  - que la surface de plancher* n'excède pas 150 m² par logement ;
  - d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* ne remettant pas en cause le fonctionnement du secteur ou restreignant les capacités d'aménagement du site et des sites environnants ;
  - que les risques et nuisances (bruit, etc.) en présence soit pris en compte.

Article US13-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US13
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Autorisé
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [1]

[1] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5.1 du titre VI (dispositions communes aux zones spécifiques).

Article US13-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US13-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les bâtiments* doivent respecter un recul de 3 mètres minimum de l'alignement* des voies* et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments* doivent respecter un recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

La hauteur des bâtiments* doit être conforme aux prescriptions relatives aux servitudes aéronautiques de l'Aéroport Marseille Provence.

Article US13-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Non réglementé.

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures sur voies* ou espaces publics sont constituées :

- soit d'un mur bahut de 1 mètres maximum surmonté d'éléments ajourés,
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques*.

Leur hauteur totale ne peut excéder 2 m.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, ainsi que les clôtures situées en zone inondable d'aléa* fort ou modéré, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés (grillage de large maille 150 x 150) ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US13-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Non réglementé.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US13-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le stationnement des véhicules liés à l'industrie aéroportuaire et à l'activité aéroportuaire propre (trafic passager) seront définis selon les besoins exprimés pour le fonctionnement et le développement de cette activité.

Les projets de construction d'activités annexes de l'Aéroport (Fret, commerces, administration etc.) devront prévoir un nombre suffisant de stationnement adapté aux besoins de leur activité et conformément aux règles d'accessibilité.

Pour des raisons écologiques et paysagères, les sujets (arbres, arbustes, herbacées) seront regroupés sous forme d'îlots au sein des aires de stationnement avec un choix d'essences effectué en fonction notamment de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US13-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Si les bâtiments* projetés –publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès* réservés aux piétons, indépendants des accès* réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Voies* nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies* doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large.

Article US13-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US14

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US14** correspond au pôle d'équipements, de services et de commerces de proximité des Fabres, situé sur la commune de Mimet.

Rappels

Le règlement de la zone US14 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US14 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US14-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	US14
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US14-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US14
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont admises les Installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé, etc.) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

[2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US14-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US14-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* existant ou projeté au moins égale à quatre mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions, par rapport aux voies* internes des opérations d'aménagement ou de construction, peut être modifiée pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

L'extension* et la surélévation des bâtiments* existants sont autorisées dans le prolongement de la façade* sur voie des bâtiments* existants

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à quatre mètres minimum des limites séparatives. Toutefois, dans le cas d'une extension, elles pourront s'implanter en limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles existants.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment* mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Cette limitation peut être supprimée le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Les toitures et les éléments techniques tels que cheminées, chaufferies, escaliers, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US14-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2.1 / **Façades**

Les façades* des constructions seront obligatoirement enduites à l'exception de celles réalisées en pierre de taille. Des parties en pierre de taille (chaîne d'angle, bandeau, corniche, encadrement) pourront être laissées apparentes. Tout autre parement est interdit.

Les façades* possédant des traces de coloration seront obligatoirement colorées à l'occasion de travaux de réfection.

Les climatiseurs devront être encastrés dans les façades* sans faire de saillie*, et dissimulés par un dispositif permettant leur intégration à la façade* (ex : grille en fer forgé).

Concernant les antennes paraboliques, lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre (1 m) de diamètre, pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, celles-ci devront être fixées uniquement sur les toitures, mais en aucun cas en façade* ou sur les balcons*.

5.2.2 / **Ouvertures**

Toutes les menuiseries : volets, fenêtres, portes, portillons etc., seront de préférence en bois à peindre ou en PVC peint sauf éventuellement les portes d'entrées de type anciennes qui pourront être laissées en bois naturel.

5.2.3 / **Toitures**

La tuile ronde (ou dite canal) ou romane ancienne doit couvrir la totalité des toitures. Sa couleur sera uniforme dans les tons terre cuite naturelle.

L'emploi de tous autres matériaux est interdit à l'exception d'une rénovation de toiture existante dès lors que cela n'altère pas la qualité du site.

Concernant les installations de panneaux photovoltaïques, la surface d'aménagement du ou des dispositifs et matériels ne doit pas excéder 40% de la surface totale de la toiture.

La toiture doit avoir une pente comprise entre vingt-cinq et trente pour cent (25 et 30%). Toutefois, lorsqu'un bâtiment* est restauré à proximité d'un ensemble homogène de bâtiments* dont la pente est différente de celle fixée ci-dessus, la pente de ce bâtiment* devra conserver la pente générale des bâtiments* voisins.

Il ne devra être réalisé aucun édicule isolé en dehors du volume général de la toiture. Toute toiture terrasse* est interdite.

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètres, elles seront composées :

- Soit d'une haie vive ;
- Soit d'une grille ou d'un grillage ;
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de quarante centimètres (0,40 m) et surmonté d'une

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive d'essence méditerranéenne.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US14-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain.

Le coefficient d'espace vert n'est pas règlementé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US14-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher* ;
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail : 1 place de stationnement pour les 70 premiers m² de surface de plancher* et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher* supplémentaire ;
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueilles.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Pour les aménagements de bâtiments* existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US14-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US14-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le réseau incendie privé est obligatoirement installé sur le réseau d'eau brute.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau qu'après autorisation des services compétents.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US15

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US15** correspond au secteur des Rigons dans la zone commerciale de Plan de Campagne, située sur la commune des Pennes-Mirabeau.

Rappels

Le règlement de la zone US15 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US15 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US15-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	US15
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Admis sous conditions [1]
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition qu'elles soient liées à un data center.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US15-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US15
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage, et qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5.1 du titre VI (dispositions communes aux zones spécifiques).

Article US15-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US15-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et, des emprises publiques.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative* ;
- soit en limite séparative*.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Article US15-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US15-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Au moins 30% de la surface totale du terrain doivent être traités en espaces végétalisés et paysagers (pelouses, plantations, ...).

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US15-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à destination d'« habitation » : 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher* avec 1 place minimum par logement. Pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 300 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher* ;
- Pour les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « restauration » : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher* ;
- Pour les constructions de la sous-destination « hôtel » : 1 place de stationnement par chambre ;
- Pour les constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation ;
- Pour les constructions des sous-destinations « bureau » et les « centres de congrès et d'exposition » : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US15-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US15-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'assainissement des eaux usées.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US16

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US16** correspond à la Zone Artisanale Venelles Sud, située sur la commune de Venelles.

Rappels

Le règlement de la zone US16 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US16 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US16-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	US16
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Admis sous conditions [1]
	Hébergement	Interdit
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [2]
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Admis sous condition [2]
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

[1] Sont admises :

- les constructions de la sous-destination « logement » dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'activité économique autorisée, à condition que la surface destinée au logement n'excède pas 80 m² de surface de plancher* et 100 m² d'emprise au sol* ;
- les extensions des habitations existantes ayant une existence légale à condition :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

- que la construction initiale ait plus de 50 m² de surface de plancher* et une existence légale ;
- que l'extension* soit inférieure à 30% de la surface de plancher *existante ;
- que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 150 m² de surface de plancher *et 200 m² d'emprise au sol*.

[2] Seuls sont admis les extensions et les déplacements des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, et de commerce de gros existantes, ces déplacements doivent se localiser uniquement au sein de la présente zone.

Les projets présentant une surface de plancher* supérieure à 2 000 m² doivent répondre aux nécessités de services logistiques de proximité : ils doivent comporter un espace dédié à la réception de marchandises nécessaires au bon fonctionnement des activités.

Article US16-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US16
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [1]

[1] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.

Article US16-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US16-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et, des emprises publiques.

Les constructions peuvent s'implanter dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies* et des emprises publiques dans les cas d'un programme d'ensemble, si l'intérêt architectural le justifie.

Les constructions existantes implantées dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies* et des emprises publiques peuvent faire l'objet d'extension* respectant le même alignement*.

Les locaux destinés à la collecte des ordures ménagères, boites aux lettres, compteurs, transformateurs, etc. qui nécessitent une implantation différente, peuvent être implantés à l'alignement* des voies* et des emprises publiques.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

De plus, en tout point de la construction, la distance entre la construction et la limite séparative* doit être supérieure à la moitié de la différence entre l'altitude maximale de la construction et la limite séparative*.

Toute utilisation du sol est interdite dans une bande de 5 mètres mesurée à partir du haut des berges des cours d'eau ou autour des boisements, afin de laisser l'accès libre aux véhicules d'entretien.

Les constructions ou partie de construction dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 4 mètres et la hauteur plafond inférieure ou égale à 5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Les constructions s'adossant à une construction de même hauteur ou élevées en même temps peuvent être implantées sur les limites séparatives. De plus, il faut que les constructions n'aient pas de destinations incompatibles.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Les constructions non contiguës* doivent être implantées l'une de l'autre à une distance minimale de 4 mètres.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Cette limitation ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment* adjacent ou du bâtiment* dont la construction est l'extension* ;
- Pour les éléments de superstructures ponctuels (exemples : cheminée, portique) ;
- Pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments* existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale ;

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ainsi que les gardes corps à claire voie, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction à condition que leur propre hauteur mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture n'excède pas 1,50 mètres. À contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Article US16-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le recours à une « architecture contemporaine » compris comme la volonté de dépasser le pastiche ou le simple mimétisme dans les projets qui ne sont ni rénovation, ni restauration peut être autorisé après une étude particulière dans la mesure où cette transposition tire sa justification d'une leçon du site et d'une observation fine des éléments environnants paysagers.

Les constructions annexes* doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction principale.

5.2.1 / **Façades**

Les façades* commerciales doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition de l'ensemble de la façade*;
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments* contigus*, les limites de ces bâtiments* sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, etc.).

5.2.2 / **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions cohérentes avec la composition des façades*, en particulier pour ce qui concerne les façades* donnant sur les emprises publiques ou voies*.

5.2.3 / **Matériaux et couleurs**

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux...) n'est pas autorisée.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.2.4 / **Toitures**

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s)* ou de toiture terrasse* accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergies solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel. Ces éléments ne devront être visibles depuis le domaine public au droit de la parcelle.

5.2.5 / **Autres éléments**

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires devront s'inscrire dans l'aspect architectural du bâtiment* en étant non visible depuis le domaine public au droit de la parcelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade* et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie* par rapport au nu de la façade*. Ces dispositifs doivent être conçus, et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être implantées de manière à répondre aux bonnes conditions d'exercice des activités de collecte ou de distribution des différents services publics tout en respectant la qualité visuelle et architecturale d'ensemble.

5.3 / **Clôtures**

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiseries, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Les murs et murets doivent être enduits des deux côtés.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ces murs doivent être dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est celle du mur existant.

En particulier :

- Les murs, murets, piliers en pierre ou en brique d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire
- Les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale et connue

En l'absence de mur ou de muret, les clôtures seront constituées de haies vives ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

5.3.1 / **En limite d'emprise publique* ou de voie**

Les clôtures situées dans la marge de recul* doivent être d'une hauteur maximale de :

- 1,20 mètres lorsqu'elles sont constituées d'un mur plein enduit ou appareillé ;
- 1,80 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à claire voie ajouré. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1,20 m.

Les portails doivent être conçus tant dans leur dimension que dans le choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture.

5.3.2 / **En limite séparative***

Les clôtures situées en limite séparatives* ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 m.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de chaleur, s'il existe.

Les constructions doivent être implantées de manière à :

- Minimiser les masques liés à la végétation sur le bâti ;
- Favoriser une orientation sud des bâtis.

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US16-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Au moins 20% de la surface totale du terrain doivent être traités en espaces perméables.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les espaces verts et les aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles (barrières...).

Il doit être planté un sujet pour 2 places de stationnement extérieures, dans la mesure des possibilités techniques.

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US16-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à destination d'« habitation » : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher* entamée ;
- Pour les constructions des sous-destinations « artisanat et de commerce de détail » et « commerce de gros » : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher* ou 1 place de stationnement par tranche de 30 m² entamée de surface de vente. Dans chaque cas, la règle la plus restrictive sera retenue ;
- Pour les constructions de la sous-destination « d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher* entamée ;
- Pour les constructions de la sous-destination « bureau » : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher* entamée ;
- Pour les constructions de la sous-destination « entrepôt » : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher* entamée.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US16-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dans le cas d'un accès* véhicule sur un trottoir existant, l'aménagement au droit de cet accès*, d'un passage surbaissé permettant le libre écoulement des eaux dans le caniveau, sera obligatoire. Les rampes béton, madriers et ouvrages similaires sont interdits.

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 m.

Article US16-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent comprendre les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des ouvrages publics récepteurs.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute nouvelle construction ou installation (hors annexes*) doit être raccordée au réseau de câbles optiques lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US17

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US17** correspond au « Pôle eau » de Meyreuil, situé aux Bastidons, dédié à l'extraction et à la valorisation de l'eau minérale naturelle, ainsi qu'au forage des Cannebiers à Peynier.

Rappels

Le règlement de la zone US17 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US17 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US17-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Dans la zone US17, seules sont admises les constructions et installations liées à l'extraction et à 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.

Article US17-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US17
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	

Article US17-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US17-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6,50 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et, des emprises publiques.

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.

Pour les voies* privées ouvertes à la circulation publique, ce recul est porté à 5 mètres de part et d'autre de la voie.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique, lorsqu'elle existe.

L'ensemble des surfaces imperméabilisées de chaque lot ne pourra pas excéder 70 % de la parcelle.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique, lorsqu'elle existe.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour des nécessités techniques liées aux besoins de la chaine d'embouteillage et à l'extraction de la ressource en eau.

Article US17-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

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.

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.

5.2.1 / **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 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*.

5.2.2 / **Toitures**

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.

5.2.3 / **Autres éléments**

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.

5.3 / **Clôtures**

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 mètres.

Les terrains doivent être clôturés en façade des voies* publiques ou privées.

Les murs pleins sont interdits sauf en limite séparative* où la hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètres sur 10 mètres de longueur.

La hauteur du portail ne devra pas excéder 2,50 mètres et les retours 2 mètres sur 3 m 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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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.

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US17-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Au moins 15% de la surface totale du terrain doivent être traités en espace vert.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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.

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.

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US17-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US17-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre d'accès* sur les voies* publiques est limité à 2 par unité foncière.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 m.

Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article US17-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction ou utilisation du sol 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.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

La mise en place de fourreaux pour la fibre optique permettant le raccordement au haut débit est fortement recommandée.

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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 1,50 mètres 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US18

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US18** correspond à la zone d'activité économique des Sybilles situé sur la commune des Pennes Mirabeau.

La zone est dédiée essentiellement à la logistique.

Rappels

Le règlement de la zone US18 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US18 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US18-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	US18
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US18-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US18
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [2]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [1]

[1] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV.A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

[2] Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Article US18-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **3.2/ Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US18-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et, des emprises publiques.

~ *Règle alternative à l'article US18-4.1*

> *Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées peuvent être implantées en recul des voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade* sur rue.*

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale 5 mètres.

~ *Règle alternative à l'article US18-4.2*

> *Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées peuvent être implantées en retrait des limites séparatives si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu, i elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante et qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade* sur rue.*

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Article US18-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

La hauteur totale des clôtures (partie pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au terrain aménagé après travaux ne doit pas excéder 2 mètres.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US18-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre*.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US18-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile*
Habitation	Logement	Sans objet
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	
	Services avec accueil de clients	
	Restauration	1 place pour 50 m² de SDP créée par tranche entamée
	Hôtels	Sans objet
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place/25 m² de SDP créée par tranche entamée
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation
	Centre des congrès et d'exposition	Sans objet
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US18-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US18-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

9.2 / **Assainissement**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute nouvelle construction et l'extension* des constructions existantes légalement autorisées sont admises sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée* supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute nouvelle construction et l'extension* des constructions existantes légalement autorisées sont admises sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la
Zone US19

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US19** est une zone mixte à dominante d'activités économiques.

Elle a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.

Rappels

Le règlement de la zone US19 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US19 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US19-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	US19
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous conditions [1]
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Admis sous condition [2]
	Hébergement	Interdit
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [3]
	Restauration	Admis sous condition [4]
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	Admis sous condition [5]
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

[1] Sont admises les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière existantes ayant une existence légale.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

[2] Sont admis l'aménagement et l'extension* limitée des constructions de la sous-destination logement existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi et leur annexe* à condition :

[a] que la surface de plancher* initiale de la construction de la sous-destination de logement soit au moins égale à 60 m² ;

[b] d'une seule extension* sur une même unité foncière dès lors que l'extension* n'excède pas 40 m² de surface de plancher* et d'emprise au sol* ;

[c] et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* totale par unité foncière sans création de nouveau logement.

[d] Une seule construction à usage d'annexe* à condition :

- qu'elle soit située dans son intégralité dans un rayon de 20 mètres de la construction de la sous-destination de logement et que son emprise au sol* n'excède pas 30 m² ;
- qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher* et qu'elle soit non close.

[3] Sont admises les constructions de la sous destination « Artisanat et commerce de détail « à condition qu'elles soient destinées à des activités de proximité nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité et que leur surface de plancher* soit égale ou supérieure à 500 m².

[4] Sont admises les constructions de la sous-destination « Restauration » à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité et dans la limite de 400 m² de surface de plancher*.

[5] Sont admises les constructions des sous-destinations « entrepôts » et « bureau », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone, et à condition que leur surface de plancher* n'excède pas la surface de plancher* destinée à l'activité principale à laquelle elles se rattachent.

Article US19-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US19
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous condition [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Admis sous condition [3]
Installations classées pour la protection de l'environnement	Autorisé
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admis les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité autorisée sur la même unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV.a (dispositions communes aux zones U et AU).

[3] Sont admis les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à conditions qu'ils soient existants ou qu'ils soient nécessaires à l'activité autorisées sur la même unité foncière.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US19-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US19-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

~ *Règle alternative à l'article US19-4.1*

> *Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées peuvent être implantées en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade* sur rue.*

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit contre les limites séparatives,
- soit en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

~ *Règle alternative à l'article US19-4.2*

> *Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées peuvent être implantées en retrait des limites séparatives en concourant à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, si elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu, et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante.*

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Article US19-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

La hauteur totale des clôtures (partie pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au terrain aménagé après travaux ne doit pas excéder 2 mètres.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US19-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre*.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US19-7 - **Article US18 7 : Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les règles minimales définies dans le tableau ci-après.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile*
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 50 m² de SDP créée par tranche entamée
	Commerce de gros	
	Services avec accueil de clients	1 place pour 30 m² de SDP créée par tranche entamée
	Restauration	
	Hôtels	1 place pour 1 chambre
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place pour 50 m² de SDP créée par tranche entamée
	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation
	Entrepôt	
	Centre des congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US19-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US19-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Toute surface nouvellement imperméabilisée* supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US20

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US20** correspond à une zone d'activités économiques avec des habitations et activités dont artisanat et commerce de détail, située sur la commune de Venelles.

Rappels

Le règlement de la zone US20 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US20 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US20-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	US20
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Admis sous conditions [1]
	Hébergement	Interdit
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [2]
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Admis sous condition [2]
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Sont admises :

- les constructions à destination de logement dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'activité économique autorisée, à condition que la surface destinée au logement n'excède pas 80 m² de surface de plancher* et 100 m² d'emprise au sol* ;
- les constructions nouvelles destinées à l'habitation et la création de nouveaux logements (par changement de destination, division de logements, etc.), à condition que :
  - le niveau de rez-de-chaussée est occupé par des activités d'artisanat et de commerce de

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

détail ou de bureau, compatibles avec la proximité de l'habitation ;

- la surface de plancher* réservée à l'habitation ne peut excéder 2/3 de la surface de plancher* totale.

- les extensions des habitations existantes ayant une existence légale à condition :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
  - que la construction initiale ait plus de 50 m² de surface de plancher* et une existence légale ;
  - que l'extension* soit inférieure à 15% de la surface de plancher* existante ;
  - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 150 m² de surface de plancher* et 200 m² d'emprise au sol*.

[2] Seuls sont admis les extensions et les déplacements des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, et de commerce de gros existantes.

Les projets présentant une surface de plancher* supérieure à 2 000 m² doivent répondre aux nécessités de services logistiques de proximité : ils doivent comporter un espace dédié à la réception de marchandises nécessaires au bon fonctionnement des activités.

Article US20-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	US20
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [1]

[1] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.

Article US20-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US20-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et, des emprises publiques.

Les constructions peuvent s'implanter dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies* et des emprises publiques dans les cas d'un programme d'ensemble, si l'intérêt architectural le justifie.

Les constructions existantes implantées dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies* et des emprises publiques peuvent faire l'objet d'extension* respectant le même alignement*.

Les locaux destinés à la collecte des ordures ménagères, boites aux lettres, compteurs, transformateurs, etc. qui nécessitent une implantation différente, peuvent être implantés à l'alignement* des voies* et des emprises publiques.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

De plus, en tout point de la construction, la distance entre la construction et la limite séparative* doit être supérieure à la moitié de la différence entre l'altitude maximale de la construction et la limite séparative*.

Toute utilisation du sol est interdite dans une bande de 5 mètres mesurée à partir du haut des berges des cours d'eau ou autour des boisements, afin de laisser l'accès libre aux véhicules d'entretien.

Les constructions ou partie de construction dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 4 mètres et la hauteur plafond inférieure ou égale à 5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Les constructions s'adossant à une construction de même hauteur ou élevées en même temps peuvent être implantées sur les limites séparatives. De plus, il faut que les constructions n'aient pas de destinations incompatibles.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les constructions non contiguës* doivent être implantées l'une de l'autre à une distance minimale de 4 mètres.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Cette limitation ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment* adjacent ou du bâtiment* dont la

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

construction est l'extension* ;

- Pour les éléments de superstructures ponctuels (exemples : cheminée, portique) ;
- Pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments* existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ainsi que les gardes corps à claire voie, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction à condition que leur propre hauteur mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture n'excède pas 1,50 mètres. À contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Article US20-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le recours à une « architecture contemporaine » compris comme la volonté de dépasser le pastiche ou le simple mimétisme dans les projets qui ne sont ni rénovation, ni restauration peut être autorisé après une étude particulière dans la mesure où cette transposition tire sa justification d'une leçon du site et d'une observation fine des éléments environnants paysagers.

Les constructions annexes* doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction principale.

5.2.1 / **Façades**

Les façades* commerciales doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition de l'ensemble de la façade* ;
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments* contigus*, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales...).

5.2.2 / **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions cohérentes avec la composition des façades*, en particulier pour ce qui concerne les façades* donnant sur les emprises publiques ou voies*.

5.2.3 / **Matériaux et couleurs**

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux...) n'est pas autorisée.

5.2.4 / **Toitures**

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s)* ou de toiture terrasse* accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergies solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel. Ces éléments ne devront être visibles depuis le domaine public au droit de la parcelle.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.2.5 / **Autres éléments**

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires devront s'inscrire dans l'aspect architectural du bâtiment* en étant non visible depuis le domaine public au droit de la parcelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade* et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie* par rapport au nu de la façade*. Ces dispositifs doivent être conçus, et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être implantées de manière à répondre aux bonnes conditions d'exercice des activités de collecte ou de distribution des différents services publics tout en respectant la qualité visuelle et architecturale d'ensemble.

5.3 / **Clôtures**

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiseries, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Les murs et murets doivent être enduits des deux côtés.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ces murs doivent être dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est celle du mur existant.

En particulier :

- Les murs, murets, piliers en pierre ou en brique d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire
- Les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale et connue

En l'absence de mur ou de muret, les clôtures seront constituées de haies vives ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

5.3.1 / **En limite d'emprise publique* ou de voie**

Les clôtures situées dans la marge de recul* doivent être d'une hauteur maximale de :

- 1,20 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur plein enduit ou appareillé ;
- 1,80 m lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à claire voie ajouré. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1,20 m.

Les portails doivent être conçus tant dans leur dimension que dans le choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture.

5.3.2 / **En limite séparative***

Les clôtures situées en limite séparatives* ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 m.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de chaleur, s'il existe.

Les constructions doivent être implantées de manière à :

- Minimiser les masques liés à la végétation sur le bâti ;
- Favoriser une orientation sud des bâtis.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US20-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Au moins 20% de la surface totale du terrain doivent être traités en espaces perméables.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les espaces verts et les aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles (barrières...).

Il doit être planté un sujet pour 2 places de stationnement extérieures, dans la mesure des possibilités techniques.

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US20-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher* entamée ;
- Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, et de commerce de gros : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher* ou 1 place de stationnement par tranche de 30 m² entamée de surface de vente. Dans chaque cas, la règle la plus restrictive sera retenue.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US20-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dans le cas d'un accès véhicule sur un trottoir existant, l'aménagement au droit de cet accès, d'un passage surbaissé permettant le libre écoulement des eaux dans le caniveau, sera obligatoire. Les rampes béton, madriers et ouvrages similaires sont interdits.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 m.

Article US20-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent comprendre les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des ouvrages publics récepteurs.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute nouvelle construction ou installation (hors annexes*) doit être raccordée au réseau de câbles optiques lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US21

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone US21 correspond à l'institution des Invalides de la Légion Etrangère, située sur la commune de Puyloubier.

Rappels

Le règlement de la zone US21 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US21 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US21-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Dans la zone US21, seules sont admises les constructions, reconstructions, restaurations à condition qu'elles relèvent strictement de l'hébergement, des activités médico-sociales ou agricoles strictement indispensables à la poursuite ou au développement de l'Institution des Invalides de la Légion Etrangère.

Les travaux à entreprendre ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, qu'elles ne compromettent pas l'activité et les sols agricoles et il sera porté une attention particulière à la qualité de l'insertion paysagère des constructions à édifier.

Article US21-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition ou interdits.

Sous-destinations	US21
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [1]

[1] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.

Article US21-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US21-4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 / Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et, des emprises publiques.

Les constructions existantes implantées dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies* et des emprises publiques peuvent faire l'objet d'extension* respectant le même alignement*.

Les locaux destinés à la collecte des ordures ménagères, boites aux lettres, compteurs, transformateurs, etc. qui nécessitent une implantation différente, peuvent être implantés à l'alignement* des voies* et des emprises publiques.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Toute utilisation du sol est interdite dans une bande de 5 mètres mesurée à partir du haut des berges des cours d'eau ou autour des boisements, afin de laisser l'accès libre aux véhicules d'entretien.

Les constructions ou partie de construction dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 4 mètres et la hauteur plafond inférieure ou égale à 5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Les constructions s'adossant à une construction de même hauteur ou élevées en même temps peuvent être implantées sur les limites séparatives. De plus, il faut que les constructions n'aient pas de destinations incompatibles.

4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / Hauteur

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique.

Article US21-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2.1 / Façades

Toute polychromie agressive est interdite.

Une harmonie doit être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

5.2.2 / Ouvertures et systèmes d'occultation

Non réglementé.

5.2.3 / Matériaux et couleurs

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

5.2.4 / Toitures

La couverture des toits à pans doit être en tuiles rondes. Dans le cas des habitations légères de loisirs, des matériaux autres que la tuile canal peuvent être admis sous réserve de leur intégration au site et après l'avis des services compétents. Les auvents translucides sont autorisés. Les dispositifs de captage solaire peuvent être autorisés dans la limite d'une surface correspondant au maximum à 30% de la surface totale de la couverture du toit.

Une architecture contemporaine de qualité peut toutefois être autorisée si son intégration dans le site le permet.

5.3 / Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les parties maçonnées doivent s'intégrer à l'architecture environnante.

Les murs et murets doivent être enduits des deux côtés.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

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 et doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, ou en matériaux perméables, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

5.5 / Patrimoine

Non réglementé.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article US21-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Non réglementé.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Les arbres et la végétation existants doivent être conservés. Les sujets détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et de construction doivent être remplacés par des arbres de hautes tiges. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre de hautes tiges pour deux emplacements.

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US21-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les parkings à l'air libre doivent être aménagés pour s'intégrer dans le paysage.

Il est exigé :

- pour les établissements, sanitaires et sociaux : 50 places de stationnement pour 100 lits ;
- pour les logements de fonction et les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US21-8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

8.1 / Conditions d'accès aux voies

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US21-9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

9.1 / Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.2 / Assainissement

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.3 / Eaux pluviales

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / Déchets ménagers

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone US22

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone US22 correspond au centre d'entraînement de chevaux de courses situé sur la commune de Cabriès.

Rappels

Le règlement de la zone US22 est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone US22 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US22-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destinations	Sous-destinations	US22
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Admis sous condition [1]
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	Admis sous condition [1]
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

[1] Sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires aux pistes d'entraînement et à l'activité du centre hippique.

Article US22-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition ou interdits.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Sous-destinations	US22
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol nécessaire aux pistes d'entraînement du centre hippique

[2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.
- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US22-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US22-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement* des voies* et emprises publiques existantes ou projetées.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

~ *Règle alternative à l'article US22-4.1*

Des implantations différentes peuvent être admises :

- *•pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;*
- *•en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;*
- *•pour l'extension* d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades* existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher* située dans la marge recul imposée par la voie.*

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments* doivent être implantés en retrait des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative* soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

~ *Règle alternative à l'article US22-4.2*

Des implantations différentes peuvent être admises :

- *•pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;*
- *•en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;*
- *•pour l'extension* d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades* existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher* située dans la marge recul imposée par la voie..*

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementée.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Article US22-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures à l'alignement* et en limites séparatives seront d'un grillage de teinte sombre, éventuellement doublé d'une haie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Non réglementé.

Article US22-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

20 % de la superficie des terrains doivent être traités en espace vert. Au moins la moitié des espaces verts en pleine terre requis doit être complantée d'arbres de haute tige d'une hauteur minimale de 3 mètres.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Des aménagements paysagers doivent accompagner les installations et aires techniques autorisées dans la zone. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article US22-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à 1 place pour 50 m² de surface pour les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 80 cm.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US22-8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

8.1 / Conditions d'accès aux voies

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US22-9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

9.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / Eaux pluviales

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / Déchets ménagers

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone 1AUSa

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **1AUSa** est une zone d'urbanisation future localisée en continuité du centre urbain d'Aix-en-Provence et plus précisément au secteur dit de la Constance. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.

L'urbanisation de la zone 1AUSa est autorisée sous condition de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone 1AUSa varient selon que la zone se trouve ou non en situation de remplir les conditions d'urbanisation imposées :

- Avant son urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, ne sont admises que la gestion des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lors de son urbanisation, le règlement fixe à l'article 1AUSa1 les conditions d'un aménagement cohérent et les conditions à respecter pour autoriser les opérations d'ensemble ;

Division en secteurs

La zone 1AUSa comprend trois secteurs :

- Le secteur **1AUSa1** Constance Est à vocation mixte à dominante d'habitat caractérisé par une forme urbaine en ordre continu à l'alignement* des voies* en bordure d'îlots pouvant aller jusqu'à six niveaux* construits, et à l'intérieur de ces îlots, par une forme urbaine discontinue qui n'excède pas quatre niveaux*.
- Le secteur **1AUSa2** Constance Ouest à vocation mixte à dominante d'habitat constitué par des îlots ouverts sur les espaces naturels et boisés environnants et caractérisés par une forme urbaine discontinue qui n'excède pas cinq niveaux*.
- Le secteur **1AUSa3** Constance Nord à vocation mixte à dominante d'activités et d'équipements publics ou privés, situé le long de l'autoroute A8.

Rappels

Le règlement de la zone 1AUSa est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone 1AUSa est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUSa-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette ou ces opérations d'aménagement d'ensemble doivent :

- permettre de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants au regard de la capacité d'accueil du secteur et compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, tant en ce qui concerne leurs caractéristiques que leur localisation ;
- avoir une taille significative et cohérente afin de ne pas compromettre l'aménagement global du secteur ;
- être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et respecter les dispositions du règlement de la zone 1AUSa.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble* les dispositions applicables sont celles prévues par le règlement de la zone 1AUSa et ses secteurs.

Article 1AUSa-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	Zone 1AUSa
Les destinations qui ne correspondent pas à la vocation de la zone	Interdit
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les Installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé, etc.) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel* dans

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article 1AUSa-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUSa-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

4.1.1 / **Le long des linéaires d'implantation de type a**

Le long des linéaires d'implantation de type a figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées :

- d'une part, sur le linéaire d'implantation;
- d'autre part, dans une bande d'implantation de 20 mètres maximum à partir du linéaire d'implantation.

~ *Règle alternative à l'article 1AUSa-4.1.1*

> *L'alignement* sur le linéaire d'implantation et la profondeur maximum de 20 mètres de la bande générée par le linéaire d'implantation ne sont pas applicables aux constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « bureaux », « industrie », et « entrepôt » et aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4 niveaux*.*
>
> *Ces alignements* continus peuvent être interrompus ponctuellement par des venelles desservant les cœurs d'îlot.*
>
> *Des saillies* peuvent dépasser de deux mètres maximum le linéaire d'implantation et la bande de 20 mètres.*
>
> *Concernant les façades* donnant sur l'espace public, les saillies* sont autorisées à partir du troisième niveau.*
>
> *Les attiques* en retrait de l'alignement* sont autorisés à partir du quatrième niveau conformément à l'article 1AUSa 4.5.*

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.1.2 / **Le long des linéaires d'implantation de type b**

Le long des linéaires d'implantation de type b figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées :

- d'une part, sur le linéaire d'implantation ;
- d'autre part, dans une bande d'implantation de 20 mètres maximum à partir du linéaire d'implantation.

~ *Règle alternative à l'article 1AUSa-4.1.2*

> *Le long des linéaires d'implantation, les constructions peuvent être implantées en retrait du linéaire d'implantation à une distance maximale de 8 mètres.*
>
> *L'alignement* sur le linéaire d'implantation et la profondeur maximum de 20 mètres de la bande générée par le linéaire d'implantation ne sont pas applicables aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4 niveaux*.*
>
> *Ces alignements* continus peuvent être interrompus ponctuellement par des venelles desservant les cœurs d'îlot.*
>
> *Des saillies* peuvent dépasser de deux mètres maximum le linéaire d'implantation et la bande de 20 mètres.*
>
> *Concernant les façades* donnant sur l'espace public, les saillies* sont autorisées à partir du troisième niveau.*
>
> *Les attiques* en retrait de l'alignement* sont autorisés à partir du quatrième niveau conformément à l'article 1AUSa 4.5.*

4.1.3 / **En l'absence de linéaires d'implantation ou au-delà de la bande**

En l'absence de linéaire d'implantation sur le terrain d'assiette* du projet ou au-delà de la bande générée par les linéaires d'implantation a et b, l'article 1AUSa 6 n'est pas réglementé.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

Non réglementé.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur est calculée par rapport au point le plus haut de l'espace public ou de la venelle d'accès jouxtant le terrain d'assiette* du projet.

4.5.1 / **Dans le secteur 1AUSa1**

La hauteur maximale des constructions réalisées dans la bande d'implantation de 20 mètres liée aux linéaires d'implantation a et b définie à l'article 1AUSa 4.1 par les règles générales et alternatives le long des linéaires d'implantation de type a et b ne peut excéder 6 niveaux* incluant le rez-de-chaussée.

À partir du quatrième niveau, les attiques* sont autorisés dans les conditions de retrait fixées par l'article 1AUSa 4.1.

La hauteur maximale des constructions situées au-delà de la bande d'implantation générée par les linéaires d'implantation de type a et b et définie à l'article 1AUSa 4.1 ou en l'absence de linéaire d'implantation ne peut excéder respectivement 4 niveaux* incluant le rez-de-chaussée.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

4.5.2 / **Dans le secteur 1AUSa2**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 niveaux* incluant le rez-de-chaussée.

4.5.3 / **Dans le secteur 1AUSa3**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 niveaux* incluant le rez-de-chaussée.

4.5.4 / **Dans les secteurs 1AUSa1, 1AUSa2 et 1AUSa3**

Des toitures en pente, des pergolas, des acrotères* d'1 mètre maximum sont autorisés en toiture.

Des édicules techniques ou d'accès à la toiture-terrasse au-dessus du dernier niveau sont autorisés en toiture.

Les dispositifs techniques tels que les gaines de ventilation, les ventilateurs, centrales de traitement d'air doivent être traités en étant partie intégrante du volume architectural.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont intégrés dans le volume bâti ou traités comme des éléments architecturaux.

Article 1AUSa-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2.1 / **Façades**

[a] **Dans les secteurs 1AUSa1 et 1AUSa2**

L'utilisation de la pierre type calcaire de Provence est privilégiée pour le traitement des façades, notamment celles donnant sur les espaces publics.

Les façades* peuvent être réalisées en pierre type calcaire de Provence, en béton couleur pierre calcaire de Provence ou en enduit taloché fin couleur claire choisie dans la palette traditionnelle du Pays d'Aix.

L'usage du bois est autorisé en cœur d'îlot.

[b] **Dans le secteur 1AUSa3**

L'utilisation du bois, de l'aluminium et du verre est autorisée.

5.2.2 / **Toitures**

Les installations techniques* (ventilation, climatisation, machinerie d'ascenseur...) sont intégrées au volume de la construction.

Les couvertures de toiture sont soit des couvertures en tuiles, soit des terrasses accessibles en dalle céramique, bois ou béton teinté, soit des terrasses végétalisées, soit des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques.

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Les clôtures sur l'espace public sont constituées de mur en pierre ou en béton blanc et de grilles doublées de haies.

Les clôtures sur les espaces collectifs en cœur d'îlot sont constituées de mur en pierre ou en béton blanc et de grilles doublées de haies ou de lattes de bois.

Les matériaux légers (grillages, lattes de bois) sont autorisés seulement en limite parcellaire.

Les clôtures ont une hauteur de deux mètres maximum.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article 1AUSa-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

L'ensemble des espaces libres doit représenter au moins 35% de la surface de l'ensemble de l'îlot délimité par les voies *et emprises publiques qui l'entourent.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

L'ensemble de l'îlot délimité par les voies* et emprises publiques qui l'entourent doit être composé de 20% de pleine terre hors circulations, voies* et placettes.

L'espace en interface entre la clôture sur rue et la construction participe à la qualité de présentation de l'espace public de la ville. Il peut être planté d'arbres d'espèces variées.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent. Afin d'assurer la pérennité de ces arbres, un espace de pleine terre* suffisant pour leur développement doit être garanti.

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article 1AUSa-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules motorisés doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher*
- Pour les constructions des sous-destinations « bureaux », « artisanat et commerce de détail », « hôtels et autres hébergements touristiques », « établissements de santé » ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher*. Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique* ou la voie. Les aires de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

des vélos.

En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants, seule la différence entre le nombre de places nécessaires au projet et celui correspondant aux places théoriquement existantes selon les quotas définis pour chaque catégorie de destination peut être exigée.

7.3.1 / **Dans les secteurs 1AUSa1 et 1AUSa2**

100% des places doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments en sous-sol ou demi-sous-sol à l'exception du quota exigé de places réservées aux personnes à mobilité réduite pour les bâtiments sans ascenseurs.

7.3.2 / **Dans le secteur 1AUSa3**

90% des places doivent être réalisées sous le bâtiment*.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 1AUSa-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Au droit des accès*, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'il existe une station de transport en commun à proximité du terrain d'assiette* d'une construction ou d'un aménagement, l'accès* piéton sur ce terrain doit être, sauf impossibilité technique, positionné de manière à être le plus près de cette station.

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction ou tout aménagement doit être desservi par des voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies*, pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbain.

La voirie interne des opérations d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'aménagement par tranches successives, en disposant d'un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en termes de fonctionnement et de composition ;

Les voies* en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent être dotées en bordure de voie publique d'un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article 1AUSa-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le réseau incendie privé est obligatoirement installé sur le réseau d'eau brute.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau qu'après autorisation des services compétents.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone 1AUSb

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **1AUSb** correspond au secteur en limite est de la commune, en continuité de la zone commerciale de Plan de Campagne, située sur la commune des Pennes-Mirabeau.

La zone 1AUSb a pour vocation de créer un nouveau quartier mixte autour d'un pôle d'échanges multimodal structurant, qui bénéficiera d'ici peu d'une gare routière et d'une halte ferroviaire desservies par le Réseau Express Métropolitain, il participe au renforcement de l'attractivité de la zone commerciale de Plan de Campagne en proposant une offre mixte fonctionnelle de tertiaire, de services et d'habitation et d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Rappels

Le règlement de la zone 1AUSb est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone 1AUSb est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUSb-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	1AUSb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article 1AUSb-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	1AUSb
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [2]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [1]

[1] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5.1 du titre VI (dispositions communes aux zones spécifiques).

[2] Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Article 1AUSb-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUSb-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et, des emprises publiques.

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative* ;
- soit en limite séparative*.

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Article 1AUSb-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article 1AUSb-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Au moins 30% de la surface totale du terrain doivent être traités en espaces végétalisés et paysagers (pelouses, plantations, ...).

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article 1AUSb-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à destination d'« habitation » : 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher* créée, avec 1 place minimum par logement. Pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 300 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher* ;
- Pour les constructions à usage d'« artisanat et commerce de détail », d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et de « restauration » : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher* créée ;
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation ;
- Pour les constructions à destination de bureaux et les centres de congrès et d'exposition : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 1AUSb-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article 1AUSb-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.2 / **Assainissement**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Dispositions applicables à la

Zone 1AUSc

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **1AUSc** correspond au projet de pôle sportif et de formation porté par la Ligue Méditerranée de Football, sur le secteur de Châteaublanc sur la commune de Ventabren.

Rappels

Le règlement de la zone 1AUSc est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone 1AUSc est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUSc-1 - **Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions**

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	1AUSc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Admis sous condition [1]
	Hébergement	Admis sous condition [2]
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [3]
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Admis sous condition [3]
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	Admis sous condition [2]
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Sont autorisées les constructions de la sous-destination logement à condition :

- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics existants dans la zone ;
- que la surface de plancher* totale (extensions et constructions à usage d'annexe* incluses), à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'emprise au sol* au sens du PLUi (extensions et constructions à usage

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

d'annexe* incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

[2] Sont autorisées les constructions des sous-destinations hébergement, bureau et centre de congrès à condition qu'elles soient liées à des équipements de dimension métropolitaine implantés dans la zone et à leur vocation (exemple : universitaire, hospitalière, pénitentiaire, sportive, ...).

[3] Sont autorisées les constructions de la destination commerce et activités de services, à l'exception des sous-destinations commerce de gros et cinéma, à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- que la surface de plancher* totale des constructions n'excède pas :
  - 2 000 m² pour les constructions des sous-destinations hôtel et autres hébergements touristiques ;
  - 500 m² pour les constructions des sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Article 1AUSb-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	1AUSc
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [1]
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	Admis sous condition [2]
Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, etc.)	Autorisé

[1] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV.A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
- à l'aménagement paysager du terrain ;
- à la réalisation d'aménagements hydrauliques.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article 1AUSc-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUSc-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 / **Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques**

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

$$d \geqslant 1/3 \times DA$$

4.2 / **Implantation par rapport aux limites séparatives**

La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite limite séparative* est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geqslant DA \text{ et } d \geqslant 3 \text{ mètres}$$

4.3 / **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

4.4 / **Emprise au sol**

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique.

4.5 / **Hauteur**

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Des hauteurs supplémentaires pourront être admises pour les superstructures et autres édicules techniques ponctuels qui seraient nécessaires aux activités. Ce caractère de nécessité devra alors être démontré.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Article 1AUSc-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2.1 / **Façades**

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

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

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

5.2.2 / **Matériaux et couleurs**

Le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire de façon à assurer une harmonie, notamment chromatique.

Le changement de teinte ne peut être associé qu'au changement de volumétrie des bâtiments*, l'emploi de la couleur comme maquillage est proscrit ainsi que l'usage de teintes vives en grande masse.

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

Sont déconseillés :

- Les enduits grattés ;
- La pierre collée ou agrafée, les céramiques ou carrelages collés ;
- Les vitrages réfléchissants ;
- Les matériaux d'imitation.

5.2.3 / **Toitures**

Elles seront de type terrasse et disposeront d'un acrotère*. Elles pourront accueillir des équipements techniques (émergence de cheminées, capteurs d'énergie, système de ventilation, gaines ...) à condition que ces derniers soient intégrés ou masqués afin de préserver la qualité des vues depuis les points plus élevés.

Les toitures pourront être végétalisées, pourront être aménagées en terrasses accessibles, les étanchéités seront dans les tonalités de gris clair, blanc cassé.

Les installations techniques* prenant place sur une toiture en pente doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3.1 / **Aspect**

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

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

En limite des emprises publiques ou voies*, sont interdites les clôtures pleines (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel* dépasse 0,80 mètre. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

5.3.2 / **Hauteur et composition**

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

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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.

5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article 1AUSc-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

6.1 / **Coefficient d'espaces libres et de pleine terre**

Au moins 50% de la surface totale du terrain doivent être traités en espace vert.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article 1AUSc-7 - **Obligations en matière de stationnement**

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les règles minimales définies dans le

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

tableau ci-après.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile*	Norme de stationnement deux-roues motorisés
Habitation	Logement	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher* créé	1 place par tranche de 10 places voiture créées
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Restauration		
	Hôtels et autres hébergements touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies*, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité. - 1 aire de dépose pour autocars	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs et autres équipements recevant du public		
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher* créé	
	Centre de congrès et d'exposition	- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies*, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité. - 1 aire de dépose pour autocars	

7.2 / **Stationnement pour vélos**

Pour l'ensemble des sous-destinations autorisées dans la zone, les normes de stationnement vélos correspondent au minimum à 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher* créée, dans le volume des constructions.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 1AUSc-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre d'accès* est limité à deux accès par emprise publique* ou par voie.

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article 1AUSc-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.3.1 / **Gestion des évènements de pluie « fréquents »**

Concernant la gestion des eaux pluviales, le projet prévoit la création d'un réseau de collecte séparatif, permettant l'acheminement des eaux de ruissellement vers des ouvrages de rétention. Ces réseaux seront dimensionnés pour une période de retour trentennale. Notons que la surface des espaces de pleine terre représentera au moins 50% de la superficie du terrain d'assiette* du projet.

Afin de compenser les imperméabilisations du Campus de Foot, les volumes de rétention seront dimensionnés à l'aide de la méthode des pluies sur une période de retour trentennale avec un débit de fuite limité à 15 l/s/ha de surface drainée.

Les volumes de compensation seront principalement mis en œuvre dans des structures de stockage situées au droit des terrains de sport. Le fond des ouvrages de rétention ne sera pas imperméabilisé permettant ainsi l'infiltration.

La vidange des ouvrages de rétention se fera via un réseau raccordé au droit du fossé SNCF existant à l'est du site, en amont de la D10G.

9.3.2 / **Gestion des évènements de pluie intenses**

Dans le but de réduire l'aléa* ruissellement modéré traversant la parcelle de part en part, le projet

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

prévoit la création d'un aménagement hydraulique de réduction de l'aléa* ruissellement. Il s'agit d'un fossé de collecte dimensionné pour permettre l'interception des flux provenant de l'amont pour une pluie de référence centennale, sans débordement, et avec une revanche de sécurité.

Le raccordement du fossé se fera au droit du fossé SNCF existant à l'est du site, en amont de la D10G.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

En cas d'impossibilité de branchements en souterrain, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DU PAYS D'AIX

Reçu au Contrôle de légalité le 19 décembre 2024

Présidente de la Métropole

Arrêté n° 26/049/CM

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix - Mise à jour n°2

VU

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRE) ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3 DS) ;
- La délibération n°HN 001-8065/20/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 9 juillet 2020 relative à l'élection de Madame Martine Vassal en qualité de Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'arrêté n°24/586/CM du 24 décembre 2024 donnant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Pascal Montecot, Ier Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix en vigueur.

CONSIDÉRANT

- Que l'article L.133-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que " Le portail national de l'urbanisme est, pour l'ensemble du territoire, le site national pour l'accès dématérialisé, à partir d'un point d'entrée unique, aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique...".

- Que le Géoportail de l'urbanisme offrant une solution technique permettant une meilleure lecture des cartes graphiques de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sous format électronique, il s'agit de supprimer les cartes de SUP annexées au PLUi qui sont peu lisibles compte tenu du nombre et de la superposition des différentes SUP ;
- Que suite au décret n°2022-794 du 5 mai 2022 mettant fin à l'inscription de sites inscrits, il convient de mettre à jour les listes des SUP des communes d'Aix-en-Provence (suppression des SI4, SI5, SI6, SI7, SI8, SI9, SI11 et SI12) et Jouques (suppression du Site inscrit « Parties hautes du village de Jouques ») ;
- Que suite au décret n°2025-1272 du 22 décembre 2025 mettant fin à l'inscription de sites inscrits, il convient de mettre à jour la liste des SUP de la commune de Pertuis (Site inscrit « Ensemble formé par le centre ancien de Pertuis ») ;
- Que suite à l'arrêté préfectoral du 29 février 2016 instituant une servitude pour l'établissement de canalisations publiques d'assainissement sur le territoire des communes de Cabriès et des Pennes-Mirabeau dans le cadre de la mise en place d'un nouveau collecteur d'eaux pluviales à Plan de Campagne, il convient de mettre à jour les listes des SUP des communes de Cabriès et des Pennes-Mirabeau ;
- Que suite à l'arrêté préfectoral du 13 janvier 2025 abrogeant et remplaçant l'arrêté préfectoral n°2018-395SUP instituant des SUP prenant en compte la maitrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimile, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de de Coudoux, il convient de mettre à jour les listes des SUP de la commune de Coudoux ;
- Que suite à l'arrêté préfectoral du 19 février 2025 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Miniers (Lignite) et carrières souterraines (Pierre à ciment) de la commune de Gréasque il convient de mettre à jour la liste des SUP de la commune. ;
- Que suite à l'arrêté préfectoral du 28 mai 2025 portant modification du périmètre de protection des captages de Vidalet, modifiant l'arrêté préfectoral n°2699 du 3 novembre 2000 autorisant le prélèvement et déclarant d'utilité publique l'institution des périmètres de protection et les travaux de prélèvement des eaux de captage du Vidalet sur la commune de Pertuis et autorisant le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiples Durance Luberon à utiliser l'eau prélevée en vue de la consommation humaine, il convient de mettre à jour la liste des SUP de la commune de Pertuis ;
- Que suite à l'arrêté préfectoral du 10 juin 2025 abrogeant et remplaçant l'arrêté préfectoral n°2018-443SUP du 13 décembre 2018 instituant sur la commune de Saint-Paul-lès-Durance une servitude de danger autour des canalisations de transport en cas de phénomènes dangereux de référence, il convient de mettre à jour la liste des SUP de la commune de Saint-Paul-lès-Durance ;
- Que suite à l'arrêté préfectoral modificatif du 10 juin 2025 abrogeant et remplaçant l'arrêté préfectoral n°2018-454SUP du 13 décembre 2018 instituant sur la commune de Ventabren une servitude de dangers autour des canalisations de transport en cas de phénomènes dangereux de référence, il convient de mettre à jour la liste des SUP de la commune de Ventabren ;

- Que suite à l'arrêté préfectoral du 3 juillet 2025 portant inscription au titre des monuments historiques de la Bastide de Montrobert située à Aix-en-Provence, il convient de mettre à jour la liste des SUP de la commune d'Aix-en-Provence ;
- Que suite à l'arrêté préfectoral n°13-2025-07-11-00005 du 11 juillet 2025 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Incendies et Feux de Forêts (PPRIFF) de la commune de Vitrolles, il convient de mettre à jour la liste des SUP de la commune ;
- Que suite à l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2017 portant création du périmètre délimité des abords de l'Eglise Paroissiale Saint-Pierre, de l'Eglise paroissiale Notre-Dame de la Roque, de l'oratoire Notre-Dame de la Roque, l'ancienne résidence des Archevêques d'Aix et la Porte attenante à la Tour de l'horloge de Jouques, il convient de mettre à jour la liste des SUP de la commune de Jouques ;
- Que suite à l'arrêté préfectoral du 21 octobre 2025 portant inscription au titre des monuments historiques la Chapelle Saint-Mitre située à Aix-en-Provence, il convient de mettre à jour la liste des SUP de la commune d'Aix-en-Provence ;
- Que suite à la délibération n° URBA-014-19124/25/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 15 décembre 2025 instituant le Plan de Valorisation du Patrimoine et de l'Architecture (PVAP) d'Entremont Saint-Donat, il convient de mettre à jour la liste des SUP de la commune d'Aix-en-Provence ;
- Que suite à une erreur matérielle, il convient de supprimer deux cartographies qui avaient été inclues dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) argiles de Mimet alors qu'elles n'en font pas partie, il convient de les supprimer de l'annexe PPR Argiles Mimet ;
- Que suite à l'arrêté préfectoral n°175-2022 du 5 décembre 2023, visant la protection des ouvrages de la Société du Canal de Provence déclarés d'Utilité publique sur les-communes d'Aix-en Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Cabriès, Fuveau, Gardanne, Jouques, Lambesc, Le Tholonet, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rognes, Rousset, Saint-Cannat, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-Lez-Durance, Simiane-Collongue, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, il convient de mettre en à jour les annexes informatives du PLUi du Pays d'Aix en conséquence ;
- Que suite aux délibérations n° URBA-029-18233/25/CM et n°URBA-028-18232/25/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2025 portant approbation des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) « Emeraude » sur la commune d'Aix-en-Provence et « Les Champs de Brassens » sur la commune de Bouc Bel Air, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en ajoutant les périmètres de Projet Urbain Partenarial (PUP) élargi ainsi que les périmètres des conventions signées ;
- Que suite à la délibération n°URBA-018-18617/25/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 6 octobre 2025 portant approbation de la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) « ROUCAOUDO » sur la commune de Fuveau, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en ajoutant le périmètre de PUP élargi ainsi que le périmètre de la convention signée ;
- Que suite à la caducité des Zones d'Aménagement Différé (ZAD) relative au secteur de la zone d'activités de Peyrolles-en-Provence et de Venelles qui avaient été approuvées le 11 juillet 2019, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en les supprimant des annexes informatives ;

- Que suite à la délibération n°URBA-054-18258/25/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2025 modifiant le périmètre de droit de préemption urbain simple sur le périmètre de la commune de Peyrolles en Provence, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en remplaçant la délibération annexée ;
- Que suite à la délibération n°URBA-032-18631/25/CM du Conseil de la Métropole Aix -Marseille-Provence du 6 octobre 2025 visant à la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté Saint-Charles de la commune de Fuveau, il convient de mettre à jour les annexes informatives du PLUi du Pays d'Aix en conséquence ;
- Que suite à la délibération n°URBA-035-15/12/2025-CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 15 décembre 2025 instituant un périmètre de droit de préemption Urbain renforcé sur l'ilot de la ZAC de Galice à Aix-en-Provence, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en conséquence ;
- Que suite à la délibération n°URBA-033-19143/25/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 15 décembre 2025 portant Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le périmètre de la zone d'activité économique de la Barque sur la commune de Fuveau, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en conséquence ;
- Que suite à la délibération du 3 avril 2025 du Conseil Municipal de la commune de Ventabren fixant les périmètres de Droit de préemption Commercial concernant la commune de Ventabren, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en conséquence ;
- Que suite à la délibération du Conseil Municipal de la commune de Ventabren du 3 avril 2025 imposant le dépôt d'une déclaration préalable pour une division foncière, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en conséquence ;
- Que suite à la délibération N°2025-DGS-DEL-69 du Conseil Municipal de la commune de Meyreuil du 10 juillet 2025, et à la délibération n°23.DU.083 de la commune de Pertuis du 11 avril 2023 visant à l'instauration d'un périmètre d'études et de sursis à statuer, il convient de mettre à jour les annexes informatives du PLUi du Pays d'Aix en conséquence ;
- Que suite à la délibération n°07-290 du Conseil Municipal de la commune de Vitrolles du 25 octobre 2007 visant à imposer le dépôt d'une déclaration préalable pour toute réalisation de clôture, il convient de mettre à jour les annexes informatives du PLUi du Pays d'Aix, en conséquence ;
- Que suite à la délibération du Conseil Municipal de la commune de Mimet du 10 décembre 2025, maintenant le dépôt d'une déclaration préalable pour une division foncière, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en conséquence ;
- Que suite à la publication des Rapports sur le Prix et la Qualité du Service public de l'eau potable et l'assainissement ainsi que celui des déchets 2024, il convient de remplacer les rapports 2022 aujourd'hui annexés ;
- Que la lecture des Servitudes d'utilité publique du PLUi du Pays d'Aix, des annexes informatives et des annexes sanitaires sera facilitée par l'annexion d'un tableau, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en ajoutant un tableau de synthèse.

- Que suite à la délibération n°URBA-054-18258/25/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2025 modifiant le périmètre de droit de préemption urbain simple sur le périmètre de la commune de Peyrolles en Provence, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en remplaçant la délibération annexée;
- Que suite à la délibération n°URBA-032-18631/25/CM du Conseil de la Métropole Aix -Marseille-Provence du 6 octobre 2025 visant à la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté Saint-Charles de la commune de Fuveau, il convient de mettre à jour les annexes informatives du PLUi du Pays d'Aix en conséquence;
- Que suite à la délibération n°URBA-035-15/12/2025-CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 15 décembre 2025 instituant un périmètre de droit de préemption Urbain renforcé sur l'ilot de la ZAC de Galice à Aix-en-Provence, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en conséquence;
- Que suite à la délibération n°URBA-033-19143/25/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 15 décembre 2025 portant Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le périmètre de la zone d'activité économique de la Barque sur la commune de Fuveau, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en conséquence;
- Que suite à la délibération du 3 avril 2025 du Conseil Municipal de la commune de Ventabren fixant les périmètres de Droit de préemption Commercial concernant la commune de Ventabren, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en conséquence;
- Que suite à la délibération du Conseil Municipal de la commune de Ventabren du 3 avril 2025 imposant le dépôt d'une déclaration préalable pour une division foncière, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en conséquence;
- Que suite à la délibération N°2025-DGS-DEL-69 du Conseil Municipal de la commune de Meyreuil du 10 juillet 2025, et à la délibération n°23.DU.083 de la commune de Pertuis du 11 avril 2023 visant à l'instauration d'un périmètre d'études et de sursis à statuer, il convient de mettre à jour les annexes informatives du PLUi du Pays d'Aix en conséquence;
- Que suite à la délibération n°07-290 du Conseil Municipal de la commune de Vitrolles du 25 octobre 2007 visant à imposer le dépôt d'une déclaration préalable pour toute réalisation de clôture, il convient de mettre à jour les annexes informatives du PLUi du Pays d'Aix, en conséquence;
- Que suite à la délibération du Conseil Municipal de la commune de Mimet du 10 décembre 2025, maintenant le dépôt d'une déclaration préalable pour une division foncière, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en conséquence;
- Que suite à la publication des Rapports sur le Prix et la Qualité du Service public de l'eau potable et l'assainissement ainsi que celui des déchets 2024, il convient de remplacer les rapports 2022 aujourd'hui annexés;
- Que la lecture des Servitudes d'utilité publique du PLUi du Pays d'Aix, des annexes informatives et des annexes sanitaires sera facilitée par l'annexion d'un tableau, il convient de mettre à jour les annexes du PLUi du Pays d'Aix en ajoutant un tableau de synthèse.

ARRÊTE

Article 1 :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix est mis à jour pour tenir compte des différents considérant ci-dessus.

Les cartes SUP annexées au PLUi (5.1B Plan SUP) sont supprimées. Les informations géographiques sont disponibles sur le Géoportail de l'urbanisme.

Article 2 :

Les annexes dudit PLUi sont modifiées de la manière suivante :

- Les listes des servitudes d'utilité publique des communes de Coudoux, Cabriès, Jouques, Les Pennes-Mirabeau, Pertuis, Gréasque, Aix-en-Provence, Vitrolles, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren sont mises à jour, dans l'annexe "5.1A Liste des SUP",
- Les périmètres des ZAD de Peyrolles-en-Provence et de Venelles sont supprimés dans l'annexe informative "5.3D Droit de Préemption/ZAD/DP Commercial ",
- La suppression de deux cartographies contenues par erreur dans le Plan de Prévention des Risques Argiles de Mimet dans l'annexe informative "5.1 C Plan de Prévention des risques argiles".

Les annexes dudit PLUi sont complétées de la manière suivante :

- Le Plan de Prévention des Risques Miniers (Lignite) et carrières souterraines (Pierre à ciment) de Gréasque dans l'annexe "5.1C Plan de Prévention des Risques",
- Le Plan de Prévention des Risques Incendies et Feux de Forêts (PPRIFF) de Vitrolles dans l'annexe « 5.1C Plan de Prévention des Risques »,
- Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) d'Entremont Saint-Donat dans l'annexe"5.1D AVAP et ZPPAUP" renommée « 5.1D AVAP, PVAP et ZPPAUP »,
- L'arrêté préfectoral visant à protéger les ouvrages de la Société du Canal de Provence déclarés d'utilité publique dans l'annexe informative créée à cet effet "5.3U Déclaration d'Utilité Publique",
- Les périmètres du PUP « Emeraude » sur la commune d'Aix-en-Provence, ceux du PUP « Les champs de Brassens » sur la commune de Bouc Bel Air et ceux du PUP Roucaoudo sur la commune de Fuveau, dans l'annexe "5.3H Projet Urbain Partenarial ",
- La délibération n°URBA-054-18258/25/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2025 instituant le Droit de Préemption Simple sur le périmètre du Pays d'Aix - zone d'activités de Val Durance et son extension, sur la commune de Peyrolles-en-Provence, dans l'annexe "5.3D Droit de Préemption",
- La délibération n°URBA-032-18631/25/CM du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence du 6 octobre 2025 approuvant la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté Saint-Charles à Fuveau dans l'annexe informative " 5.3 E Zone d'Aménagement Concerté";

- La délibération n°URBA-035-19145/25/CM du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille Provence du 15 décembre 2025 définissant le périmètre du Droit de Préemption Urbain renforcé de la commune d'Aix-en-Provence (Aix Galice) dans l'annexe informative "5.3D Droit de Préemption";
- Le périmètre de la ZAD au sein de la ZAE de la Barque à Fuveau est ajouté à l'annexe informative "5.3D Droit de Préemption/ZAD/DP Commercial ";
- La délibération du Conseil Municipal de la commune de Ventabren du 3 avril 2025 et le périmètre du Droit de Préemption Commercial de la commune de Ventabren dans l'annexe "5.3D Droit de Préemption";
- La délibération du Conseil Municipal de la commune de Ventabren du 3 avril 2025 réglementant le dépôt d'une déclaration préalable pour toute division foncière dans l'annexe informative "5.3C Divisions Foncières";
- Les délibérations des Conseils Municipaux des communes de Meyreuil et de Pertuis ainsi que les périmètres de sursis à statuer, dans l'annexe informative "5.3 I Sursis à statuer";
- La délibération du Conseil Municipal de la commune de Vitrolles dans l'annexe informative "5.3J Clôtures";
- La délibération du Conseil Municipal de la commune de Mimet du 10 décembre 2025 imposant le dépôt d'une déclaration préalable pour toute division foncière dans les zones A et N dans l'annexe informative "5.3C Divisions Foncières";
- Les rapports sur le Prix et la Qualité du Service publique de l'eau potable et l'assainissement ainsi que celui des déchets 2024 dans l'annexe informative"5.2 Annexes sanitaires";
- Un tableau de synthèse des Servitudes d'utilité publique, des annexes informatives et sanitaires mis à jour.

Article 3 :

La présente mise à jour du PLUi, est tenue à la disposition du public :

- à la Métropole Aix-Marseille-Provence au Service Urbanisme Secteur Nord, Division Urbanisme ADS Aix, sis Le Quartz – 42 Route de Galice – 13090 Aix-en-Provence aux jours et heures d'ouverture au public;

- dans l'ensemble des communes concernées aux jours et heures d'ouverture au public,

Le dossier peut également être consulté sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille- Provence (www.ampmetropole.fr).

Article 4 :

Conformément à l'article R.153-18 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence et dans les mairies des communes du Pays d'Aix pendant le délai d'un mois minimum. Le présent arrêté deviendra exécutoire après l'accomplissement des formalités.

Article 5 :

Monsieur le Directeur Général des Services de la Métropole est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 06 MARS 2026

"Pour la Présidente et par délégation"
Pascal MONTECOT