PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

L RÈGLEMENT

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Modification n°1 approuvée le 19/11/2021

PLUi DESSINONS NOTRE FUTUR CADRE DE VIE

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Dispositions générales et particulières

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

1. APPLICATION DU REGLEMENT 8

Article 1.1 – Articulation entre le règlement et les OAP 8

Le règlement écrit et graphique 8

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

Article 1.2 – PLUi et sites patrimoniaux remarquables 10

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

Article 1.4 – Terrain concerné par plusieurs zonages 10

Article 1.5 – Division en propriété ou en jouissance 10

2. ADAPTATIONS 11

Article 2.1 – Travaux sur une construction non conforme 11

Article 2.2 – Adaptations rendant une construction non conforme 12

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

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

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

3. CONSTRUCTIONS 14

Article 3.1 – Occupation du domaine public 14

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

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

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

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

En-dessous des infrastructures 15

Au-dessus des infrastructures 15

Article 3.4 – Murs de plateforme, et clôtures sur murs de soutènement ou de plateforme 16

3.4.1 Implantations des murs de plateforme 16

3.4.2 Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme 16

Article 3.5 – Piscines 19

Implantations 19

Édification de la piscine sur un terrain non-conforme 19

Édification de la piscine sur un terrain rendu non-conforme par ladite piscine 20

Article 3.6 – Règles de stationnement pour constructions spécifiques 20

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État 21

Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées 22

Résidences universitaires 22

Article 3.7 – Hébergement hôtelier et touristique 23
Changement de destination ou sous-destination *23*
Extension d'une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi* *23*
Article 3.8 – Toiture-terrasse et lutte anti-vectorielle 23
Article 3.9 – Pylône ou mat pour antenne-relais 23

4. SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES 25
Article 4.1 – Prescriptions de hauteur 25
Sur un axe *25*
Sur un secteur *25*
Prescription de vue *25*
Article 4.2 – Prescriptions d'implantation 25
Implantation imposée *26*
Marge de recul *26*
Marge de recul "entrée de ville" *26*
Polygone d'implantation *26*
Article 4.3 – Polygone constructible 26
Article 4.4 – Secteur de mixité sociale 27
Dans les secteurs délimités sur le règlement graphique *27*
En dehors des secteurs délimités sur le règlement graphique *27*
Article 4.5 – Servitude d'attente d'un projet 28
Hors du périmètre de l'OIN Euroméditerranée *28*
Dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée *28*
Article 4.6 – Emplacement réservé 29
Emplacement réservé pour voirie ou autre *29*
Servitude de pré-localisation pour équipement *29*
Article 4.7 – Préservation et développement de la diversité commerciale 30
Linéaire commercial *30*
Polarité Commerciale de Secteur (PCS) *30*
Article 4.8 – Secteur de richesse du sol ou sous-sol 30
Article 4.9 – Servitude de cour commune 30
Article 4.10 – Polarité tertiaire 30

5. PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL 31
Article 5.1 – Espace Boisé Classé (EBC) 31
Article 5.2 – Espace Vert Protégé (EVP) 31
Prescriptions communes à toutes les catégories d'EVP *31*
Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 1 ..... *31*
Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 2 ..... *32*

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 3 ..... *32*
Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 4 ..... *33*
Article 5.3 – Alignement végétal 36
Article 5.4 – Terrain Cultivé à Protéger (TCP) 36
Article 5.5 – Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation 36
Article 5.6 – Site ou vestige archéologique 36
Article 5.7 – Littoral 37
Bande littorale *37*
Espaces Proches du Rivage (EPR) *37*
Espaces Naturels Remarquables (ENR) *37*
Espaces Boisés Classés (EBC) significatifs au titre de la loi Littoral *37*

6. RISQUES ET NUISANCES 38
Article 6.1 – Risque inondation 39
Axe d'écoulement *44*
Voie inondable *44*
Cuvette inondable *45*
Article 6.2 – Risque de mouvement de terrain à Marseille 46
Article 6.3 – Risque d'éboulement 48
Article 6.4 – Risque d'effondrement 51
Article 6.5 – Risque de glissement de terrain 52
Article 6.6 – Risque de recul du trait de côte 53
Article 6.7 – Risque incendie de forêts 54
(1) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - constructions *58*
(2) Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité - opérations d'aménagement *59*
Article 6.8 – Risque technologique 60
Article 6.9 – Secteurs d'Information sur les Sols (sols pollués) 61

DG

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

UA

URBANISME

UB

Urbanisme

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

UC

Emplacements réservés

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

UP

Prescriptions de hauteur

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

UM

Prescriptions d'implantation

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

UE

Mixités sociales et fonctionnelles

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

UEs

Divers

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

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

PATRIMOINE

Patrimoine urbain et architectural

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

Patrimoine naturel

Espace boisé classé

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

Espace vert protégé

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

Autres

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

RISQUES

Inondation

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

Mouvement de terrain

Plan de Prévention des Risques approuvé ou en cours	→ *Dispositions générales et particulières / Partie 6*

Mouvement de terrain à Marseille

Zone à prescriptions	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.2*

Éboulement

Zone de risque majeur	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.3*
Zone inconstructible	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.3*
Zone à prescriptions renforcées	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.3*
Zone à prescriptions simples	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.3*

Effondrement

Zone inconstructible	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.4*

Glissement de terrain

Zone à prescriptions simples	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.5*

Recul du trait de côte

Zone inconstructible	→ *Dispositions générales et particulières / Article 6.6*

Incendie de forêt

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

Risques technologiques

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

1. APPLICATION DU REGLEMENT

Article 1.1 – Articulation entre le règlement et les OAP

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

Le règlement écrit et graphique

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

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

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

RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit est composé de quatre tomes :

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

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

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique est composé de deux tomes :

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

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

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

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

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

Périmètre des OAP :

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

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

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

Article 1.2 – PLUi et sites patrimoniaux remarquables

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

Article 1.3 – Partie du territoire non couverte par un zonage

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

Article 1.4 – Terrain concerné par plusieurs zonages

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

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

Article 1.5 – Division en propriété ou en jouissance

Lorsque le terrain d'assiette du projet doit faire ou a fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division, excepté dans les zones AU, sUA, sUC, sUEmin et sUeE ainsi que dans la zone UEb2 du site Valentine Vallée Verte.**

Pour les divisions, les *reliquats** doivent :

- Respecter ou ne pas aggraver la non-conformité existante les dispositions règlementaires relatives à la partie « eaux pluviales » de l'article 13 de la zone concernée ;
- Et ne pas aggraver la non-conformité existante des dispositions règlementaires relatives à la partie « stationnement » de l'article 11 de la zone concernée ;
- Et compter au moins 25 % d'espaces végétalisés en pleine terre.

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

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

2. ADAPTATIONS

Article 2.1 – Travaux sur une construction non conforme

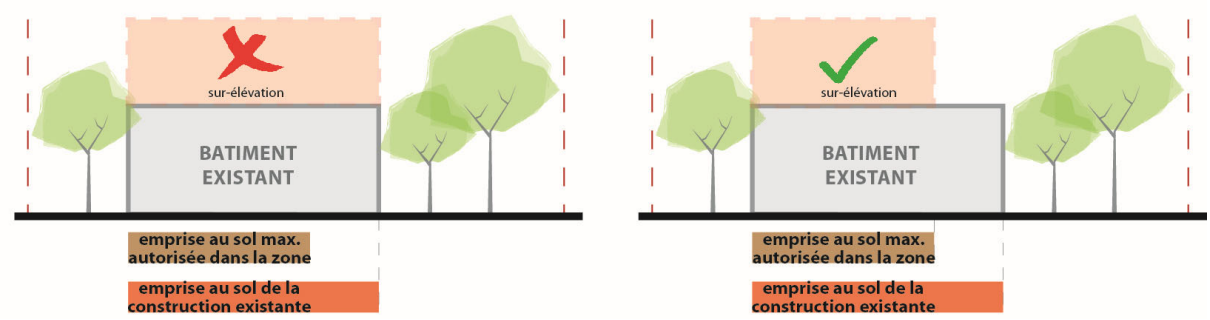
Lorsque rien n'est indiqué dans le règlement de la zone concernée :

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

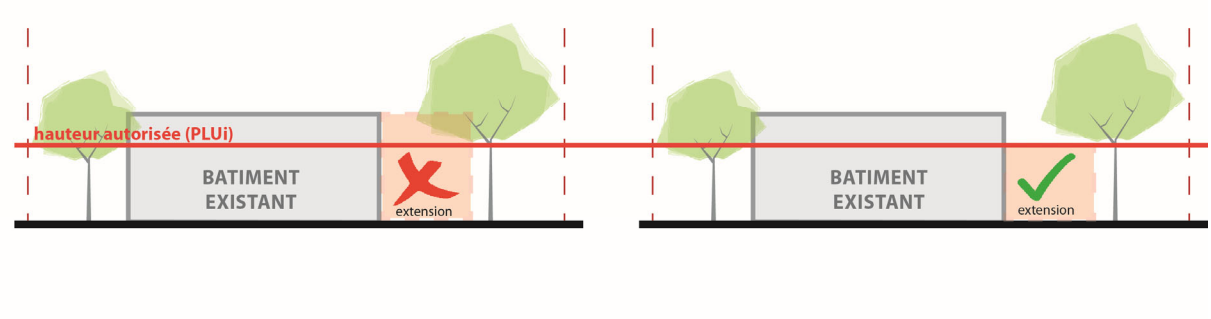
- Qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions règlementaires méconnues ;
- Ou qu'ils soient étrangers à ces dispositions.

Sont notamment considérées comme aggravant une non-conformité :

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



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



Article 2.2 – Adaptations rendant une construction non conforme

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 2.5 – Règles alternatives pour la construction d'équipements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. CONSTRUCTIONS

Article 3.1 – Occupation du domaine public

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

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

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

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

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

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

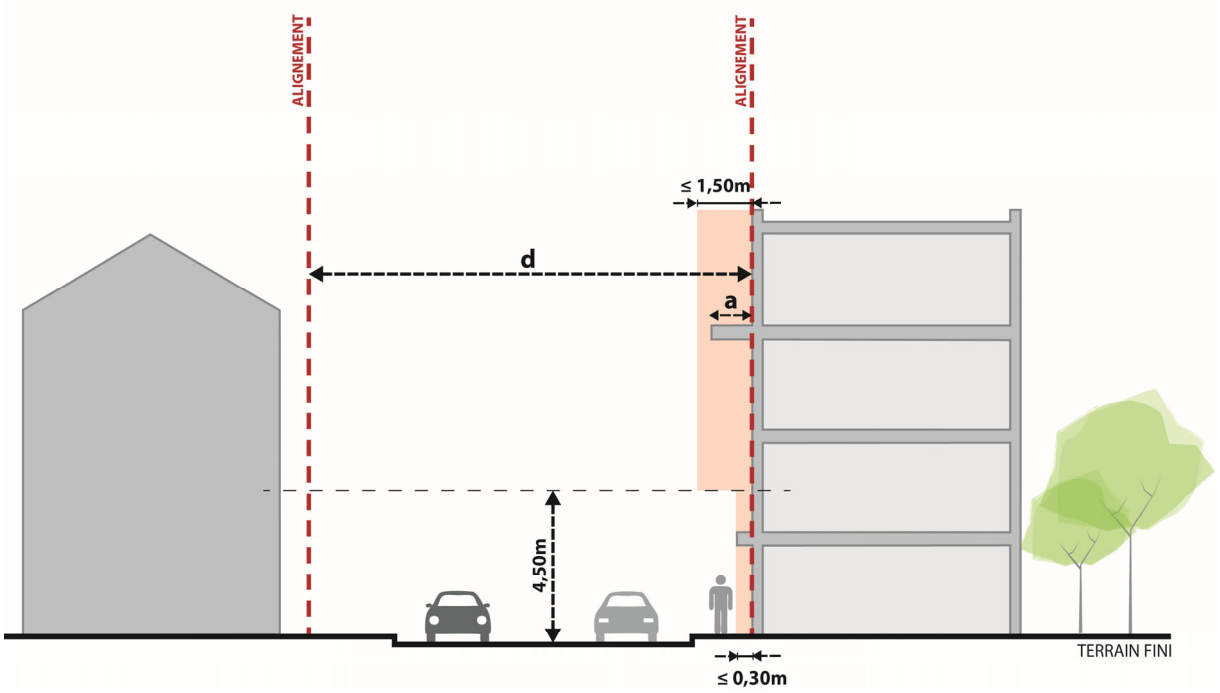
$$a \leq \frac{d}{20} \quad et \quad a \leq 1{,}5\ m$$

~ RÈGLE ALTERNATIVE

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

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

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



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

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

En-dessous des infrastructures

En-dessous des infrastructures de transports terrestres :

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

Au-dessus des infrastructures

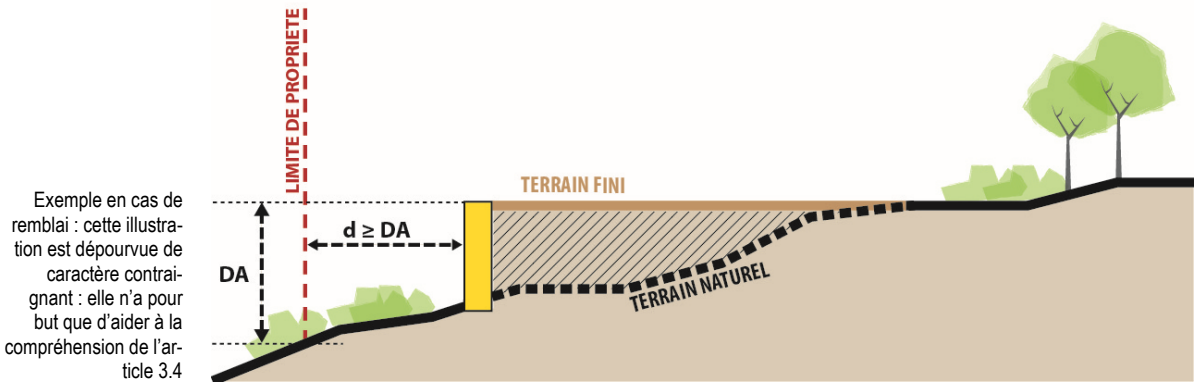
Nonobstant les articles 6 de l'ensemble des règlements de zones, les constructions au-dessus des infrastructures de transports terrestres (pour réaliser des passerelles entre deux bâtiments par exemple) sont admises sous réserve de l'accord du gestionnaire de l'*emprise publique** ou de la *voie** concernée.

Article 3.4 – Murs de plateforme, et clôtures sur murs de soutènement ou de plateforme

3.4.1 Implantations des murs de plateforme

En complément des articles 6 à 7 de l'ensemble des règlements de zones, hormis dans le cas où tout ou partie des rampes d'accès sont situées dans la bande des 3m par rapport à la limite séparative, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'un *mur de plateforme** d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport *au terrain naturel** et le point le plus proche d'une *limite d'une emprise publique** ou d'une *voie** ,existante ou future, ou d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$d \geq DA$ lorsque DA >2m



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

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

3.4.2 Clôtures surmontant un mur de soutènement ou de plateforme

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

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

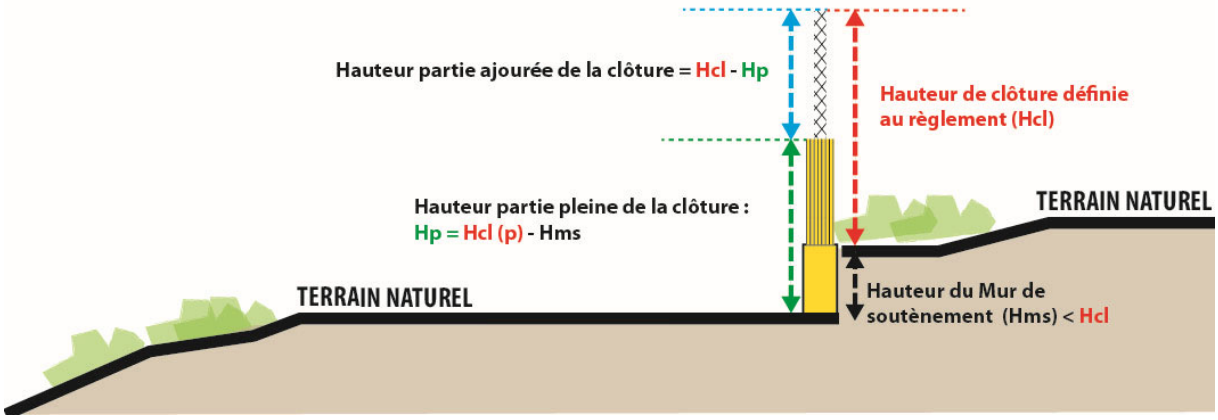
Le calcul de la hauteur de *clôture** s'effectue de la même manière que l'on soit sur le terrain du bas ou le terrain du haut.

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

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

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

La hauteur totale de la *clôture** (parties pleine et ajourée) est mesurée en fonction du *terrain naturel** supérieur en altitude.



Légende :

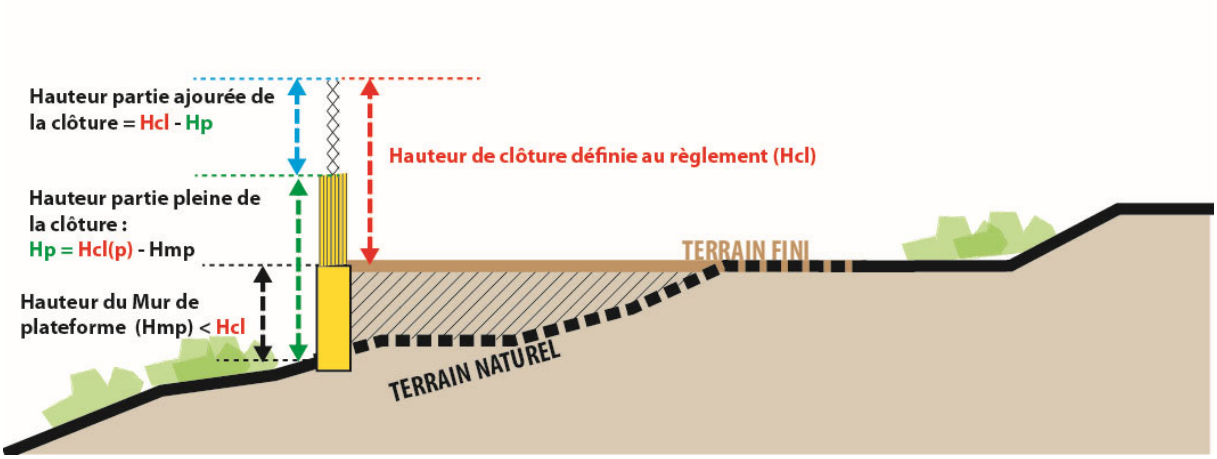
Hcl(p) : Hauteur partie pleine de la clôture si définie ou hauteur de clôture, définie au règlement

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

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

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

  La hauteur totale de la *clôture** (parties pleine et ajourée) est mesurée en fonction du *terrain fini**.

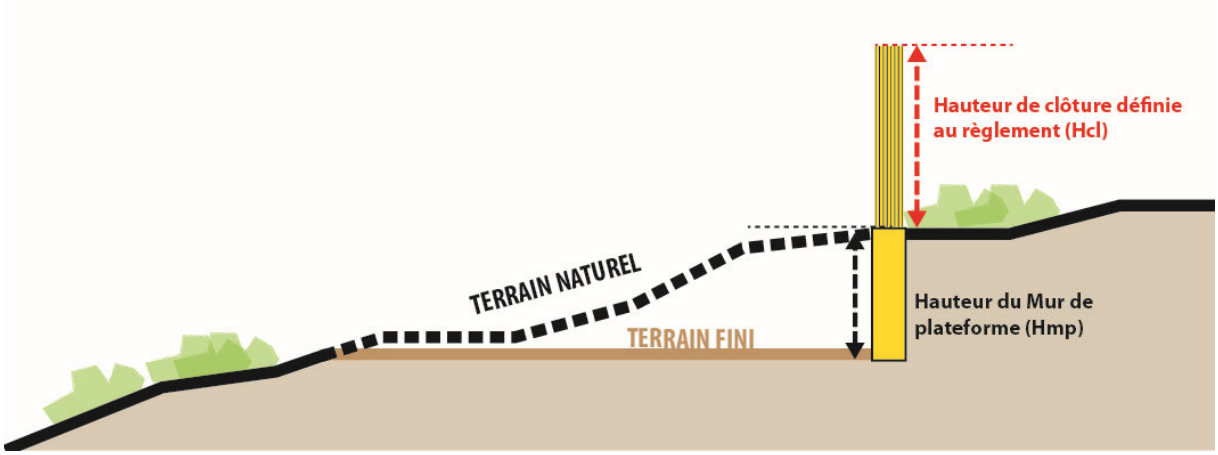


Légende :

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

3. **Lorsqu'une *clôture** surmonte un *mur de plateforme** destiné à des déblais :**

- la hauteur cumulée du *mur de plateforme** et de la partie pleine de la *clôture** (mur plein, muret, mur-bahut, dispositif opaque…), par rapport au *terrain fini**, n'est pas réglementée ;
- la hauteur de *clôture** (pleine et/ou ajourée, hors *mur de plateforme**), par rapport au *terrain naturel**, ne doit pas dépasser les hauteurs *des clôtures** qui sont fixées par le règlement de la zone concernée.



Article 3.5 – Piscines

Implantations

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

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

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

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

Édification de la piscine sur un terrain non-conforme

Cette disposition ne s'applique par sur la ville de Marseille.

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

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

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

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

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

Cette disposition ne s'applique par sur la ville de Marseille.

Dans les zones UB, UC, UP et UM, en cas de respect, pour les *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi :

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

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

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

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

Article 3.6 – Règles de stationnement pour constructions spécifiques

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

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

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

MODALITES D'APPLICATION :

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

  Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places
- **Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement créé » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur.** Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5… arrondi à 9).
- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 0,5 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 100m² en zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² en zone UA et 100m² en zone UB, alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

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

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

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

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

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

Article 3.7 – Hébergement hôtelier et touristique

Changement de destination ou sous-destination

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

Extension d'une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi

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

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

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

Article 3.8 – Toiture-terrasse et lutte anti-vectorielle

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

Article 3.9 – Pylône ou mat pour antenne-relais

Dans les zones UBp :

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

Dans les zones Ns :

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

Dans les autres zones :

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

En complément des règles ci-dessus :

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

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

4. SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Article 4.1 – Prescriptions de hauteur

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

Sur un axe

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

Elles concernent :

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

Sur un secteur

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

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

Prescription de vue

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

Article 4.2 – Prescriptions d'implantation

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

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

Implantation imposée

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

Marge de recul

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

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

Marge de recul "entrée de ville"

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

Polygone d'implantation

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

Article 4.3 – Polygone constructible

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

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

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

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

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

Article 4.4 – Secteur de mixité sociale

Dans les secteurs délimités sur le règlement graphique

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

En dehors des secteurs délimités sur le règlement graphique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 4.5 – Servitude d'attente d'un projet

Hors du périmètre de l'OIN Euroméditerranée

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

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

Sont autorisés les travaux ayant pour objet :

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

Dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée

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

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

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

Sont notamment autorisés les travaux ayant pour objet :

- l'adaptation ou la réfection des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi;
- le changement de destination ;
- l'*extension limitée** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi.

Article 4.6 – Emplacement réservé

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

Emplacement réservé pour voirie ou autre

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

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

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

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

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

Servitude de pré-localisation pour équipement

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

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

Article 4.7 – Préservation et développement de la diversité commerciale

Linéaire commercial

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

Polarité Commerciale de Secteur (PCS)

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

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

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

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

Article 4.9 – Servitude de cour commune

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

Article 4.10 – Polarité tertiaire

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

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

5. PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL

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

Article 5.1 – Espace Boisé Classé (EBC)

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

Article 5.2 – Espace Vert Protégé (EVP)

Prescriptions communes à toutes les catégories d'EVP

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

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

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

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 1

FORMATIONS VEGETALES ET ABATTAGE D'ARBRES

d) Les haies, ripisylves… doivent être préservées.

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

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 2

FORMATIONS VEGETALES ET ABATTAGE D'ARBRES

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

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

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

j) Par ailleurs, dans un rayon de 5 mètres autour du tronc des *arbres de haute tige**, les constructions enterrées et les constructions nécessitant des fondations sont interdites.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 3

FORMATIONS VEGETALES ET ABATTAGE D'ARBRES

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

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

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

n) Par ailleurs, dans un rayon de 5 mètres autour du tronc des *arbres de haute tige**, les constructions enterrées et les constructions nécessitant des fondations sont interdites.

Prescriptions spécifiques aux EVP de catégorie 4

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

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

SYNTHESE DE L'ARTICLE 5.2

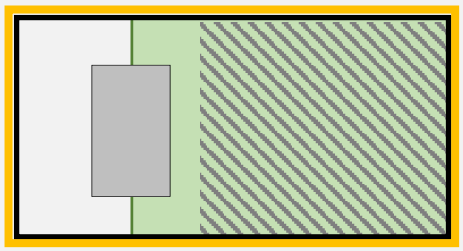
Le tableau ci-après est dépourvu de caractère contraignant. Il s'agit d'une synthèse permettant d'aider à la compréhension de cet article.

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

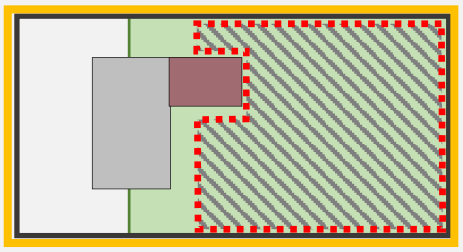
Aide à l'application des articles 5.2.i et 5.2.m

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

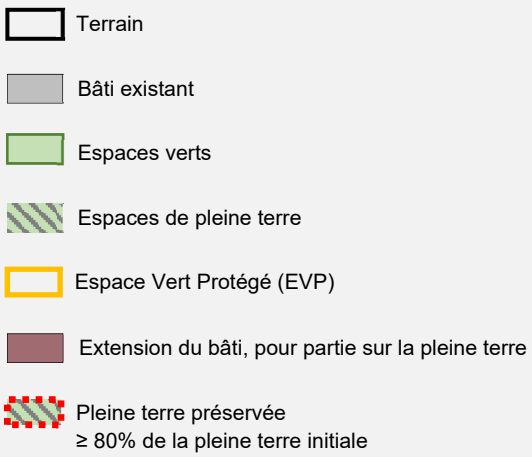
EXEMPLE D'APPLICATION DES EXIGENCES DE PLEINE TERRE pour un terrain de 1 500 m² classé en zone UP2b et couvert entièrement par un Espace Vert Protégé (EVP) de catégorie 2 ou 3



Avant travaux



Après travaux



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

Hypothèse de la situation initiale, **avant travaux**	**Après travaux : application du règlement de la zone sur l'ensemble du terrain**	**Après travaux : application des dispositions des EVP sur l'ensemble du terrain**
Espace végétalisé = 1 200 m²	Au moins 60 % de la surface du terrain soit **au moins 900 m²** (= 1 500 m² x 60%)	Non réglementé
Pleine terre = 1 000 m² totalement couverte par un EVP	Au moins 2/3 des espaces végétalisés exigés soit **au moins 600 m²** (= 2/3 de 900 m²)	**Au moins 80 % de la pleine terre existante avant travaux** et située dans l'EVP soit **au moins 800 m²** (= 80 % de 1 00 m²)

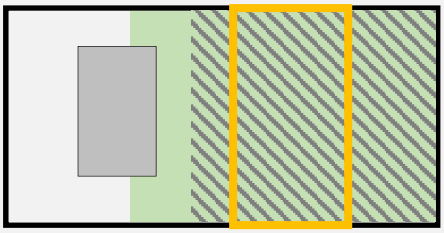
Sur ce terrain, il faut donc préserver :

- **au moins 900 m² d'espaces végétalisés, du fait du règlement de la zone UP2b**
- **et au moins 800 m² d'espaces de pleine terre du fait des dispositions des EVP.**

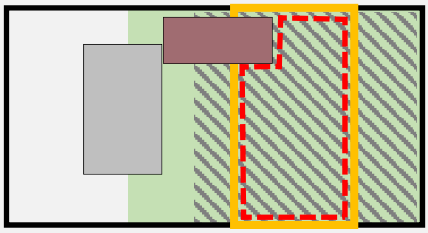
Pour rappel également, la superficie de la pleine terre après travaux doit être conforme au règlement de la zone. Dans ce cas-là, les 800m² protégés sont bien supérieurs au 600m² min exigés par le règlement. Nous sommes donc conformes.

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

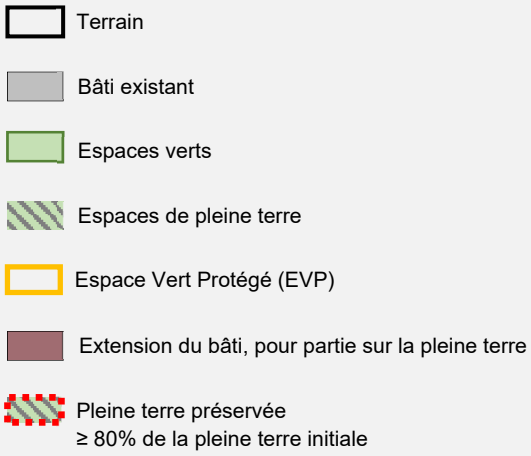
EXEMPLE D'APPLICATION DES EXIGENCES DE PLEINE TERRE pour un terrain 1 500 m² classé en zone UP2b et <u>couvert partiellement</u> par un Espace Vert Protégé (EVP) de catégorie 2 ou 3



Avant travaux



Après travaux



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

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

Sur ce terrain, il faut donc préserver :

- **au moins 900 m² d'espaces végétalisés**
- **et au moins 600 m² d'espaces de pleine terre (au titre du règlement) dont au moins 320 m² de pleine terre au sein de l'EVP.**

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

Article 5.3 – Alignement végétal

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

Article 5.4 – Terrain Cultivé à Protéger (TCP)

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

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

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

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

Article 5.6 – Site ou vestige archéologique

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

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

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

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

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

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

Article 5.7 – Littoral

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

Bande littorale

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

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

Espaces Proches du Rivage (EPR)

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

Espaces Naturels Remarquables (ENR)

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

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

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

6. RISQUES ET NUISANCES

Plans de Prévention des Risques (PPR)

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

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

Autres secteurs de risques

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

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

Article 6.1 – Risque inondation

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

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

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

	INONDATION **Zone inconstructible**	INONDATION **Zone à prescriptions renforcées**	INONDATION **Zone à prescriptions simples**
Logement EXTENSION	Admise à condition : - que ces travaux ne conduisent pas à la réalisation d'un logement supplémentaire par rapport à la *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que cette extension n'entraine pas une augmentation de plus de 20 m² de l'emprise au sol de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi ; - et que l'emprise au sol totale (après *extension**) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…) ; - et qu'il existe un accès à une *zone refuge** située à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, en étage	Admise à condition de respecter les prescriptions pour les constructions neuves	
Autre construction EXTENSION	Admise à condition : - que les travaux permettent une diminution globale de la vulnérabilité ; - et que cette extension soit inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi ; - et que l'emprise au sol totale (après *extension**) n'excède pas 30 % de la surface inondable ou 50 % en cas de transparence hydraulique (construction sur pilotis…) ; - et qu'il existe un accès à une *zone refuge** située à 0,2 mètre au-dessus de la côte des plus hautes eaux (PHE) ou, si la PHE n'est pas connue, en étage.	Admise à condition de respecter les prescriptions pour les constructions neuves	

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

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

Axe d'écoulement

AXE PHYSIQUEMENT IDENTIFIABLE SUR LE TERRAIN

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

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

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

AXE NON IDENTIFIABLE SUR LE TERRAIN

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

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

Voie inondable

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

Cuvette inondable

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

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

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

Article 6.2 – Risque de mouvement de terrain à Marseille

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

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

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

Article 6.3 – Risque d'éboulement

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

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

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

<table>
<tr><th></th><th>EBOULEMENT
Zone inconstructible</th><th>EBOULEMENT
Zone à prescriptions renforcées</th><th>EBOULEMENT
Zone à prescriptions simples</th></tr>
<tr><td colspan="4">EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES
NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises. Lors de ces travaux, il est souhaitable de renforcer les murs amont côté falaise (mur en béton armé par exemple) et d'en fermer les ouvertures.</td></tr>
<tr><td>Extension ou création d'annexes</td><td>Interdite</td><td colspan="2">Admise à condition :
- que les extensions ou les créations d'annexes n'entrainent pas une augmentation de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher de la construction mesurée à la date d'approbation du PLUi de plus de :
- 20 m² pour les constructions de la sous-destination « Logement* » et pour les ERP ;
- 20 % pour les autres constructions ;
- que ni l'emprise au sol ni la surface de plancher créées ne soient soumises au risque direct (façade aval, éventuellement étage…) ou que ces travaux permettent la diminution de la vulnérabilité de la construction face au risque (renforcement de la façade exposée au risque, suppression des ouvertures…).
- et que ces travaux ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire.

<u>Si des protections individuelles vis-à-vis des chutes de pierres et de blocs sont mises en place</u>, admises à condition :
- que le projet fasse l'objet d'une étude de type G2 à G4, réalisé par un homme de l'art, spécifiant le dimensionnement et les contraintes d'entretien des ouvrages de protections.

<u>Si aucune protection individuelle n'est mise en place</u>, admises à condition :</td></tr>
<tr><td>Démolition-reconstruction</td><td colspan="3">Admise à condition :
- que la démolition ne résulte pas d'un éboulement ;
- et que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.</td></tr>
<tr><td>Changement de destination</td><td colspan="3">Admis à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la vulnérabilité d'usage* ou du nombre de personnes.</td></tr>
<tr><td>Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)</td><td colspan="3">Autorisés</td></tr>
</table>

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

Article 6.4 – Risque d'effondrement

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

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

Article 6.5 – Risque de glissement de terrain

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

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

Article 6.6 – Risque de recul du trait de côte

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

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

Article 6.7 – Risque incendie de forêts

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

<table>
<tr><th></th><th>INCENDIE DE FORËTS
Zone inconstructible</th><th>INCENDIE DE FORËTS
Zone à prescriptions renforcées</th><th>INCENDIE DE FORËTS
Zone à prescriptions simples</th></tr>
<tr><td colspan="4">CONSTRUCTIONS NOUVELLES</td></tr>
<tr><td>Etablissement Recevant du Public (ERP)
CONSTRUCTION NOUVELLE</td><td>Interdit</td><td colspan="2">Admis à condition :
- qu'il ne soit pas de catégorie 1, 2 ou 3 ;
- et qu'il n'intègre pas de locaux à sommeil de type J, U et R ;
- et qu'il réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1).
- et qu'il soit <u>réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble*</u> répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).
- et s'il est réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble*, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).</td></tr>
<tr><td>Habitation
CONSTRUCTION NOUVELLE</td><td>Interdite</td><td colspan="2">Admise à condition :
- qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1).
- et qu'elle soit <u>réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble*</u> répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).
- et si elle est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble*, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).</td></tr>
</table>

	INCENDIE DE FORËTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions simples**
Exploitation agricole ou forestière (hors logements) CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition : - qu'elle participe à la gestion des espaces naturels (sylvo-pastoralisme, sylviculture…) ; - et qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1).	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble** répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et si elle est réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble**, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).
Autre construction CONSTRUCTION NOUVELLE	Admise à condition qu'elle soit nécessaire : - à l'exploitation et à la valorisation des ressources naturelles ; - et/ou à la gestion de l'environnement (carrières, décharges…).	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - et qu'elle soit réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble** répondant aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).	- et si elle est réalisée dans le cadre d'une *opération d'ensemble**, que cette dernière réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité définies dans les pages suivantes, après les tableaux (2).

	INCENDIE DE FORËTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions simples**
EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NB : seules les évolutions des constructions légales et existantes à la date d'approbation du PLUi sont admises.			
Habitation : extension et annexes	Admise à condition : - que la totalité des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ; - et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² avec un maximum de 20m² pour l'ensemble des *constructions annexes**	Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ; - ou dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions précédentes ne peuvent être remplies.	
Etablissement Recevant du Public (ERP) : extension	Interdite sauf pour permettre une extension limitée permettant la réalisation de locaux de confinement à concurrence de 1m² par personne à abriter	Admise à condition : - qu'il ne soit pas de catégorie 1, 2 ou 3 ; - et qu'il n'intègre pas de locaux à sommeil de type J, U et R ; et qu'il réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). - ou dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ne peuvent être remplies.	
Démolition-reconstruction	Admise à condition que la reconstruction respecte les dispositions des zones à prescriptions simples.		
Autre construction dont exploitation agricole (hors logement) : extension et annexes	Interdite sauf pour permettre une extension de 20m² maximum, en une fois à partir de la date d'approbation du PLUi	Admise à condition : - qu'elle soit nécessaire à l'exploitation et à la valorisation des ressources naturelles ; - et/ou à la gestion de l'environnement (carrières, décharges…) ; et qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1). ou dans les mêmes conditions qu'en zone inconstructible lorsque les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1) ne peuvent être remplies.	

	INCENDIE DE FORËTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions simples**
Travaux courants d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et de mise aux normes (sécurité, sanitaire, accessibilité…)	Autorisés		
AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS SPECIFIQUES			
Construction liée aux activités des services d'incendie et de secours	Admise à condition de justifier de la nécessité opérationnelle de leur implantation.		
Installation destinée à sécuriser les terrains soumis au risque ou à favoriser l'intervention des secours	Autorisée		
Construction ou aménagements liés à l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement, d'énergie ou de communication	Admis à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable à leur bon fonctionnement		
Camping ou parc résidentiel de loisirs	Interdit		
Aire d'accueil des gens du voyage	Interdite		
Aire de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…	Interdite		
Stockage **Décharge**	- Admis à condition qu'ils ne reçoivent pas des substances répertoriées comme combustibles, comburantes, inflammables ou explosives. - Les équipements et constructions nécessaires à ces activités doivent être : o implantés le plus loin possible des formations végétales ;		

	INCENDIE DE FORËTS **Zone inconstructible**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions renforcées**	INCENDIE DE FORËTS **Zone à prescriptions simples**
Carrières **Parc photovoltaïque** **ICPE**	○ et desservis par une voie dont les caractéristiques permettent le passage des véhicules de secours ; - Les constructions doivent être situées à une distance réelle (par les *voies** et *chemins d'accès** et non à vol d'oiseau) de moins de 200 mètres : ○ d'un poteau incendie ; ○ ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m^3 (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m^3 maillées).		

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

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

VOIE ET ACCÈS

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

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

- la totalité des constructions doivent être réalisées à moins de 40 mètres de l'*accès** à la *voie** 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 :
  - d'un poteau incendie ;
    ou d'une réserve d'eau normalisée de 120 m^3 (en une réserve ou plusieurs réserves de 30 m^3 maillées) ; les piscines ne sont pas considérées comme de telles réserves.

AUTRES DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ

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

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

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

CONDITIONS GÉNÉRALES

Chaque *opération d'ensemble** doit :

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

VOIE ET ACCÈS

Pour chaque *opération d'ensemble** :

- la desserte doit être assurée par une voie à double sens présentant :
  - une chaussée d'au moins 6 mètres de large ;
  - et une pente inférieure à 15 % ;

- les *voies** créées à l'intérieur de l'opération :
  - ne doivent pas être en impasse. En cas d'impossibilité technique, leur réalisation ou leur extension en impasse est admise à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison, qui présente les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
  - et doivent présenter :
    - une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres de large pour un sens unique et 6 mètres pour un double sens ;
    - et une pente inférieure à 15 % ;

- en limite avec une zone naturelle :
  - une piste de ceinture doit être réalisée ;
  - à défaut, devront être réalisés tous les 160 mètres face à la zone naturelle, des accès pompier transversaux avec une bande de roulement d'au moins 3 mètres de large et d'une pente inférieure à 15 %.

Article 6.8 – Risque technologique

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

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

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

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

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

Zones UA

Division en sous-zones

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

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

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

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 2 – Évolution des constructions existantes

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

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

Article 4 – Emprise au sol des constructions

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

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

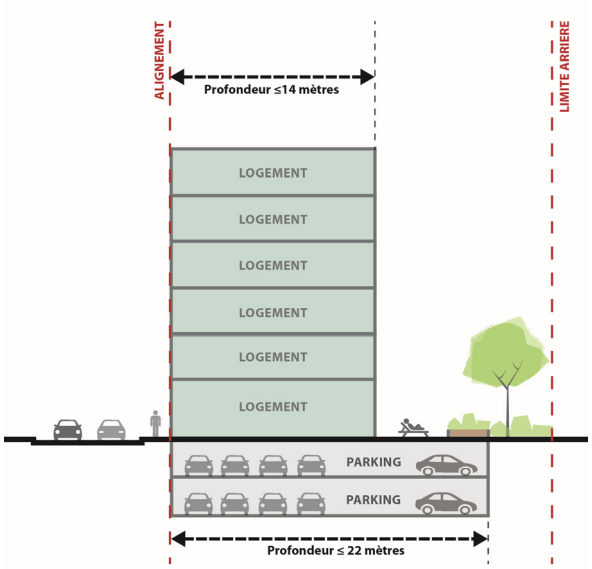
Toutefois, en UAe, la *profondeur des constructions** peut être plus importante, sans dépasser 25 mètres, uniquement pour :
- les niveaux en rez-de-chaussée à condition que plus de la moitié de leur surface soit dédiée à du stationnement et/ou à des destinations et sous-destinations autres que « Habitation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

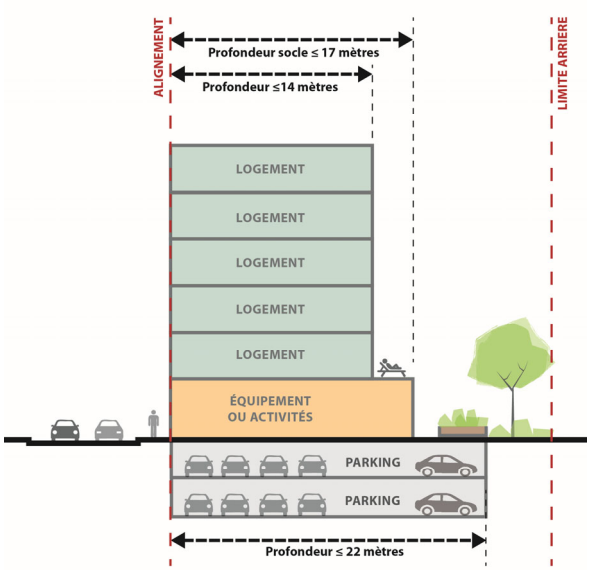
~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a
Toutefois, les *profondeurs des constructions** définies à l'article 4a peuvent, sur un linéaire limité, être augmentées jusqu'à atteindre 25 mètres à condition d'être nécessaire à l'implantation en retrait des *emprises publiques** ou *des voies** d'une ou plusieurs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

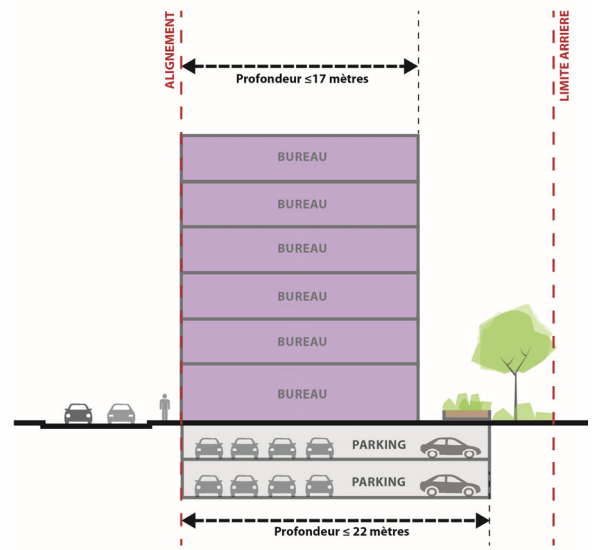
~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

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

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







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

Article 5 – Hauteur des constructions

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

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

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

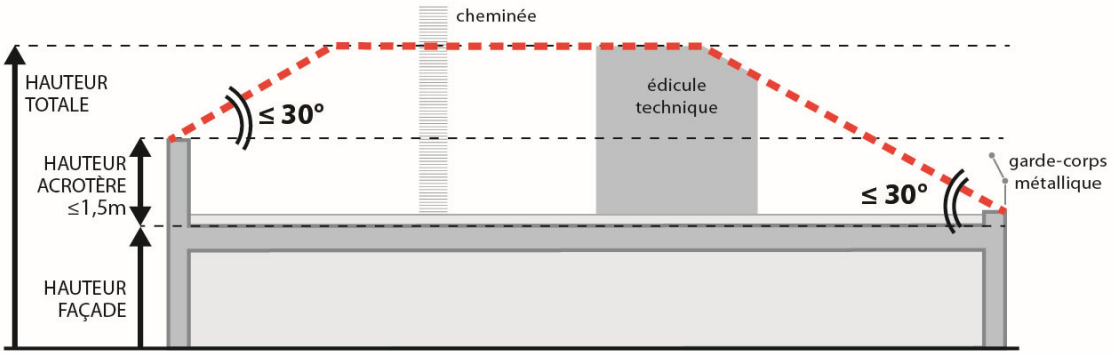
		UAe1	UAe2	UAe3	UAe4
si la largeur de l'*emprise publique ou de la *voie**, existante ou future est…**	**inférieure ou égale à 8 mètres**	16 mètres			
	supérieure à 8 mètres et inférieure ou égale à 16 mètres	16 mètres	19 mètres	22 mètres	25 mètres
	supérieure à 16 mètres	19 mètres	22 mètres	25 mètres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

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

,

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

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



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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

Définition des *Bandes Constructibles en zone UA**

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

➔ ***Ces bandes sont positionnées à la limite:***
- *des emprises publiques** ou *voies publiques,* existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- *des voies** futures publiques si ces dernières :
  - connectent deux *emprises publiques** ou *voies** publiques ;
  - sont d'une largeur minimum de 6 mètres ;
  - et participent à une recomposition cohérente d'îlots urbains.

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

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

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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6b

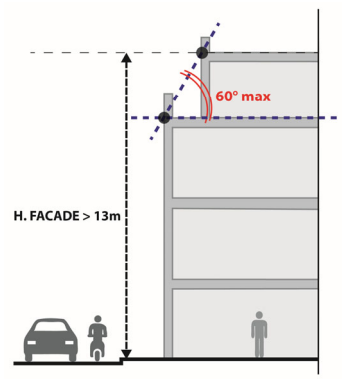
La construction est implantée, pour tout ou partie, à des distances des *emprises publiques** ou d*es voies*,* existantes ou futures, autres que celles précisées ci-avant :
- pour tenir compte de la configuration du *terrain** lorsque ce dernier est bordé par plus de deux *emprises publiques** ou *voies** (dans ce cas, l'implantation à l'alignement n'est donc pas obligatoire sur toutes les *emprises publiques** ou voies) ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies** , notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »,

qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UA, l'implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;

- et/ou, en UAe seulement, lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UAe, l'implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;
- et/ou pour permettre l'*extension** :
  - par sur-élévation d'une *construction légale** existante qui est implantée en retrait des *emprises publiques** ou *voies** (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en retrait de la *construction légale** existante) ;
  - ou en surface d'une *construction légale** existante qui est implantée en retrait des *emprises publiques** ou *voies**.

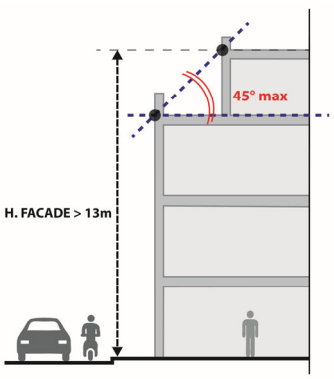
c) Un ***étage en attique**** peut être implanté en retrait des *emprises publiques** ou *voies** à condition :

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



UAp et UA1

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



UAe

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

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

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

→ Implantation en retrait pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
→ Implantation en retrait pour aérer les tissus en évolution ;
→ Définition de la profondeur des constructions ;
→ Dimensionnement des porches et césures.

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

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

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

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

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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7b

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

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

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

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

Clôtures

DIMENSION

c) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

d) 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.

e) 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 1,80 mètre.

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

TRAITEMENT

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

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

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

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

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

Articles 9.1 – Qualité des constructions en UA1 et UAe

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

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

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

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

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

INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

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

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

Article 9.2 – Qualité des constructions en UAp

Constructions neuves et existantes

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

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

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

Constructions existantes

d) En UAp, les travaux sur les *constructions légales** existantes (autres que les extensions et les démolitions-reconstructions) doivent :

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

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

REZ-DE-CHAUSSEE

Constructions neuves et existantes

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

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

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

SOUBASSEMENT

Constructions neuves et existantes

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

Constructions existantes

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

DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

Constructions neuves et existantes

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

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

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

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

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

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

BACHES, STORES-BANNES ET FERMETURES

Constructions neuves et existantes

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

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

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

Article 9.2.2 – Façades en UAp

Constructions neuves et existantes

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

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

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

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

COMPOSITION VERTICALE

Constructions neuves et existantes

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

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

Constructions existantes

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

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

MATERIAUX ET COLORIS

Constructions neuves et existantes

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

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

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

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

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

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

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

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

Constructions existantes

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

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

Article 9.3.3 – Percements et menuiseries en UAp

PERCEMENTS

Constructions existantes

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

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

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

MENUISERIES

Constructions neuves et existantes

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

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

Constructions existantes

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

Les systèmes à enroulement et les volets roulants sont interdits.

MENUISERIES / Portes

Constructions neuves et existantes

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

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

Constructions existantes

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

MENUISERIES / Fenêtres

Constructions neuves et existantes

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

Constructions existantes

j) En UAp, sur un « *immeuble de type trois fenêtres marseillais** », un « *immeuble de rapport dit haussmannien** » ou un « *immeuble de type Art Décoratif** » :

- l'installation de double vitrage est admise à condition que des petits bois fins soient intégrés dans le vitrage ;
- les persiennes et volets ainsi que leurs ferrures sont conservés ou restaurés selon les caractéristiques d'origine.

Article 9.3.4 – Toiture et couronnement en UAp

COURONNEMENT, CORNICHE ET PASSEE DE TOITURE

Constructions neuves et existantes

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

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

Constructions existantes

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

TOITURE

Constructions neuves et existantes

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

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

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

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

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

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

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

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

Constructions existantes

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

Article 9.2.5 – Installations techniques en UAp

NOTA BENE

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

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

EN FAÇADE

Constructions neuves et existantes

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

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

Constructions existantes

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

EN TOITURE

Constructions neuves et existantes

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

Constructions existantes

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

Article 10 – Qualité des espaces libres

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

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

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

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

c) **En UAe**, la surface totale minimale des *espaces de pleine terre** est déterminée en appliquant, à chaque fraction de la surface du terrain, le barème suivant :

- 10 % sur la tranche de moins de 500 m² de *terrain** ;
- 20 % sur la tranche de 500 et 3 000 m² de *terrain** ;
- 30 % sur la tranche de plus de 3 000 m² de *terrain**.

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Stationnement

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

Nombre de places de stationnement

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

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le

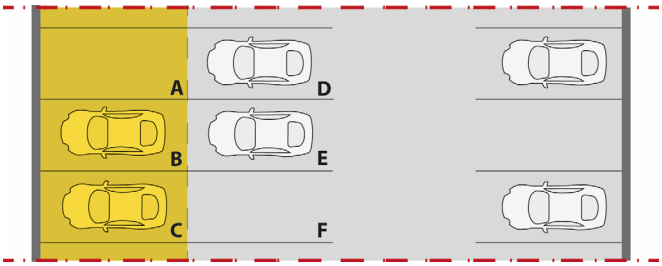
règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
    - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
        - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
            - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
        - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
            - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou sous-destination, sans création de surface de plancher,** aucune place n'est exigée.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.
→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créés. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergements créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créés. • Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergements créées.En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.

→ *Hôtel et autres hébergements touristique**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 2 000 m² créés. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 2 000 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 75 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

<table>
<tr><td colspan="2">→ Artisanat et commerce de détail*
→ Commerce de gros*
→ Activités de services ou s’effectue l’accueil d’une clientèle*
→ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</td></tr>
<tr><td>Voitures
dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"</td><td>Minimum : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés.
En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 150 m² de surface de plancher.
Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n’est donc exigée</td></tr>
<tr><td>Voitures
en dehors des ZBD</td><td>Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés.
En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.
Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n’est donc exigée</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td colspan="2">→ Cinéma*
→ Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*
→ Salles d’art et de spectacles*
→ Équipements sportifs*
→ Autres équipements recevant du public*
→ Centre de congrès et d’exposition*</td></tr>
<tr><td>Voitures
dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"</td><td rowspan="2">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.</td></tr>
<tr><td>Voitures
en dehors des ZBD</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.</td></tr>
</table>

→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place pour 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.
→ *Industrie **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** **→ *Entrepôt****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 625 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

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

Gestion du stationnement

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

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

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

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

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

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

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

Accès

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

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

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

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

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

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

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

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

Eau potable

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

Eaux usées

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b
Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :
- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

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

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

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

Eaux pluviales

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

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m^3 / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m^3 / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m^3 / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m^3 / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

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

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

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

Réseaux d'énergie

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

Communications numériques

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

Défense incendie

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

Zones UB

Division en sous-zones

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

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

UBp	Zone notamment dédiée à la préservation et la valorisation de **tissus historiques et patrimoniaux, à dominante continue.**
UB1 à UB3	Zone notamment dédiée à la reconduction de **tissus urbains à dominante continue plus « ordinaires ».**
└ **UB1**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **7 mètres**.
└ **UB2**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **10 mètres**.
└ **UB3**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **13 mètres**.
UBt	Zone favorisant notamment les **transitions entre les tissus à dominante continue et les tissus à dominante discontinue**.
└ **UBt1**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **7 mètres**.
└ **UBt2**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **10 mètres**.
└ **UBt3**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **13 mètres**.
└ **UBt4**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à **16 mètres**.

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

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

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1c)
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	

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

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

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

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

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

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

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;

- les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;

- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

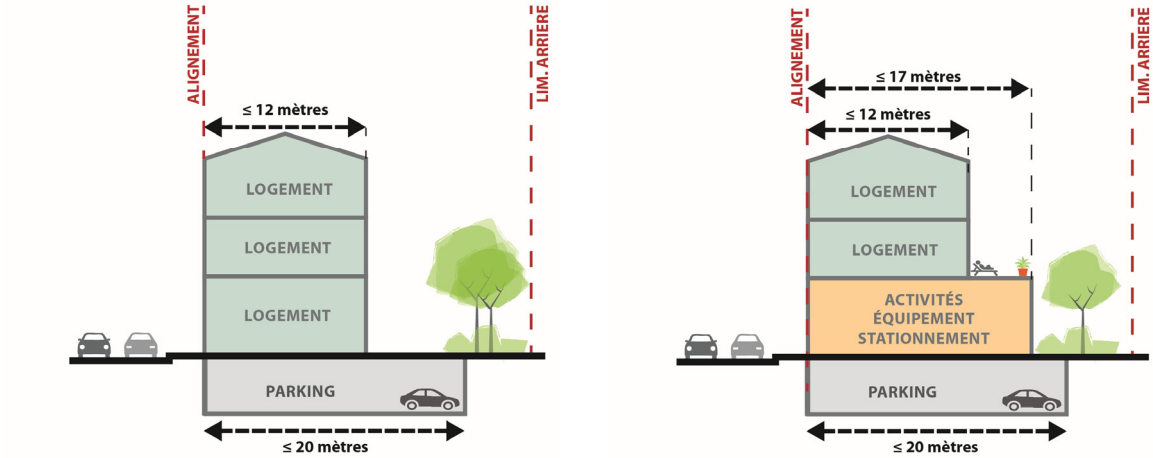
Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

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

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

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



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

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

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

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

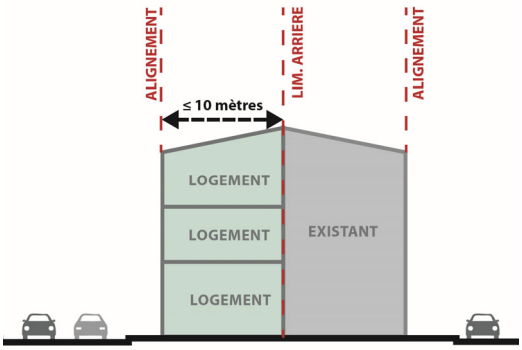
Lorsqu'un terrain est enserré entre deux *emprises publiques ou *voies**** (cela ne concerne pas les terrains situés à l'angle de deux *emprises publiques** ou *voies**) **et dont la profondeur, en tout point, est inférieure ou égale à 15 mètres**, la profondeur maximale de la construction définie à l'article 4a peut dépasser 12 mètres afin d'assurer une implantation à l'alignement sur chacune des deux *emprises publiques** ou *voies** .

~ 3e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

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

~ 4e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 4a

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



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

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

Dans les Bandes Constructibles Secondaires des zones UBt

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

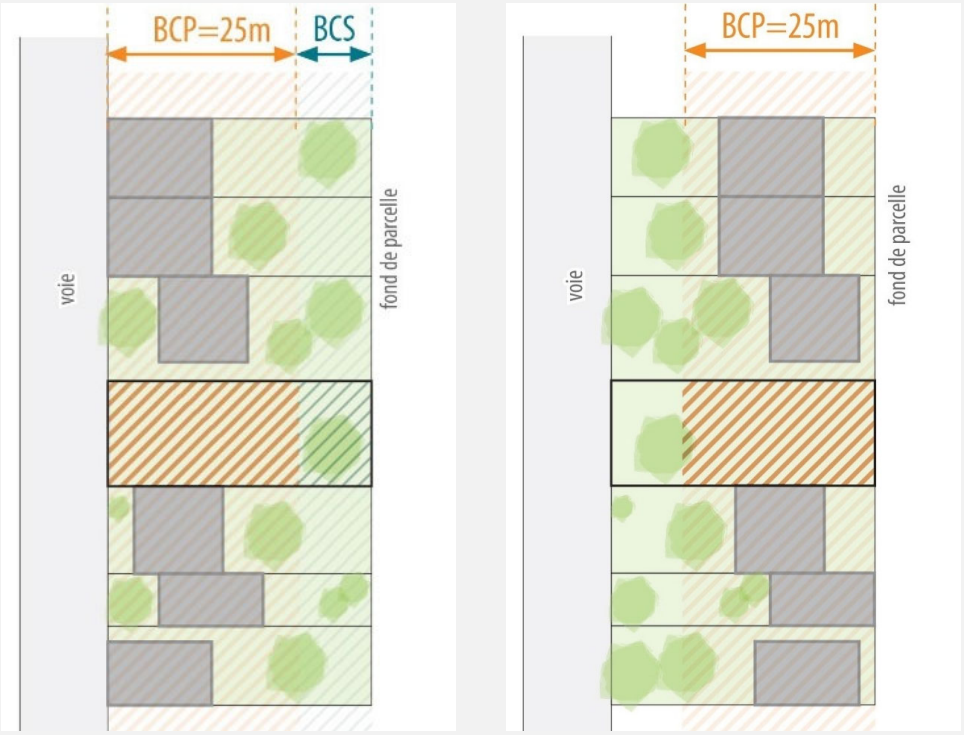
Définition des *Bandes Constructibles Principales (BCP) et des *Bandes Constructibles** Secondaire (BCS) en zone UBt**

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

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

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

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



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

➔ **Cas particuliers :**

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

Article 5 – Hauteur des constructions

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

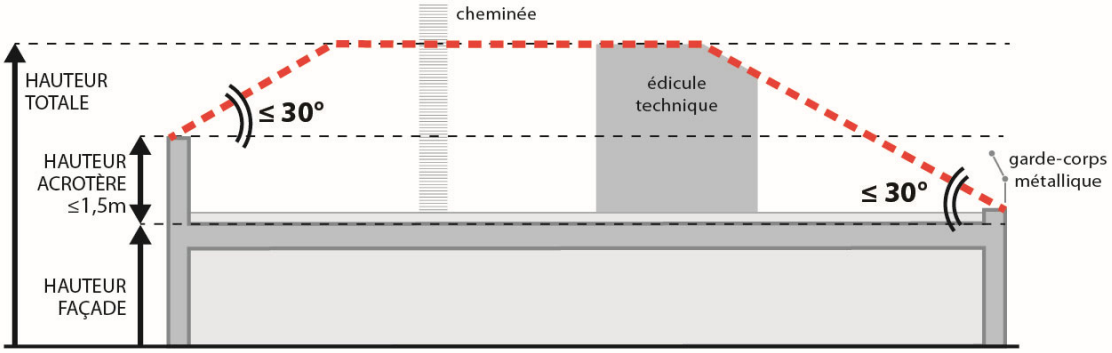
a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions projetée, est :
- en UBp, fixée en harmonie avec les *hauteurs de façade** observées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

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

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

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

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



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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 6b et 6c

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

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UB, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UB.
→ Composition volumétrique contextualisée ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
→ Le respect de la trame parcellaire historique ;
→ Dimensionnement et traitement des césures.

En UBp, UB1, UB2 et UB3

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

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

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies**notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB, d'implanter les constructions de manière à préserver les composantes paysagères significatives ;
- et/ou, excepté en UBp, pour limiter de trop grands linéaires de façade le long d'une *emprise publique** ou d'une *voie**notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UB1 à UB3 et dans les zones UBt, de créer des césures ;
- et/ou pour permettre l'*extension** :
  - par sur-élévation d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui est implantée en retrait des *limites latérales** (cela signifie, par exemple, qu'un nouvel étage peut être édifié en respectant l'implantation en discontinuité de la *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi,) ;
  - ou en surface d'une *construction légale** existante, à la date d'approbation du PLUi, qui est implantée en retrait des *limites latérales**.

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7b

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

En UBt

BANDE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE (BCP)

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7c

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

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

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

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

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

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

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

BANDE CONSTRUCTIBLE SECONDAIRE (BCS)

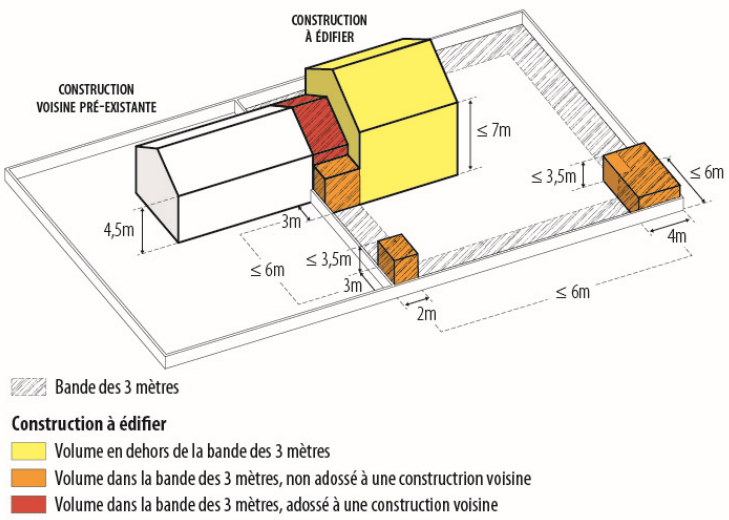
f) En UBt, dans les *Bandes Constructibles** Secondaire (BCS, voir définition dans l'article 4), en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure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

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

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

~ RÈGLES ALTERNATIVES à l'article 7.f

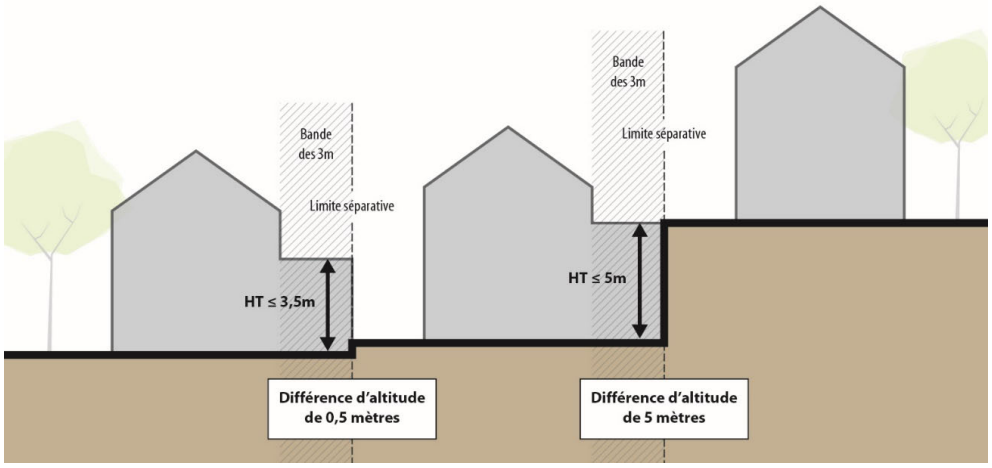
Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent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



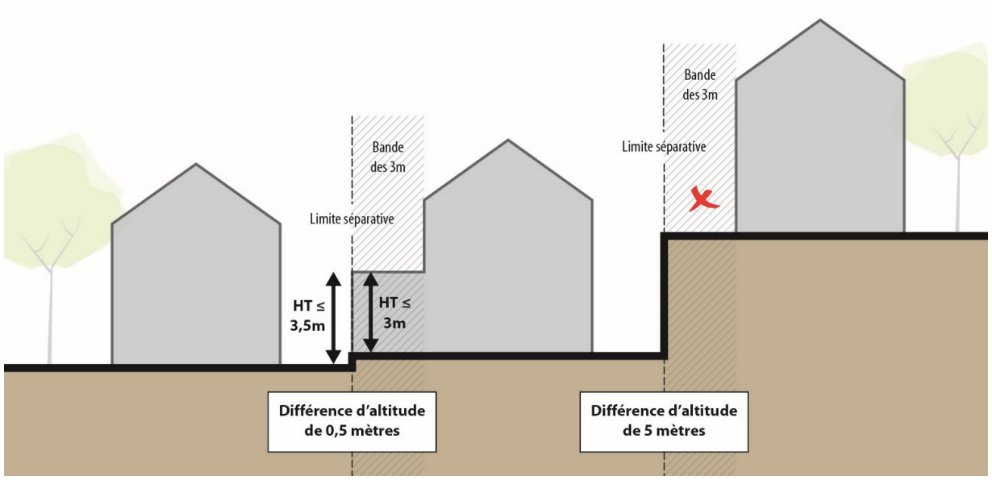
Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une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

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



g) Les rampes d'accès, destinées aux véhicules motorisés, vers les niveaux souterrains ou semi-enterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative**, aux conditions :
- qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de *hauteur façade**
- et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.

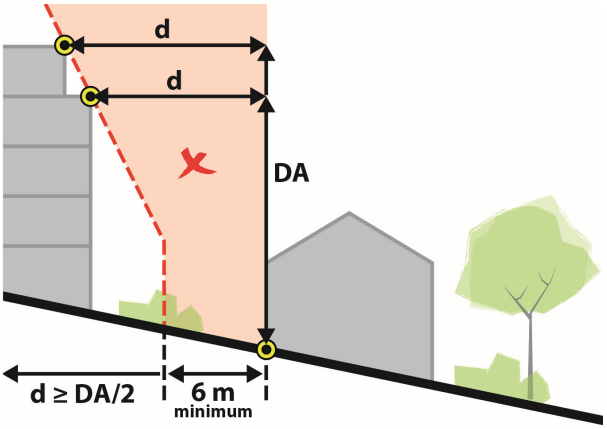
Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

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

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

Clôtures

DIMENSION

b) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

c) 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.

d) 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 dans les communes de :
  - Allauch ;
  - Ceyreste ;
  - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
  - Gignac-la-Nerthe ;
  - Plan-de-Cuques ;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

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

TRAITEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

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

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

Article 9.2 – Qualité des constructions en UBp

Constructions neuves et existantes

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

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

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

Constructions existantes

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

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

REZ-DE-CHAUSSEE

Constructions neuves et existantes

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

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

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

SOUBASSEMENT

Constructions neuves et existantes

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

Constructions existantes

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

DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

Constructions neuves et existantes

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

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

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

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

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

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

BACHES, STORES-BANNES ET FERMETURES

Constructions neuves et existantes

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

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

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

Article 9.2.2 – Façades en UBp

Constructions neuves et existantes

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

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

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

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

COMPOSITION VERTICALE

Constructions neuves et existantes

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

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

Constructions existantes

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

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

MATERIAUX ET COLORIS

Constructions neuves et existantes

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

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

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

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

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

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

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

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

Constructions existantes

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

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

Article 9.2.3 – Percements et menuiseries en UBp

PERCEMENTS

Constructions existantes

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

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

MENUISERIES

Constructions neuves et existantes

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

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

Constructions existantes

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

Les systèmes à enroulement et les volets roulants sont interdits.

MENUISERIES / Portes

Constructions neuves et existantes

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

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

Constructions existantes

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

MENUISERIES / Fenêtres

Constructions neuves et existantes

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

Constructions existantes

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

Article 9.2.4 – Toiture et couronnement en UBp

COURONNEMENT, CORNICHE ET PASSEE DE TOITURE

Constructions neuves et existantes

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

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

Constructions existantes

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

TOITURE

Constructions neuves et existantes

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

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

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

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

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

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

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

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

Constructions existantes

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

Article 9.2.5 – Installations techniques en UBp

NOTA BENE

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

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

EN FAÇADE

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

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

Constructions existantes

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

EN TOITURE

Constructions neuves et existantes

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

Constructions existantes

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

Article 10 – Qualité des espaces libres

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

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

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

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

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

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

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

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

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

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

d) **Dans la BCS des zones UBt, la surface totale des *espaces végétalisés** ** est supérieure ou égale à 60 % de la surface de la BCS.

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Stationnement

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

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

Nombre de places de stationnement

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

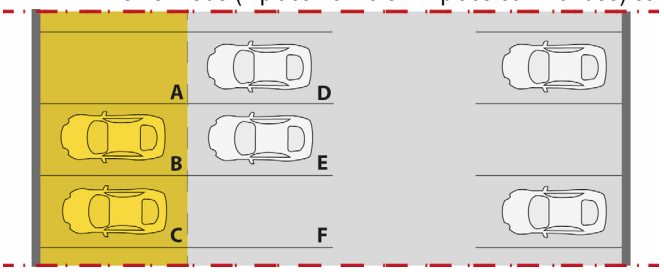
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il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

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
    - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
        - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
            - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
        - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
            - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou sous-destination, sans création de surface de plancher,** aucune place n'est exigée.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement crée. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	En UBp : Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. En UB1, UB2, UB3 et UBt : Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créé, sans être inférieur à 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher crée. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créées, sans être inférieure à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergements créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 50m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergements créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 100 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45 m² de surface de plancher.

→ *Hôtel* et autres hébergements touristiques**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructionspar tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

→ ***Artisanat et commerce de détail**** → ***Commerce de gros**** → ***Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**** → ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

→ *Cinéma **→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** **→ *Salles d'art et de spectacles** **→ *Équipements sportifs** **→ *Autres équipements recevant du public** **→ *Centre de congrès et d'exposition***	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** ou *voies** compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 175 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, l'ensemble de ces normes ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.

→ ***Industrie**** → ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**** → ***Entrepôt****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 625 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

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

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

Gestion du stationnement

Dans l'ensemble des zones UB

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

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

En outre, en UBp

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

En outre, en UBt

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

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

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

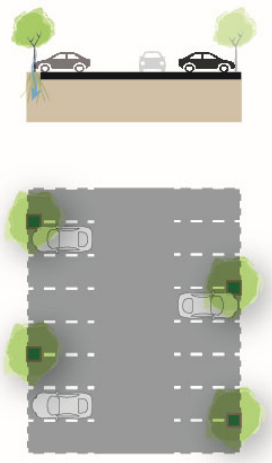
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



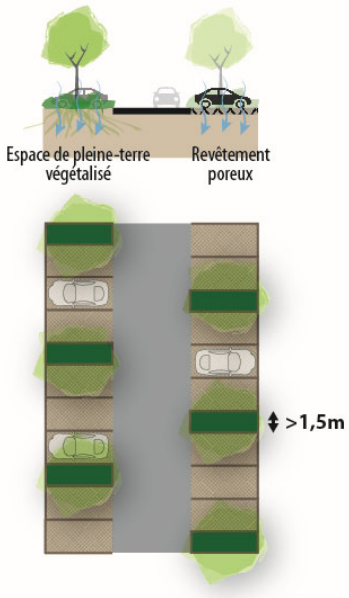
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

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

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

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



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

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

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

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

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

Accès

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

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

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

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

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

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

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Réseaux d'énergie

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

Communications numériques

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

Défense incendie

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

Zones UC

Division en sous-zones

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

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

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

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

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.
- ou à l'aménagement paysager du terrain, et dans ce cas :
  - si leur hauteur est inférieure à 2m, leur surface n'est pas limitée ;
  - si leur hauteur est supérieure ou égale à 2m, leur surface est limitée à 100m².

Article 2 – Évolution des constructions existantes

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

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

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

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

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

Article 4 – Emprise au sol des constructions

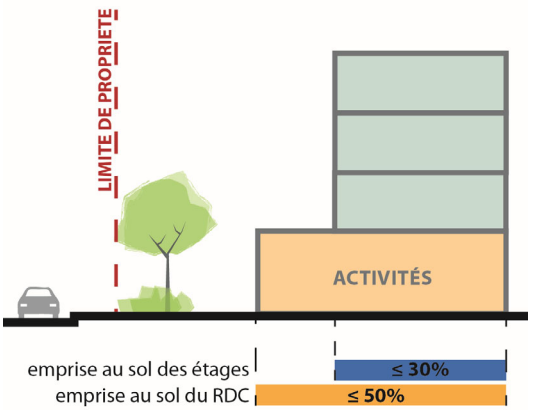
OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives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

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

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

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

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



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

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

Article 5 – Hauteur des constructions

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

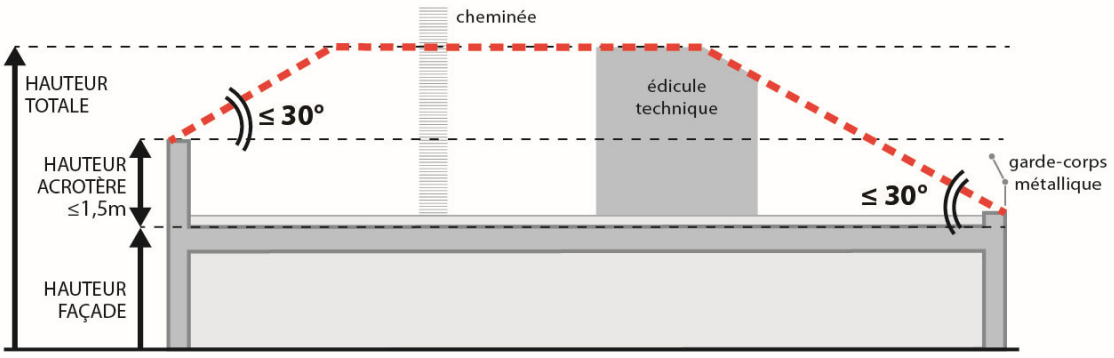
a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions projetée est inférieure ou égale à :

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

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

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

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



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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a
Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :
- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies**;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies**notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UC, une implantation à l'alignement ou avec un retrait spécifique pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
- et/ou, seulement pour les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès aux constructions, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** existantes ;
- et/ou pour permettre l'*extension** (par sur-élévation ou en surface) d'une *construction légale** existante (hors *construction annexe**) en respectant l'implantation initiale de cette dernière.

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

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

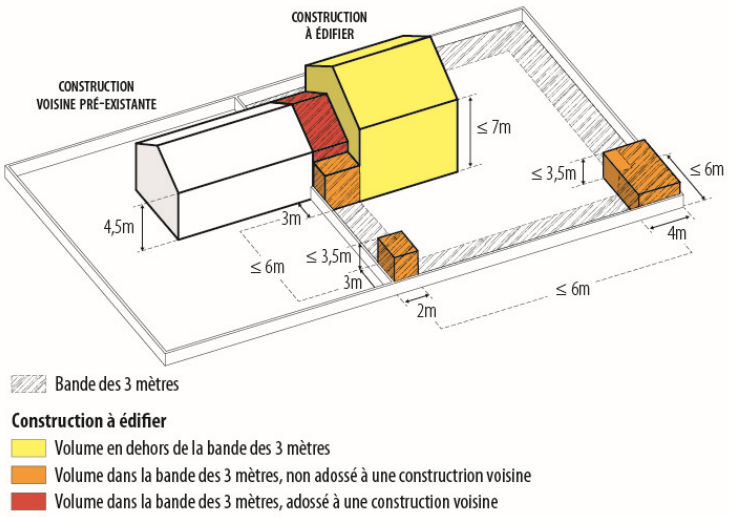
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

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

~ RÈGLES ALTERNATIVES à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

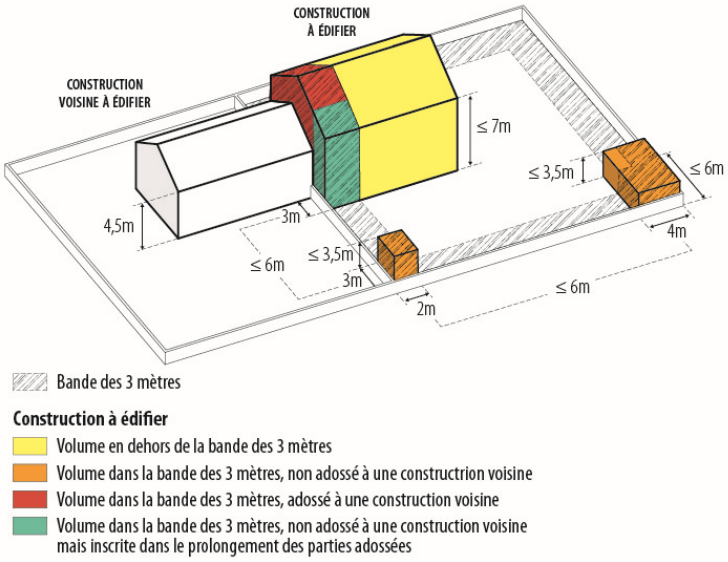
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient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



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

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être ou a été divisé en propriété ou en jouissance et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité) :

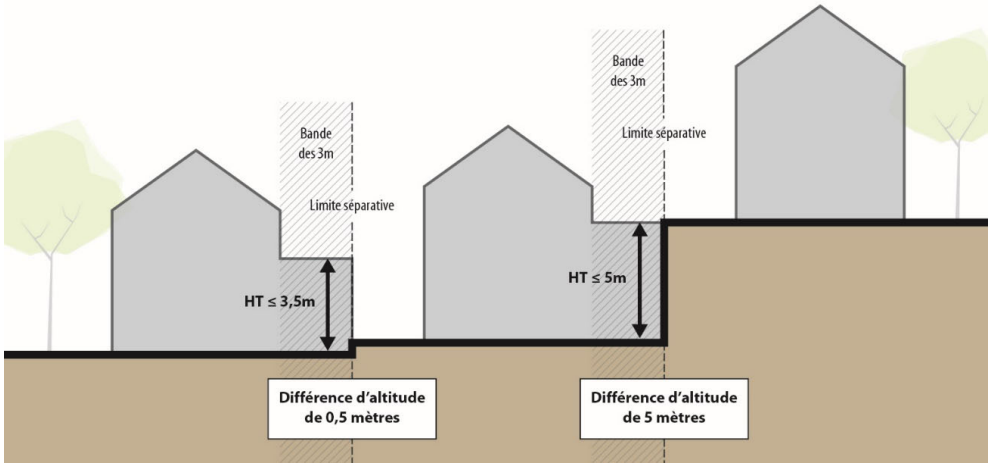
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une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



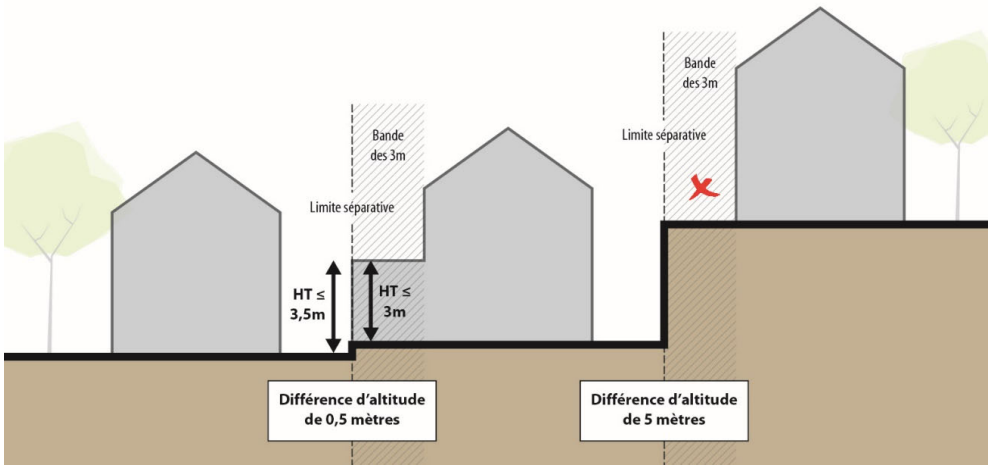
Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.
Les parties des constructions non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur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

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



b) Les rampes d'accès, destinées aux véhicules motorisés, vers les niveaux souterrains ou semi-enterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative**, aux conditions :
- qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de *hauteur façade**
- et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.

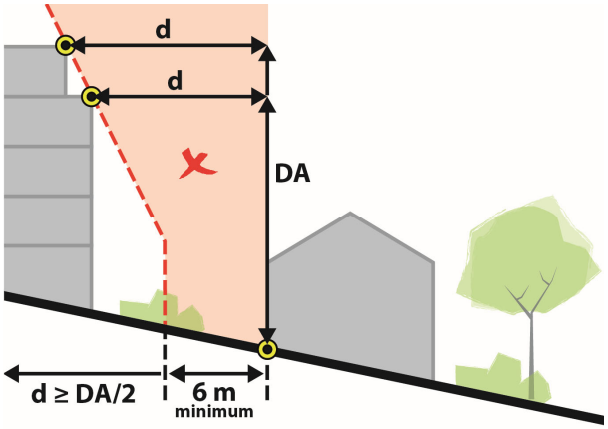
Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

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

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

Constructions nouvelles

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

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

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

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

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

Installations techniques

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

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

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

Clôtures

DIMENSION

i) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

j) 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.

k) 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 dans les communes de :
  - Allauch ;
  - Ceyreste ;
  - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
  - Gignac-la-Nerthe ;
  - Plan-de-Cuques ;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

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

TRAITEMENT

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

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

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

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

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

Article 10 – Qualité des espaces libres

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

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

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

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

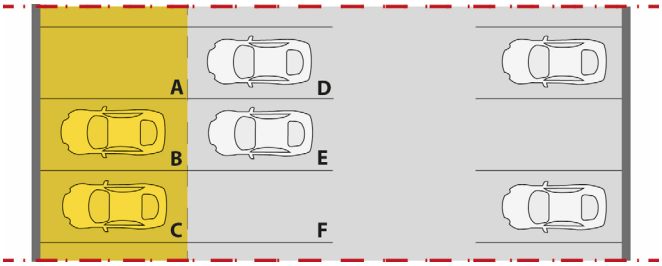
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il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

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
- **Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.**

-

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 40m² de surface de plancher. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ ***Hôtel* et autres hébergements touristiques****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ *Artisanat et commerce de détail** **→ *Commerce de gros**** **→ *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**** **→ *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher.Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

→ ***Cinéma**** → ***Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** → ***Salles d'art et de spectacles**** → ***Équipements sportifs**** → ***Autres équipements recevant du public**** → ***Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** et *voies** , compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ ***Bureau****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 60m².

→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ *Entrepôt**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

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

Gestion du stationnement

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

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

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

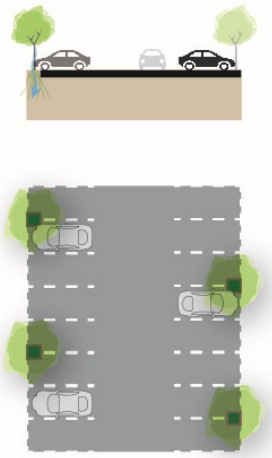
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



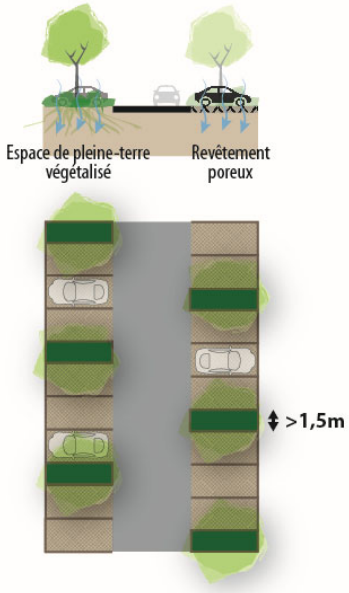
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

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

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

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



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

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

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

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

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.
→ **Organisation d'un maillage interne ;**
→ **Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.**

Voies

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

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

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

Accès

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

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

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

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

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

e)

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

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

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

Article 13 – Desserte par les réseaux

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

Eau potable

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

Eaux usées

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Réseaux d'énergie

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

Communications numériques

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

Défense incendie

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

Zones UP

Division en sous-zones

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

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

UP1	Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 10 %.**
UP2a	Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 15 %.**
UP2b	Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 20 %.**
UP3	Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 30 %.**
UP4	Zones dans lesquelles **les emprises aux sols sont principalement limitées à 40 %.**

Rappels

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

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

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

		UP1	UP2a, UP2b, UP3 et UP4
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	admises sous condition (cf. article 1c)	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**		
	*Exploitation forestière**		
Destination	**Habitation**	admises sous condition (cf. article 1i)	autorisées
Sous-destinations	*Logement**		
	*Hébergement**		
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	admises sous condition (cf. article 1d)	
	*Restauration**	autorisées	
	*Commerce de gros**	interdites	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	autorisées	
	*Hôtel**	interdites	autorisées
	*Autres hébergements touristiques**		
	*Cinéma**		
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	cf. sous-destinations	autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	autorisées	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**		
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**		
	*Salles d'art et de spectacles**	interdites	
	*Équipements sportifs**		
	*Autres équipements recevant du public**	autorisées	

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>UP1</th><th>UP2a, UP2b, UP3 et UP4</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Sous-destinations</td><td>Industrie*</td><td colspan="2" rowspan="2">admises sous condition
(cf. article 1e)</td></tr>
<tr><td>Entrepôt*</td></tr>
<tr><td>Bureau*</td><td rowspan="2">interdites</td><td rowspan="2">autorisées</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition*</td></tr>
<tr><td colspan="2">Autres activités, usages et affectations des sols</td><td colspan="2">cf. détail ci-dessous</td></tr>
<tr><td colspan="2">Campings et parcs résidentiels de loisirs</td><td colspan="2" rowspan="3">interdits</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aires de gardiennage et d’hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d’hivernage)</td><td colspan="2">admis sous condition
(cf. article 1f)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE)</td><td>interdites</td><td>admises sous condition
(cf. article 1g)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Affouillements et exhaussements du sol</td><td colspan="2">admis sous condition
(cf. article 1h)</td></tr>
</table>

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

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

Dans l’ensemble des zones UP :

c) Sont admises les constructions des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition qu’elles ne génèrent pas de nuisances sur l’environnement résidentiel.

d) Sont admises les constructions de la **sous-destination « *Artisanat et commerce de détail** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l’échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à :
- en UP1, 250 m² ;
- dans les autres zones UP, 625 m².

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

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

g) Excepté en UP1, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l’Environnement** (ICPE) à condition qu’elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

h) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
- et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
  - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

En outre, en UP1 :

i) En UP1, sont admises les constructions de la **destination « Habitation »** à condition qu'à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des constructions (neuves et existantes, *annexes** et *extensions** incluses) soient inférieures ou égales à 300 m² ;

Article 2 – Évolution des constructions existantes

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

b) Les seuils maximaux définis par les articles 1d et 1e peuvent être dépassés en cas de **démolition-reconstruction**, à l'identique ou non, de *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi. Toutefois, pour chacune des sous-destinations concernées, la surface de plancher totale des nouvelles constructions ne peut pas dépasser la surface de plancher totale des constructions démolies.

EXEMPLE D'APPLICATION : En UP3, en cas de démolition d'une construction d'une surface de plancher de 1 300 m² liée à la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail** », la surface de plancher de cette sous-destination de la nouvelle construction peut dépasser le seuil maximal des 625 m² défini par l'article 1d, sans dépasser les 1 300 m².

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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

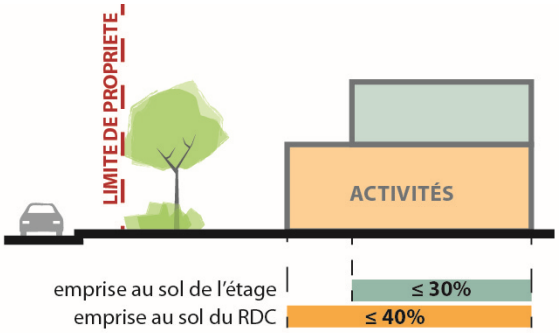
Article 4 – Emprise au sol des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ **Gabarit & volumétrie des continuités bâties.**

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
- en UP1, 10 % de la surface du *terrain** ;
- en UP2a, 15 % de la surface du *terrain** ;
- en UP2b, 20 % de la surface du *terrain** ;
- en UP3, 30 % de la surface du *terrain** ;
- en UP4, 40 % de la surface du *terrain**.

b) Nonobstant l'article 4a et excepté en UP1, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **des rez-de-chaussée sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service » et/ou à l'une des sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** »**, la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée peut augmenter de 10 points, pour atteindre 25 % en UP2a, 30 % en UP2b, 40 % en UP3 et 50 % en UP4.

En UP3 par exemple, lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 40 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article 4a.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4b.



c) Nonobstant l'article 4a et excepté en UP1, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **de l'ensemble des niveaux** (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) **des constructions sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** »**, la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** peut augmenter de 10 points, pour atteindre 25 % en UP2a, 30 % en UP2b, 40 % en UP3 et 50 % en UP4.

Article 5 – Hauteur des constructions

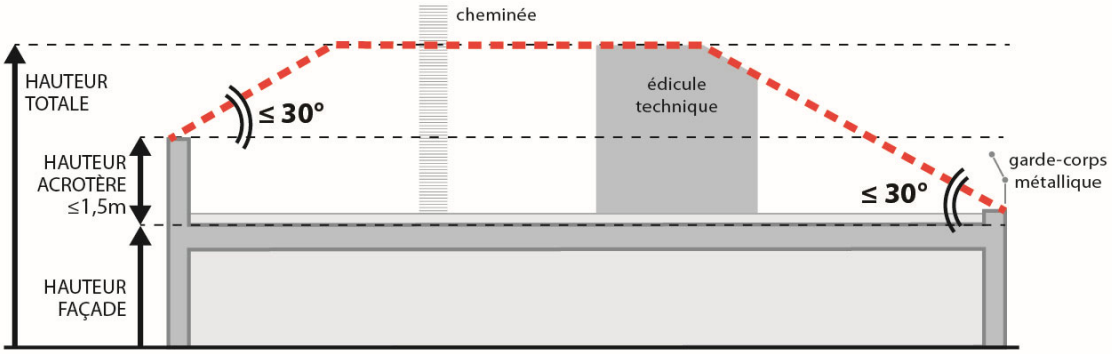
OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 5 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ **Gabarit & volumétrie des continuités bâties.**

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions projetée est inférieure ou égale à :
- pour la sous-destination « *Équipements sportifs** », 13 mètres ;
- pour les autres sous-destinations de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** », 10 mètres ;
- pour les autres destinations, 7 mètres.

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

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

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



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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
→ Construction dans la pente.

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est **supérieure ou égale à 4 mètres**.

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a
Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques* ou des *voies** * plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou des *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou des *voies** ou de respect de spécificités vernaculaires, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UP, une implantation à l'alignement ou avec un retrait spécifique pour assurer, comme dans le « pavillonnaire orienté », la bonne prise en compte des conditions bio-climatiques (ensoleillement, protection contre le vent...) ;
- et/ou, seulement pour les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès au stationnement, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** ;
- et/ou pour permettre l'*extension** (par sur-élévation ou en surface) d'une *construction légale** existante (hors *construction annexe**) en respectant l'implantation initiale de cette dernière.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.

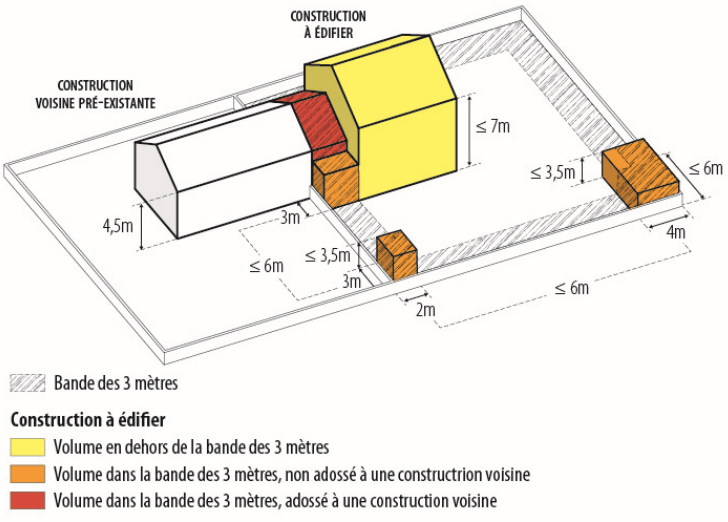
a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLES ALTERNATIVES à l'article 7a
Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

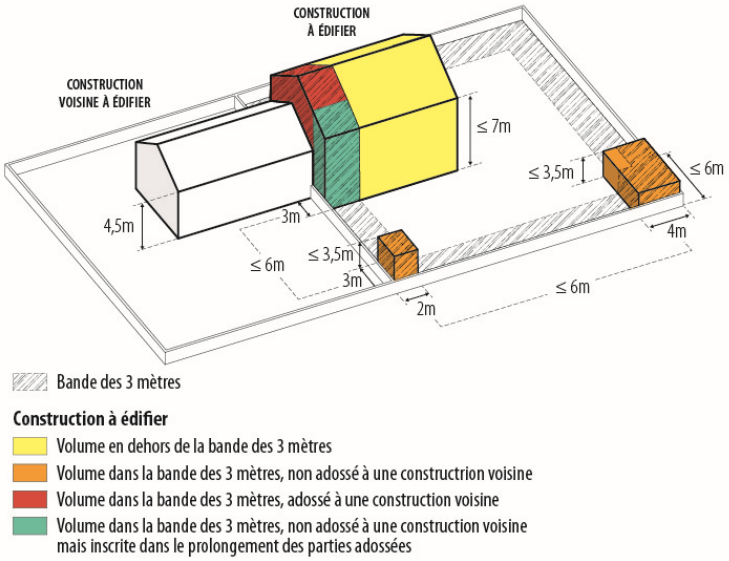
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
  - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée.



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être divisé en propriété ou en jouissance et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité) et excepté en UP1 :

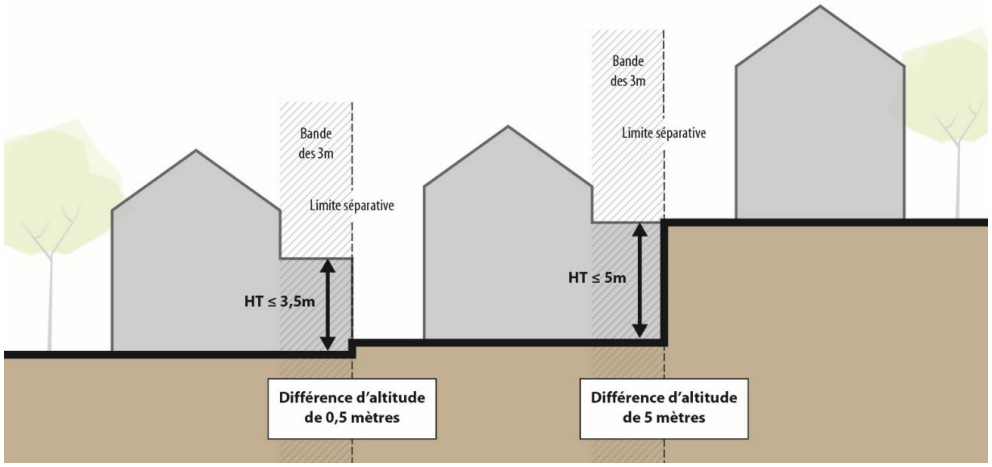
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.



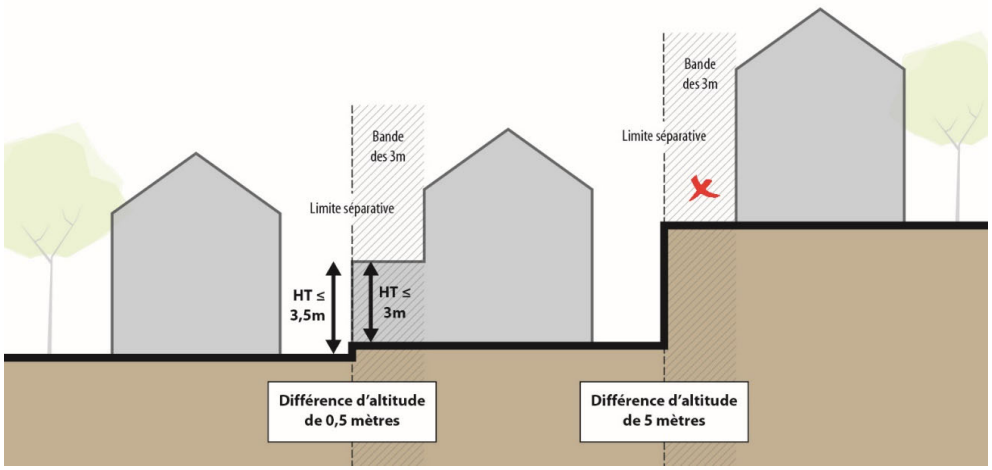
Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.
Les parties des constructions non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).

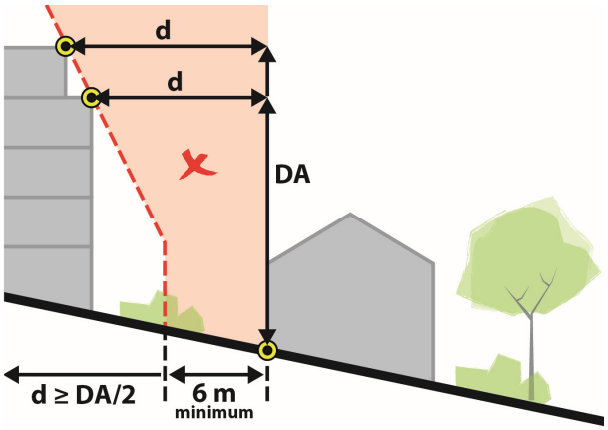


Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\ mètres$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

b) Toutefois, **lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (*fenestrons** par exemple)**, l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Construction dans la pente ;
→ Recommandations pour une approche bioclimatique ;
→ Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie.

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) **Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade** doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq$ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

e) **Les *locaux techniques**** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

f) **Les devantures commerciales** et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris…) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Installations techniques

g) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

h) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Clôtures

DIMENSION

i) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

j) 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.

k) 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 dans les communes de :
  - Allauch ;
  - Ceyreste ;
  - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
  - Gignac-la-Nerthe ;
  - Plan-de-Cuques ;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

l) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

m) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

n) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

o) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

p) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
→ Construction dans la pente ;
→ Recommandations pour une approche bioclimatique ;
→ Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie;
→ Imperméabilisation des sols.

a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

b) **La surface totale des *espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à :
- en UP1, 70 % de la surface du *terrain** ;
- en UP2a, 65 % de la surface du *terrain** ;
- en UP2b, 60 % de la surface du *terrain** ;
- en UP3, 50 % de la surface du *terrain** ;
- en UP4, 40 % de la surface du *terrain**.

c) **Toutefois et excepté en UP1, la surface totale minimale des *espaces végétalisés** définie par l'article 10b est diminuée de 10 points** soit 55 % en UP2a, 50 % en UP2b, 40 % en UP3 et 30 % en UP4 :
- lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes **:**
  - « Commerce et activité de service »
  - « *Industrie** » ;
  - « *Entrepôt** » ;
- ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** ».

d) **Dans le cadre de l'application des articles 10b) et 10c), la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés.

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

e) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

f) **Les *espaces de pleine terre**** **sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

g) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

Article 11 – Stationnement

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ **Construction dans la pente.**

Nombre de places de stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

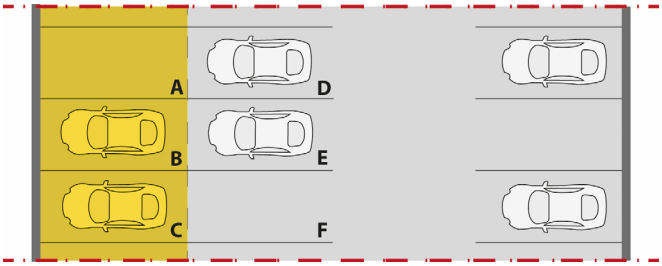
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 40m² de surface de plancher. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ ***Hôtel* et autres hébergements touristiques****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ *Artisanat et commerce de détail** **→ *Commerce de gros**** **→ *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**** **→ *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

→ ***Cinéma**** → ***Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** → ***Salles d'art et de spectacles**** → ***Équipements sportifs**** → ***Autres équipements recevant du public**** → ***Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** ou *voies** , compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ ***Bureau****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.

→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ *Entrepôt**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Gestion du stationnement

c) **Pour les constructions nouvelles de logements individuels** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a) sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés…

d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

e) **Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces végétalisés** à raison de 9 m² par place de voiture.

Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :
- qui comporte un nombre de places : ≥ 3 places ;
- et qui intègrent des *espaces de pleine terre** végétalisés à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement ;
- et qui comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des *espaces de pleine terre** d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses) ;
- et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires…

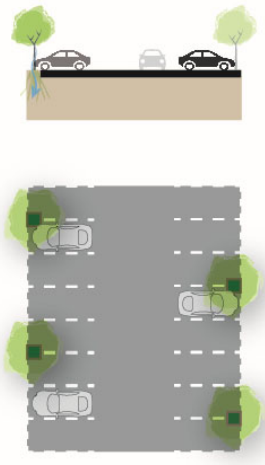
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



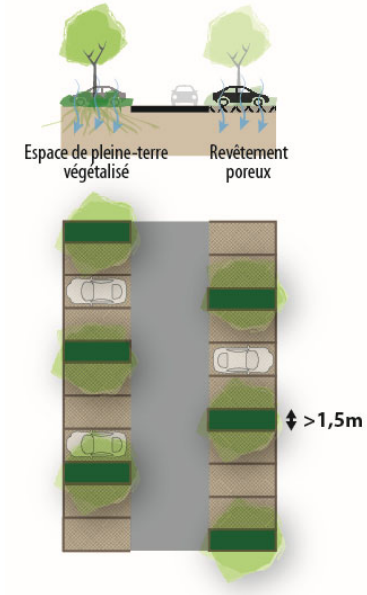
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☑ 6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

→ Bonus activé : 144 m² (16 x 9 m²) de cette aire peuvent être comptabilisés en *espace végétalisé**



Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 11e

f) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :
- lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol ;
- lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale, clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture.

Cette disposition ne s'oppose évidemment pas à la réalisation de places de vélos supplémentaires à l'extérieur des constructions, ni closes ni abritées, pour les visiteurs (clients de commerces, usagers d'équipements…).

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UP, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Organisation du maillage interne ;
→ Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations ;
→ Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie*,* existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** , deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e)

Les *accès** :
- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.
→ **Imperméabilisation des sols.**

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b
Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou, en UP1 seulement, en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
- dans le réseau public d'eaux pluviales ;
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

I) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones UM

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UM sont des zones urbaines, car déjà bâties, dans lesquelles l'urbanisation doit être maîtrisée, souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels…) et du fait d'un déficit de réseaux et d'équipements (voirie notamment). Elles sont constituées par les zones suivantes :

UM1	Zones dans lesquelles **les constructions nouvelles d'habitation ne sont pas autorisées** mais dans lesquelles les extensions limitées sont admises.
└ **UM1j**	… avec des règles spécifiques pour les zones urbaines du cordon du Jaï.
UM2	Zones dans lesquelles **les constructions nouvelles d'habitation sont admises** mais avec une **constructibilité très limitée**.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UM.
- L'**OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UM.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

		UM1	UM2
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	admises sous condition (cf. article 1c)	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**		
	*Exploitation forestière**		
Destination	**Habitation**	interdites	admises sous condition (cf. article 1f)
Sous-destinations	*Logement**		
	*Hébergement**		
Destination	**Commerce et activité de service**	interdites	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**		
	*Restauration**		
	*Commerce de gros**		
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**		
	*Hôtel**		
	*Autres hébergements touristiques**		
	*Cinéma**		
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	interdites	
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**		
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	admises sous condition (cf. article 1d)	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	interdites	
	*Salles d'art et de spectacles**		
	*Équipements sportifs**		
	*Autres équipements recevant du public**		

		UM1	UM2
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	interdites	
Sous-destinations	*Industrie**		
	*Entrepôt**		
	*Bureau**		
	*Centre de congrès et d'exposition**		
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous	
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol			
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…			
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)			
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)			
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1e)	

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

Dans l'ensemble des zones UM :

c) Sont admises les constructions des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

d) Sont admis les ouvrages, les installations et les constructions des **sous-destinations « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** »** à condition :
- qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
  - à la fourniture d'eau ;
  - à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
  - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation…) ;
  - au traitement collectif des eaux usées ;
- et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
- et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
- et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques ou de stationnement induits par ces constructions ;
  - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

En outre, en UM2 :

f) En UM2, sont admises les constructions de la **destination « Habitation »** à condition qu'à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des constructions (neuves et existantes, *annexes** et *extensions** incluses) soient inférieures ou égales à 200 m².

Article 2 – Évolution des *constructions* existantes

Dans l'ensemble des zones UM :

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

b) Nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi des **destinations « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** »** à condition :
- que la surface de plancher totale des *extensions** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

En outre, dans toutes les zones UM1 :

c) Dans toutes les zones UM1, y compris UM1j, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

d) Dans toutes les zones UM1, y compris UM1j, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les opérations de **démolition-reconstruction** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition que la surface de plancher après reconstruction soit inférieure ou égale à la surface de plancher des constructions avant démolition.

Et en zone UM1j seulement :

e) En UM1j seulement et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admis les **changements de destination, vers la sous-destination « *Restauration** »**, des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 4 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ **Gabarit & volumétrie des continuités bâties.**

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est :
- en UM1, non réglementée ;
- en UM2, inférieure ou égale à 5 % de la surface du *terrain**.

Article 5 – Hauteur des constructions

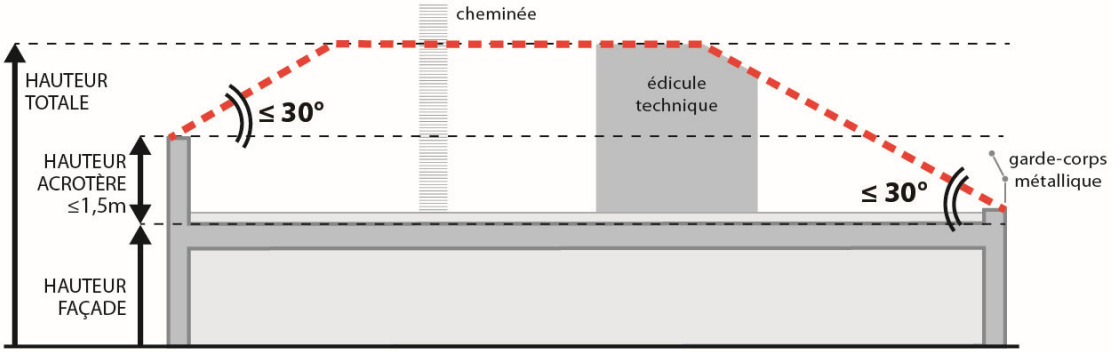
OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 5 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ **Gabarit & volumétrie des continuités bâties.**

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions projetée est inférieure ou égale à :
- en UM1j, 4 mètres ;
- dans les autres zones UM1 et en UM2 :
  - pour la sous-destination « *Équipements sportifs** », 13 mètres ;
  - pour les autres sous-destinations de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** », 10 mètres ;
  - pour les autres destinations, 7 mètres.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie…) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le *volume de la 5e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 6 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
→ Construction dans la pente.

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies*,* existantes ou futures, est supérieure ou égale à 4 mètres.

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a
Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *des voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies** ou de respect de spécificités vernaculaires, notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UM, une implantation à l'alignement ou avec un retrait spécifique pour assurer, comme dans le « pavillonnaire orienté », la bonne prise en compte des conditions bio-climatiques (ensoleillement, protection contre le vent...) ;
- et/ou, seulement pour les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès au stationnement, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** existantes ;
- et/ou pour permettre l'*extension** (par sur-élévation ou en surface) d'une *construction légale** existante (hors *construction annexe**), en respectant l'implantation initiale de cette dernière.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 7 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Prise en compte des spécificités vernaculaires ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.

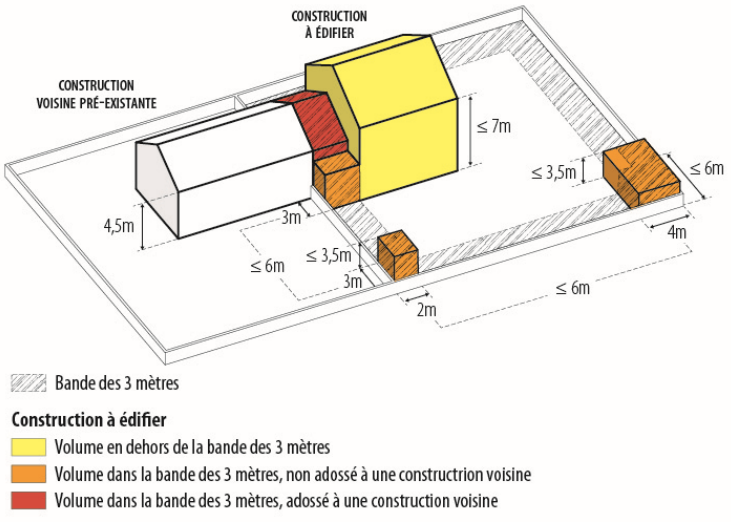
a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLES ALTERNATIVES à l'article 7a
Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

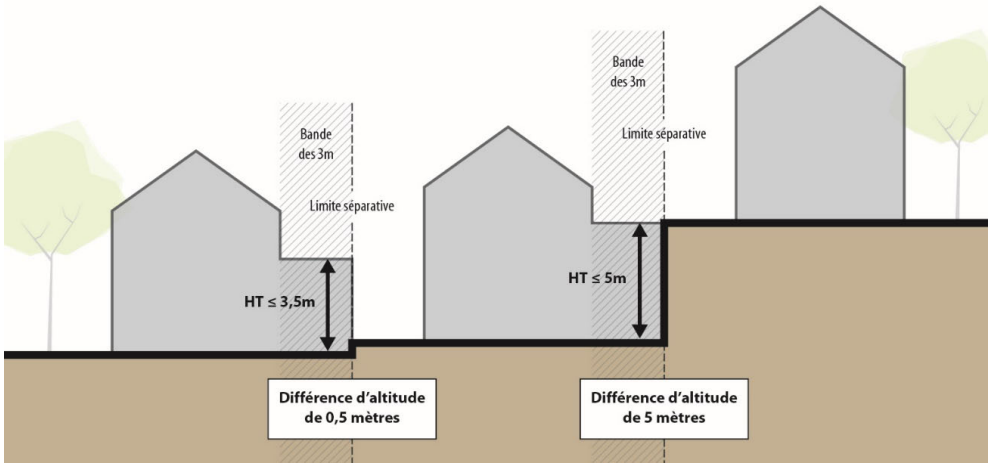
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
  - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée.



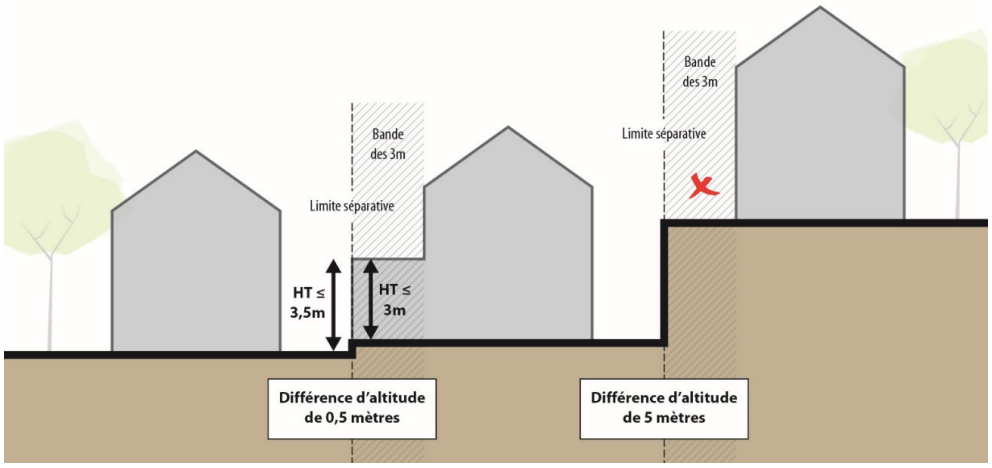
Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).

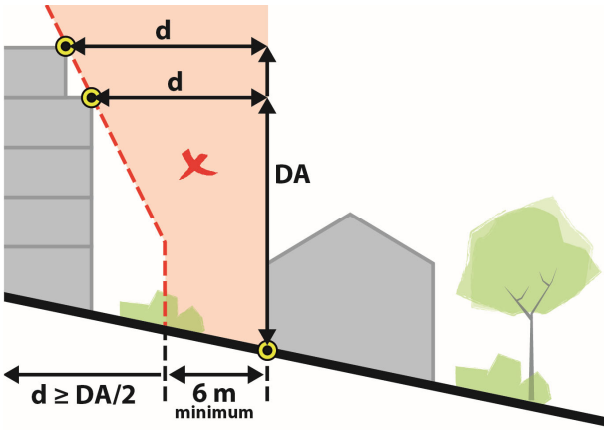


Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 8 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\ mètres$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

b) Toutefois, **lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (*fenestrons** par exemple)**, l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 9 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Construction dans la pente ;
→ Recommandations pour une approche bioclimatique ;
→ Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie.

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) **Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade** doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

e) **Les *locaux techniques**** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

f) **Les devantures commerciales** et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris…) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Installations techniques

g) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

h) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Clôtures

DIMENSION

i) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

j) 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.

k) 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 dans les communes de :
  - Allauch ;
  - Ceyreste ;
  - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
  - Gignac-la-Nerthe ;
  - Plan-de-Cuques ;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

l) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

m) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

n) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

o) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

p) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

q) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.

r) En outre, les clôtures doivent être perméables aux déplacements de la petite faune. Pour cela et par exemple, les éléments ajourés peuvent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres par exemple), les murs pleins peuvent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied…

Cette disposition ne concerne pas les clôtures nécessaires aux activités d'élevage.

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 10 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;
→ Construction dans la pente ;
→ Recommandations pour une approche bioclimatique ;
→ Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie;
→ Imperméabilisation des sols.

En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10a) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

a) **En UM2 seulement, la surface totale des *espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à 75 % de la surface du *terrain**.

b) **La surface totale des *espaces de pleine terre**** est :
- en UM1j, supérieure ou égale à 15 % de la surface du *terrain** ;
- en UM2, supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés dans le 10a).

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

c) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

d) **Les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

Article 11 – Stationnement

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 11 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ **Construction dans la pente.**

Nombre de places de stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

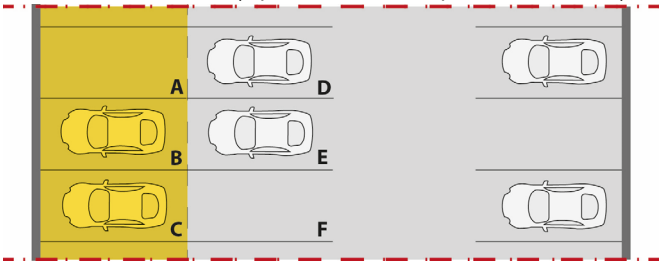
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.<u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 50m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée..
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Gestion du stationnement

c) **Pour les constructions nouvelles de logements individuels** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés…

d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

e) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :
- lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol ;
- lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale, clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture.

Cette disposition ne s'oppose évidemment pas à la réalisation de places de vélos supplémentaires à l'extérieur des constructions, ni closes ni abritées, pour les visiteurs (clients de commerces, usagers d'équipements…).

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 12 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.
→ Organisation du maillage interne ;
→ Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations ;
→ Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie*,* existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie** . Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** :
- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »
Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions règlementaires de l'article 13 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.
→ **Imperméabilisation des sols.**

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b
Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
- dans le réseau public d'eaux pluviales ;
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

I) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones UE

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UE couvrent notamment les **zones d'activités économiques dédiées**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UEa	Zones principalement dédiées au développement d'**activités industrielles et logistiques**.
└ **UEa1**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
└ **UEa2**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.
UEb	Zones principalement dédiées au développement d'**activités industrielles et logistiques** ainsi que de **bureaux**.
└ **UEb1**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
└ **UEb1m**	… et des dispositions spécifiques pour favoriser la mixité économique.
└ **UEb1p**	… et des dispositions spécifiques relatives à des enjeux paysagers particuliers.
└ **UEb2**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.
└ **UEb2m**	… et des dispositions spécifiques pour favoriser la mixité économique.
UEc	Zones ouvertes à **toutes les activités économiques, y compris commerciales**.
└ **UEc1**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.
└ **UEc2**	… avec des hauteurs de façade maximales limitées à 18 mètres.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UE.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

		UEa	UEb	UEc
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	interdites		
Sous-destinations	*Exploitation agricole**			
	*Exploitation forestière**			
Destination	**Habitation**	interdites		
Sous-destinations	*Logement**			
	*Hébergement**			
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations		autorisées
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	admises sous condition (cf. article 1d)		
	*Restauration**			
	*Commerce de gros**			
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**			
	*Hôtel**			
	*Autres hébergements touristiques**			
	*Cinéma**	interdites		
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	cf. sous-destinations		autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	autorisées		
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**			
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	admises sous condition (cf. article 1e)		
	*Salles d'art et de spectacles**	interdites		
	*Équipements sportifs**			
	*Autres équipements recevant du public**			

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>UEa</th><th>UEb</th><th>UEc</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>cf. sous-destinations</td><td colspan="2" rowspan="4">autorisées</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Sous-destinations</td><td>Industrie*</td><td rowspan="2">autorisées</td></tr>
<tr><td>Entrepôt*</td></tr>
<tr><td>Bureau*</td><td>admises sous condition (cf. article 1f)</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition*</td><td>autorisées</td></tr>
<tr><td colspan="2">Autres activités, usages et affectations des sols</td><td colspan="3">cf. détail ci-dessous</td></tr>
<tr><td colspan="2">Campings et parcs résidentiels de loisirs</td><td rowspan="2">interdits</td><td colspan="2" rowspan="3">interdits</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aires de gardiennage et d’hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…</td><td>autorisées</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d’hivernage)</td><td colspan="3">admis sous condition (cf. article 1c)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, dépôts d’hydrocarbure...)</td><td colspan="3">autorisées</td></tr>
</table>

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l’article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

Dans l’ensemble des zones UE :

c) Sont admis les **dépôts et stockages en plein air** (autres que les aires d’hivernage) à condition qu’ils soient liés à une construction autorisée dans la zone.

En outre, en UEa et UEb :

d) En UEa et UEb, sont admises les constructions de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l’exception de la sous-destination « *Cinéma** » qui est interdite) à condition :
- qu’elles s’implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
- et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des constructions, à l’échelle du *terrain**, n’excède pas :
  - pour la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** », 2 000 m² ;
  - pour chacune des autres sous-destinations, 400 m².

Lorsque le *pôle de vie** est localisé dans une OAP sectorielle :
- les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ;
- et la surface de plancher totale des constructions de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

e) En UEa et UEb, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** »** à condition qu'elles correspondent à des établissements de formation professionnelle qui, excepté sur le site Valentine Vallée Verte, doivent être liés à des activités présentes dans la zone.

En outre, en UEa :

f) En UEa, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Bureau** »** à condition qu'elles soient liées à une construction d'une autre sous-destination autorisée ou admise dans la zone.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

b) Nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** de toutes les *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi dont la destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 à condition :
- que ces *extensions** ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de la zone concernée ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction concernée à la date d'approbation du PLUi.

c) **En UEa et UEb,** en dehors des *pôles de vie** et nonobstant les articles 1, 2a et 2b, sont interdits les changements de destination des constructions de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » vers la destination « Commerce et activité de service ».

Article 3 – Mixité fonctionnelle

a) **En UEb1m et UEb2m**, la surface de plancher totale, à l'échelle d'un *terrain**, des constructions nouvelles de la **sous-destination « *Bureau**»** ne peut être supérieure à 50 % de la surface de plancher totale des constructions nouvelles.

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
   - en UEb1p, 50 % de la surface du *terrain** ;
   - dans les autres zones, 65 % de la surface du *terrain**.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à :
   - 10 mètres en UEa1, UEb1, UEb1m, UEb1p et UEc1 ;
   - 18 mètres en UEa2, UEb2, UEb2m et UEc2.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade*,* constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est supérieure ou égale à 4 mètres.

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

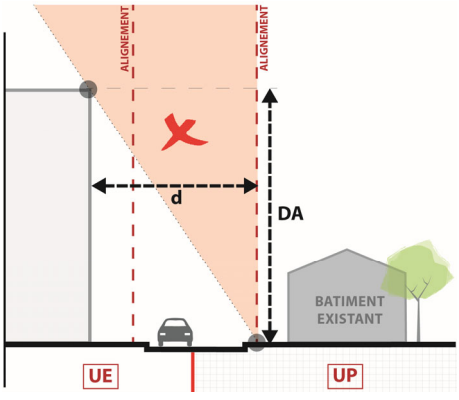
Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou *des voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou des *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies**.

b) Lorsque le terrain est bordé d'une *emprise publique** ou d'une *voie** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *emprise publique** ou *voie**, existante ou future, est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \quad soit \quad d \geq \frac{DA}{1{,}5}$$

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) **Excepté en UEb1p**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

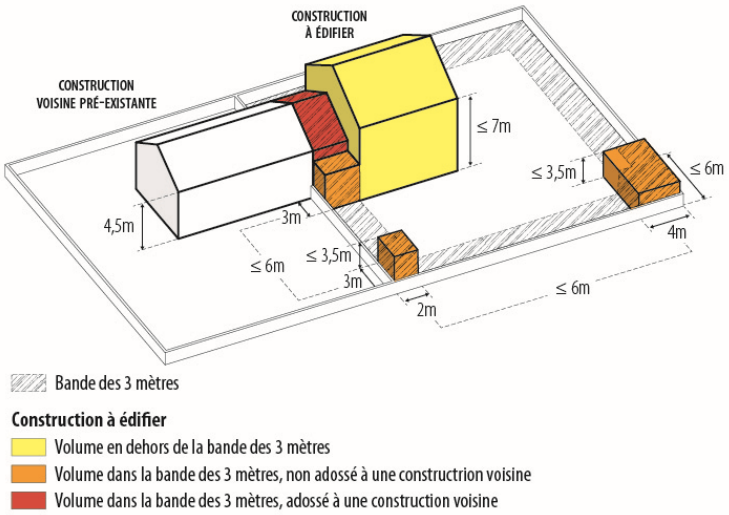
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
  - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée. Cette longueur peut être portée à 15 mètres maximum si le *terrain** voisin est situé dans une zone UE, UQ, UEs, AUE, AUQ, AU2 ou AU3

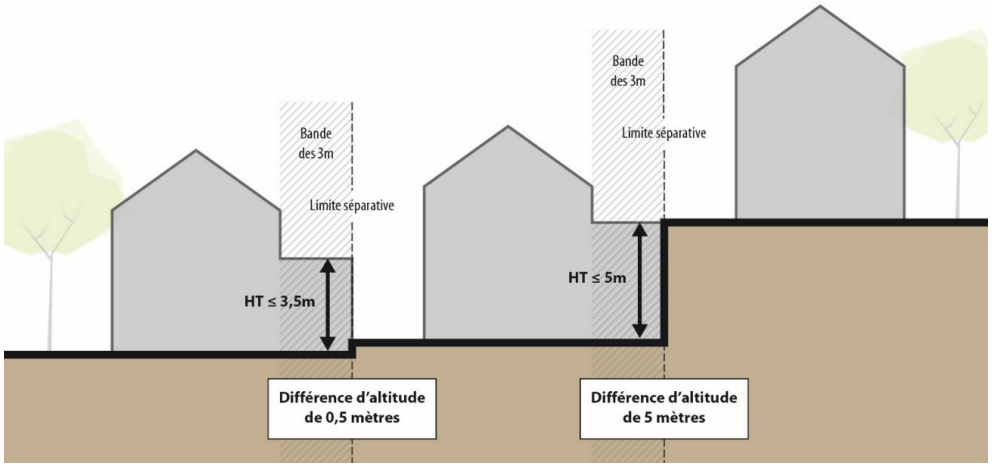


Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

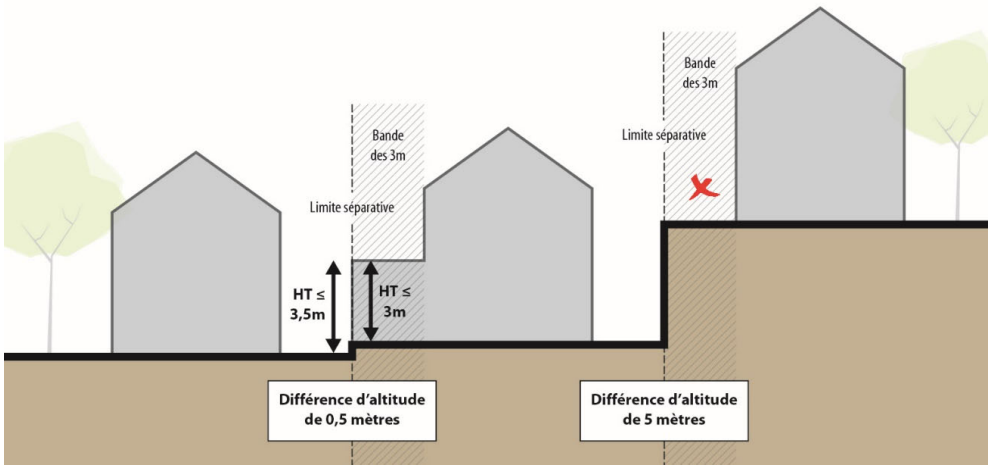
Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être divisé en propriété ou en jouissance après édification des constructions (c'est-à-dire dans le cadre d'un permis conjoint), les constructions peuvent être implantées sur les futures *limites séparatives** issues de la division.

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



b) Hormis dans le cas où le terrain est riverain d'une limite de zones UA, UB, UC, UD, UM, AU (hors zone AUE), les rampes d'accès voiture aux niveaux souterrains ou semi-enterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative**, aux conditions :
   - qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de *hauteur façade**
   - et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.

   Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

c) **En UEb1p**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 4\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

d) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction à édifier et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à :
   - 3 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10 mètres ;
   - 5 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10 mètres.

   Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

   Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

Intégration des constructions dans le paysage

b) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain.

c) Les *extensions** des bâtiments existants, les constructions d'*annexes** et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).

d) Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades de la construction.

e) Les bardages métalliques ne doivent pas couvrir l'intégralité des façades d'une construction, sauf s'ils offrent des textures et/ou coloris variés.

f) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.

g) Les *installations techniques** doivent être intégrées dans la composition architecturale sauf impossibilité technique.

Clôtures

DIMENSION

h) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

i) 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.

j) 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.

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 9.h à 9.j
Une composition et des dimensionnements différents des clôtures peuvent être admis pour des raisons de sécurité de l'activité.

TRAITEMENT

k) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

l) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'un *espace végétalisé**.

m) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

n) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

o) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) . En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

b) **En UEb1p, la surface totale des *espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à 30 % de la surface totale du terrain.

c) **La surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale à :
- en UEa et UEb, 15 % de la surface totale du terrain ;

en UEc, 20 % de la surface du terrain.

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

d) **Les *espaces libres**, notamment les délaissés des aires de stationnement**, doivent être, le plus souvent possible, plantés en pleine terre ou traités avec des matériaux perméables (gravillons, stabilisé, dalles alvéolées…).

e) **Les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11

f) **Les espaces situés entre les constructions et les *emprises publiques** ou *voies**** sont végétalisés sur au moins deux tiers de leur longueur.

Lorsque ces espaces sont d'une profondeur suffisante – c'est-à-dire quand les constructions sont implantées à une distance des *emprises publiques** ou *des voies** supérieure ou égale à 4 mètres – ils doivent être plantés, d'*arbres de haute tige* en pleine terre*.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque la longueur sur *emprise publique** ou *voie** est inférieure à 20 mètres.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

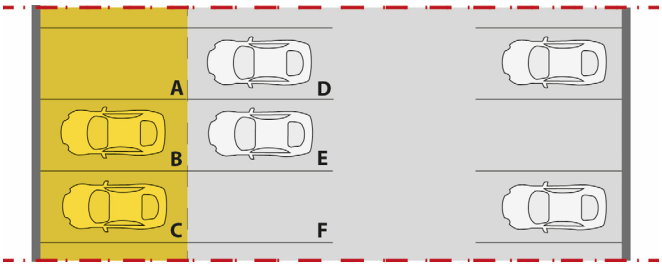
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**

  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ *Hôtel* et Autres hébergements touristiques**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

→ ***Artisanat et commerce de détail**** → ***Commerce de gros**** → ***Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**** → ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ ***Cinéma**** → ***Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** → ***Salles d'art et de spectacles**** → ***Équipements sportifs**** → ***Autres équipements recevant du public**** → ***Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** ou *voies** , compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.
→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

→ ***Entrepôt****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : • 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés; • 1 place par tranche de 1 250 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. Maximum : • 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés; • 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : • 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés ; • 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Gestion du stationnement

c) **Le stationnement et les manœuvres des véhicules**, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *emprises publiques** ou *voies** , sur des emplacements prévus à cet effet.

d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins :
- en UEb1p, deux arbres pour quatre places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés en pleine terre ;
- dans les autres zones, un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

e) **Les aires de stationnement en plein air et les aires de stockage** sont :
- positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments ou, à défaut, sur le côté ;
- dissimulées de l'*emprise publique** ou de la *voie** par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des *espaces libres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie*,* existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie** . Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** :
- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :
- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m^3 / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m^3 / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m^3 / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m^3 / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

f) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones UEs

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UEs couvrent les **zones d'activités économiques spéciales**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UEsA	Zone dédiée au fonctionnement et au développement de l'**aéroport Marseille-Provence** et d'activités qui y sont liées.
UEsP	Zone dédiée au fonctionnement, au développement et à l'intégration urbaine du **Grand Port Maritime de Marseille (GPMM)**
└ **UEsP1**	Partie sud du GPMM (entre J4 et forme 10).
└ **UEsP2**	Partie nord du GPMM (au nord de la forme 10).
UEsC	Zone dédiée au fonctionnement, au développement et à l'intégration urbaine du **domaine public portuaire des Chantiers Navals et du Port Vieux de La Ciotat**.
└ **UEsC1**	Zone d'interface ville-port à La Ciotat.
└ **UEsC2**	Chantiers navals de La Ciotat.
UEsN	Zone dédiée au fonctionnement et au développement des **autres ports**, aux activités nautiques et aux zones de plaisance..
└ **UEsN1**	Autres ports, bases nautiques et zones de plaisance.
└ **UEsN2**	Base nautique du Roucas Blanc.

.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UEs.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>UEsA</th><th colspan="2">UEsP1</th><th>UEsC1</th><th>UEsP2</th><th>UEsC2</th><th>UEsN1</th><th>UEsN2</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Destination</td><td>Exploitation agricole ou forestière</td><td colspan="3" rowspan="3">interdites</td><td>cf. sous-destinations</td><td colspan="3" rowspan="3">interdites</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole*</td><td>admises sous condition (cf. article 1e)</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière*</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Habitation</td><td rowspan="3">admises sous condition (cf. articles 1c et 1d)</td><td colspan="5">cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Logement*</td><td colspan="4">admises sous condition (cf. article 1f)</td><td>interdites</td><td>admises sous condition (cf. article 1m)</td></tr>
<tr><td>Hébergement*</td><td colspan="2">admises sous condition (cf. article 1g)</td><td colspan="3">interdites</td><td>admises sous condition (cf. article 1n)</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Commerce et activité de service</td><td>cf. sous-destinations</td><td colspan="3">admises sous condition (cf. article 1h)</td><td colspan="4">cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail*</td><td rowspan="6">admises sous condition (cf. article 1c)</td><td colspan="3" rowspan="7"></td><td colspan="2" rowspan="6">admises sous condition (cf. article 1i)</td><td rowspan="6">admises sous condition (cf. article 1k)</td></tr>
<tr><td>Restauration*</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros*</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</td></tr>
<tr><td>Hôtel*</td></tr>
<tr><td>Autres hébergementstouristiques*</td><td rowspan="2">interdites</td></tr>
<tr><td>Cinéma*</td><td colspan="4">interdites</td></tr>
</table>

		UEsA	UEsP1	UEsC1	UEsP2	UEsC2	UEsN1	UEsN2
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	cf. sous-destinations	admises sous condition (cf. article 1h)		cf. sous-destinations			
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	admises sous condition (cf. article 1c)			admises sous condition (cf. article 1i)		admises sous condition (cf. article 1l)	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**							
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	interdites			admises sous condition (cf. article 1i)	interdites	interdites	
	*Salles d'art et de spectacles**				interdites			
	*Équipements sportifs**						admises sous condition (cf. article 1l)	
	*Autres équipements recevant du public**	admises sous condition (cf. article 1c)			admises sous condition (cf. article 1i)			
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	admises sous condition (cf. article 1c)	cf. sous-destinations					
Sous-destinations	*Industrie**		autorisées		admises sous condition (cf. article 1i)	autorisées	admises sous condition (cf. article 1k)	
	*Entrepôt**				admises sous condition (cf. article 1j)			
	*Bureau**				autorisées			
	*Centre de congrès et d'exposition**		admises sous condition (cf. article 1h)		admises sous condition (cf. article 1i)		interdites	

<table>
<tr><th></th><th>UEsA</th><th>UEsP1</th><th>UEsC1</th><th>UEsP2</th><th>UEsC2</th><th>UEsN1</th><th>UEsN2</th></tr>
<tr><td>Autres activités, usages et affectations des sols</td><td colspan="7">cf. détail ci-dessous</td></tr>
<tr><td>Campings et parcs résidentiels de loisirs</td><td colspan="3">interdits</td><td>autorisés</td><td colspan="3">interdits</td></tr>
<tr><td>Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d’hivernage)</td><td>admis sous condition (cf. article 1c)</td><td>autorisés</td><td colspan="2">admis sous condition (cf. article 1j)</td><td>autorisés</td><td colspan="2">admis sous condition (cf. article 1k)</td></tr>
<tr><td>Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, dépôts d’hydrocarbure...)</td><td colspan="7">autorisées</td></tr>
</table>

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l’article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

En UEsA :

c) **En UEsA**, les **constructions, activités, usages et affectations des sols admis** par l’article 1a le sont à condition qu’ils soient :
- nécessaires au fonctionnement de l’aéroport ;
- et/ou liés à l’activité aéroportuaire ou aéronautique.

d) **En outre, en UEsA**, les constructions de la **destination « *Habitation** »** sont admises à condition qu'elles répondent à la nécessité d’une présence permanente pour le fonctionnement de l’aéroport.

En UEsP et UEsC

e) **En UEsP2**, les constructions de la **sous-destination « *Exploitations agricoles** »** sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l’aquaculture.

f) **En UEsP et UEsC**, les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** sont admises à condition qu'elles répondent à la nécessité d’une présence permanente pour le fonctionnement du port.

g) **En UEsP1 et UEsC1**, les constructions de la **sous-destination « *Hébergement** »** sont admises à condition qu'elles répondent :
- à la nécessité d’une présence permanente pour le fonctionnement des constructions et activités portuaires ;
- ou à l’accueil temporaire d’équipages.

h) **En UEsP1 et UEsC1**, les constructions des **destinations « Commerce et activité de service »** et **« *Équipements d'intérêt collectif et services publics** »** ainsi que de la **sous-destination « *Centre de congrès et d'exposition** »** sont admises à condition :
- qu'elles soient nécessaires :
  - au fonctionnement des ports ;
  - ou aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires ;
- ou qu'elles participent :
  - à l'intégration urbaine du port ;
  - ou :
    - en UEsP1, au rayonnement métropolitain du cœur de ville ;
    - en UEsC1, au renforcement de l'attractivité du cœur de ville ;
  - ou au développement et à l'attractivité du port.

i) **En UEsP2 et UEsC2**, les **constructions, activités, usages et affectations des sols admis** par l'article 1a le sont à condition qu'ils soient :
- nécessaires au fonctionnement des ports ;
- et/ou liés aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires.

j) **En UEsP2 et UEsC1**, les constructions de la **destination « *Entrepôt** »** et les **dépôts et stockages en plein air** sont admis à condition :
- qu'ils soient nécessaires :
  - au fonctionnement des ports ;
  - et/ou liés aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires ;
- ou :
  - qu'ils soient de taille limitée ;
  - et qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif particulier.

<u>En UEsN :</u>

k) **En UEsN**, sont admises les constructions des **destinations « Commerce et activité de service » et des sous-destinations « *Industrie** », « *Entrepôt** » et « *Bureau** »** ainsi que les **dépôts et stockages en plein air** condition qu'ils soient :
- nécessaires au fonctionnement de la zone de plaisance concernée ;
- et/ou liés aux activités portuaires, maritimes, nautiques ou balnéaires.

l) **En UEsN**, sont admises les constructions des **destinations « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « *Équipements sportifs** » et « *Autres équipements recevant du public** »** à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le fonctionnement du port de plaisance concerné.

m) **En UEsN2**, les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** sont admises à condition qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente permettant d'assurer la sécurité du site.

n) **En UEsN2**, les constructions de la **sous-destination « *Hébergement** »** sont admises à condition qu'elles soient liées à l'activité de la base nautique.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une construction *légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles, portuaires ou assimilées : silos, grues, portiques, radars, antennes…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est :
- **en UEsA**, non réglementée ;
- **en UEsP1**, inférieure ou égale à 22 mètres ;
- **en UEsP2**, inférieure ou égale à 13 mètres ;
- **en UEsC1**, inférieure ou égale à 22 mètres ;
- **en UEsC2** :
  - pour les constructions de la **destination « *Industrie** »,** non réglementée ;
  - pour les constructions des **autres destinations,** inférieure ou égale à 22 mètres ;
- **en UEsN**, inférieure ou égale à 10 mètres.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 5a

En UEsP1, les *hauteurs de façade** des constructions qui sont définies ci-avant peuvent être dépassées pour atteindre la même hauteur qu'une construction avoisinante s'inscrivant au même projet d'ensemble.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

Cette disposition ne concerne pas les constructions dont la *hauteur de façade** n'est pas réglementée par l'article 5a.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

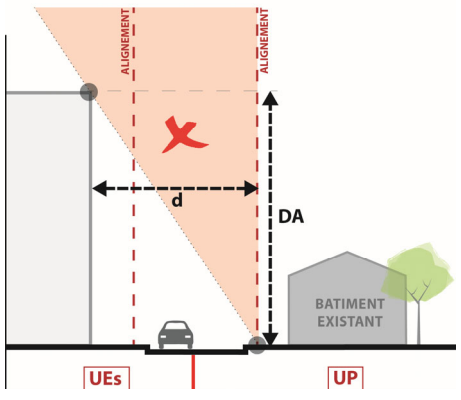
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), **les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des *emprises publiques** ou des *voies**** :

- en recherchant la meilleure inscription dans le paysage urbain ;
- et en veillant à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.

b) **Lorsque le terrain est bordé d'une *emprise publique** ou d'une *voie**** **sur laquelle est positionnée une limite d'une zone autre que UE, UEs ou AUE**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *emprise publique** ou *voie** existante ou future est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \quad soit \quad d \geq \frac{DA}{1{,}5}$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone autre que UE, UEs ou AUE**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 3\,mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

b) **En outre,** en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **dans les zones UEsP situées dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative* est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points diminuée de 3 mètres, le tout divisé par deux, sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq \frac{(DA - 3)}{2} \quad et \quad d \geq 3\,mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

c) **Dans les autres cas**, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

Clôtures

DIMENSION

b) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

c) 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.

d) 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.

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 9b à 9d
Une composition et des dimensionnements différents des clôtures peuvent être admis pour des raisons de sécurité de l'activité ou pour respecter des prescriptions des autorités douanières.

TRAITEMENT

e) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

f) En limite des *emprises publiques** ou *voies** les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) Les *espaces libres** situés au contact d'une zone autre que UEs doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

Article 11 – Stationnement

Dans l'ensemble des zones UEs

a) **Le stationnement et les manœuvres des véhicules**, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *voies** ou *emprises publiques** et à l'intérieur du domaine concerné (ferroviaire, aéroportuaire ou portuaire).
b) Dans la mesure du possible, les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager.

En outre, en UEsP

c) En UEsP, sont soumises aux dispositions de l'article 11 de la zone UA :
- les constructions édifiées dans le périmètre de l'OIN Euroméditerranée ;
- les constructions :
  - édifiées en dehors du périmètre de l'OIN Euroméditerranée ;
  - et dont la vocation n'est pas directement liée à l'activité portuaire.

d) Toutefois (c'est-à-dire nonobstant des dispositions de l'article 11 de la zone UA), en UEsP, pour les constructions dont la vocation n'est pas directement liée à l'activité portuaire, au moins 75% des places de stationnement à réaliser devront être closes et couvertes.

En outre, en UEsC

e) En UEsC1, il est fait application les dispositions des articles 11a à 11c de la zone UB.

f) En UEsC2, il est fait application les dispositions des articles 11a et 11b de la zone UE.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie** Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les accès* :
- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :
- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
   - de constructions nouvelles ;
   - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m^3 / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m^3 / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m^3 / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m^3 / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

Si le rejet se fait directement en mer et étant donné l'absence d'enjeux en aval concernant les risques d'inondation, il n'est pas nécessaire de dimensionner des ouvrages de compensation pour réduire les volumes des débits générés par le ruissellement. Toutefois, dans ce cas, la qualité du milieu récepteur est un enjeu fort et des ouvrages de réduction de la pollution doivent être imposés sur ces *terrains** (piégeage des macro-déchets, traitement notamment des matières en suspension, des hydrocarbures, des métaux lourds et de la bactériologie).

f) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones UEt

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UEt sont principalement vouées au développement des **hébergements touristiques**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UEt1	Zone dédiée au développement de l'**hôtellerie** et d'activités commerciales et de services complémentaires**.**
UEt2	Zone dédiée à l'aménagement de **campings** ou de **parcs résidentiels de loisirs** et d'activités commerciales et de services complémentaires**.**

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UEt.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

		UEt1	UEt2
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	interdites	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**		
	*Exploitation forestière**		
Destination	**Habitation**	interdites	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Logement**		admises sous condition (cf. article 1g)
	*Hébergement**		interdites
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	admises sous condition (cf. article 1d)	admises sous condition (cf. article 1h)
	*Restauration**	admises sous condition (cf. article 1e)	
	*Commerce de gros**	interdites	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	admises sous condition (cf. article 1e)	admises sous condition (cf. article 1h)
	*Hôtel**	autorisées	interdites
	*Autres hébergements touristiques**		
	*Cinéma**	interdites	
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	interdites	
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**		

		UEt1	UEt2
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**		
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**		
	*Salles d'art et de spectacles**		
	*Équipements sportifs**		
	*Autres équipements recevant du public**		
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**		
Sous-destinations	*Industrie**	interdites	
	*Entrepôt**		
	*Bureau**		
	*Centre de congrès et d'exposition**		
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous	
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdites	autorisées
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		interdites	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admis sous condition (cf. article 1f)	interdites
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		interdites	
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1c)	

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

Dans l'ensemble des zones UEt :

c) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

En outre, en UEt1 :

d) En UEt1, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** »** à condition :
- qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique ou de loisirs concerné ;
- et que, à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des constructions n'excède pas 400 m².

e) En UEt1, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Restauration** » et « *Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** »** à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique ou de loisirs concerné.

f) En UEt1, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des hôtels concernés (exemple : climatisation et chauffage collectifs, parc de stationnement couvert…).

En outre, en UEt2 :

g) En UEt2, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

h) En UEt2, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** », « *Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » et « *Restauration** »** à condition :
- qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné ;
- et que, à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des constructions, pour chacune des sous-destinations, n'excède pas 200 m².

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
- en UEt1, 30 % de la surface du *terrain** ;
- en UEt2, 10 % de la surface du *terrain**.

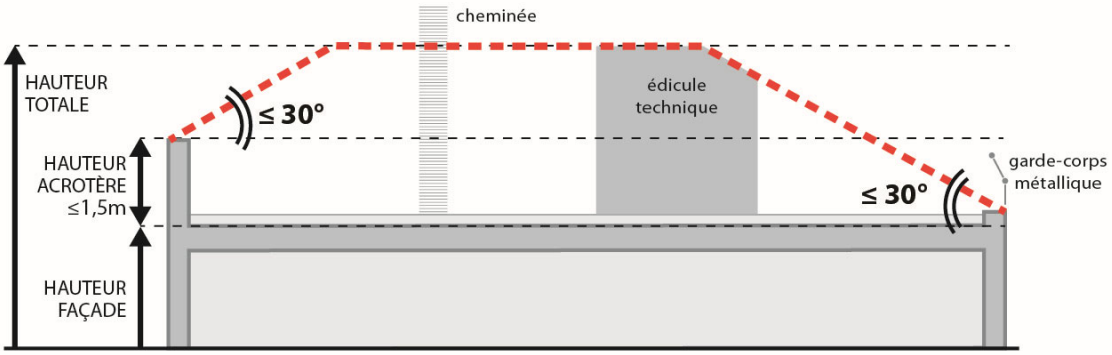
Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à :
- en UEt1, 16 mètres ;
- en UEt2, 7 mètres.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions est inférieure ou égale à la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres.

c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie…) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le *volume de la 5e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou *voies** existantes ou futures est supérieure ou égale à 4 mètres.

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies**

b) **En outre, en UEt1**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport aux *emprises publiques** ou *voies** existantes ou futures est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{DA}{2}$$

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

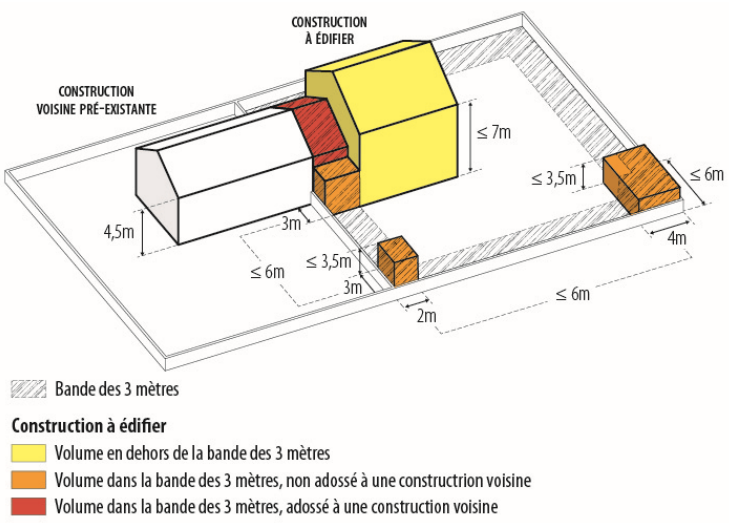
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

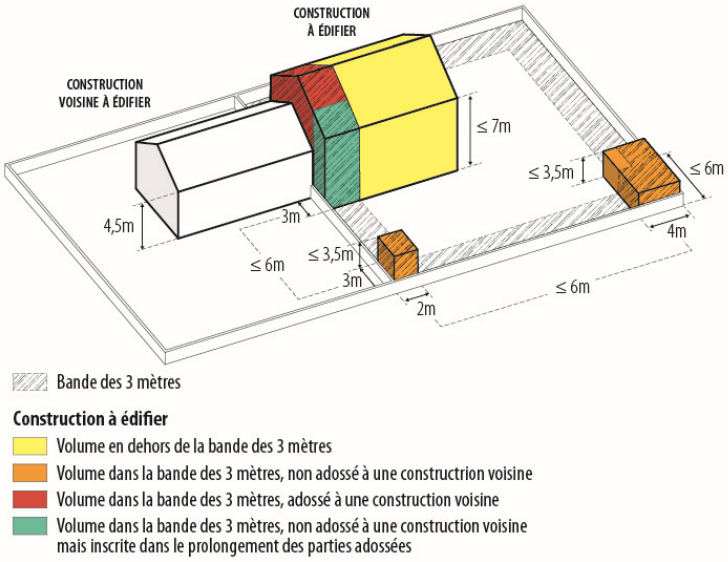
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
  - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée.



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être divisé en propriété ou en jouissance et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité) :

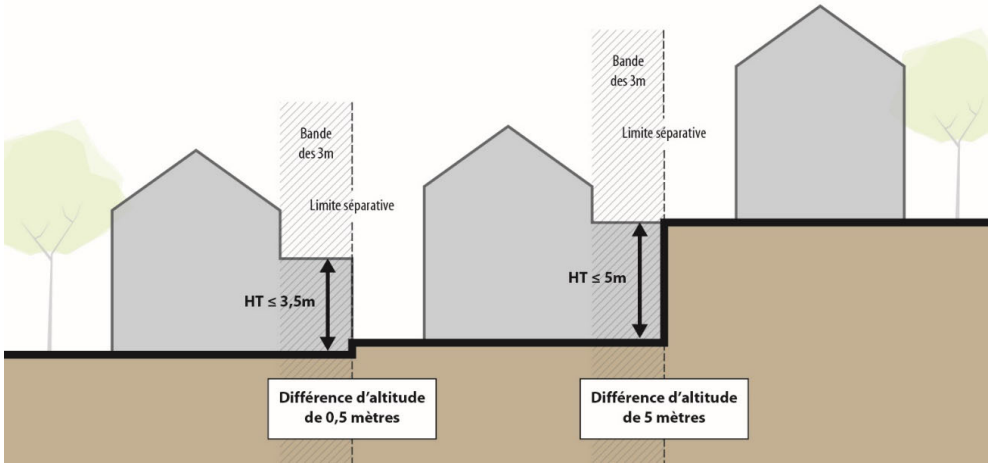
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.



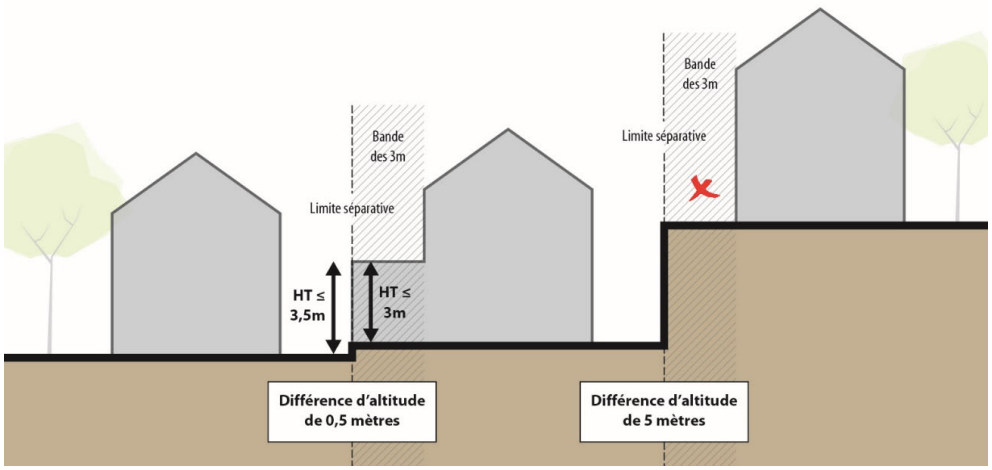
Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.
Les parties des constructions non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



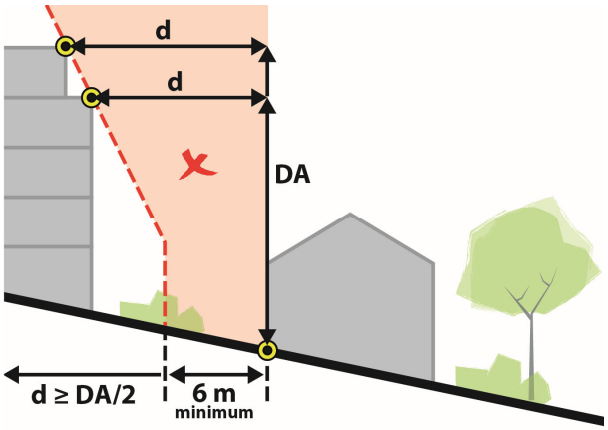
- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) En UEt1, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\ mètres$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

b) Toutefois, en UEt1, **lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures *(fenestrons** par exemple)**, l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) **Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade** doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

e) **Les *locaux techniques**** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

f) **Les devantures commerciales** et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris…) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Installations techniques

g) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans saillie par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en saillie sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

h) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Clôtures

DIMENSION

i) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

j) 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.

k) 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 dans les communes de :
  - Allauch ;
  - Ceyreste ;
  - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
  - Gignac-la-Nerthe ;
  - Plan-de-Cuques ;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

l) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

m) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

n) En limite des *emprise publique** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

o) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

p) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

Surface des espaces verts et des espaces de pleine terre

b) La surface totale des *espaces vegétalisés** est supérieure ou égale à 50 % de la *surface du terrain*.*

c) La surface totale des *espaces de pleine terre** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés*.*

Traitement des espaces libres, des espaces verts et des espaces de pleine terre

d) Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

e) Les *espaces de pleine terre** sont plantés *d'arbres de haute tige** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11

f) Les dalles de couverture des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

g) Les espaces situés entre les constructions et les emprises publiques* ou voies* sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

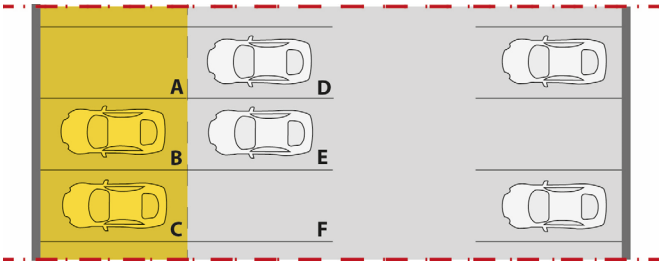
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :
- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**

- **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
  - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
    - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
  - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
    - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

-

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. ● En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200m² de surface de plancher.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. ● En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. ● Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. ● En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

→ *Hôtel* et autres hébergements touristiques**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).
→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 500 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

→ *Artisanat et commerce de détail **→ *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 500 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

b) **En UEt1, lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Gestion du stationnement

c) **En UEt1 et UEt2**, **les aires de stationnement en plein air sont plantées d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

d) **Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces végétalisés** à raison de 9 m² par place de voiture.

Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :
- qui comporte un nombre de places : ≥ 3 places ;
- et qui intègrent des *espaces de pleine terre** végétalisés à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement ;

- et qui comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des *espaces de pleine terre** d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses) ;
- et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires…

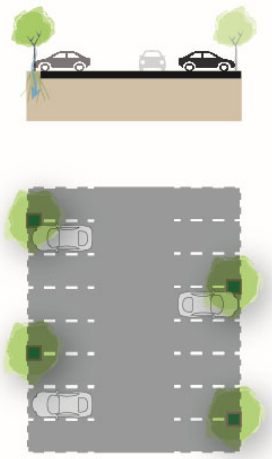
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ 4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☐ 4 arbres plantés dans des fosses ;

☐ places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Pas de bonus



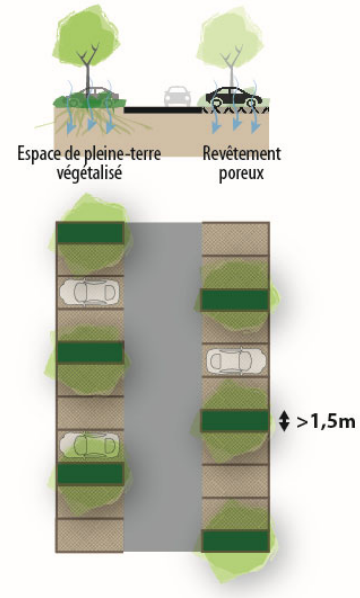
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ 48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

☑ 6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

☑ places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

→ Bonus activé : 144 m² (16 x 9 m²) de cette aire peuvent être comptabilisés en espace végétalisé



Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 11d

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou *voie** une existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les accès* :
- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;

- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou, en UEt2 seulement, en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :

- dans le réseau public d'eaux pluviales ;
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	**Zone 2**
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m^3 / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m^3 / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m^3 / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m^3 / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

l) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones UQ

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UQ sont principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'**équipements**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UQI	Zones principalement dédiées au fonctionnement des **infrastructures de déplacements** (autoroutes, voies ferrées…).
UQP	Zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'**équipements de proximité**.
UQM	Zones principalement dédiées au développement et au fonctionnement d'**équipements d'envergure métropolitaine (hôpitaux, universités…)**.
└ **UQM1**	… dans lesquelles ni les commerces et services ni les hébergements ne sont admis.
└ **UQM2**	… dans lesquelles sont notamment admis des commerces et services de proximité.
└ **UQMh**	… dans lesquelles sont notamment les hébergements.
UQG	Zones urbaines dédiées aux activités de la **Défense Nationale**.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UQ.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>UQI</th><th>UQP</th><th>UQM1</th><th>UQM2</th><th>UQMh</th><th>UQG</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Exploitation agricole ou forestière</td><td rowspan="3">interdites</td><td colspan="4">cf. sous-destinations</td><td rowspan="3">interdites</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole*</td><td colspan="4">admises sous condition
(cf. article 1f)</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière*</td><td colspan="4">interdites</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Habitation</td><td rowspan="3">interdites</td><td colspan="4">cf. sous-destinations</td><td rowspan="3">admises sous condition
(cf. art. 1n)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Logement*</td><td>admises sous condition
(cf. art. 1g)</td><td colspan="3">admises sous condition
(cf. article 1h)</td></tr>
<tr><td>Hébergement*</td><td colspan="3">interdites</td><td>admises sous condition
(cf. art. 1j)</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Commerce et activité de service</td><td>cf. sous-destinations</td><td colspan="2" rowspan="9">interdites</td><td>cf. sous-destinations</td><td rowspan="9">interdites</td><td rowspan="9">admises sous condition
(cf. art. 1n)</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail*</td><td rowspan="2">admises sous condition
(cf. art. 1m)</td><td rowspan="8">admises sous condition
(cf. art. 1k)</td></tr>
<tr><td>Restauration*</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros*</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</td><td>admises sous condition
(cf. art. 1m)</td></tr>
<tr><td>Hôtel*</td><td rowspan="3">interdites</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques*</td></tr>
<tr><td>Cinéma*</td><td>interdites</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>UQI</th><th>UQP</th><th>UQM1</th><th>UQM2</th><th>UQMh</th><th>UQG</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Équipements d’intérêt collectif et services publics*</td><td>cf. sous-destinations</td><td colspan="4" rowspan="7">autorisées</td><td rowspan="7">admises sous condition
(cf. art. 1n)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Sous-destinations</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</td><td rowspan="2">admises sous condition
(cf. art. 1m)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</td></tr>
<tr><td>Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale*</td><td rowspan="4">interdites</td></tr>
<tr><td>Salles d’art et de spectacles*</td></tr>
<tr><td>Équipements sportifs*</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public*</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td rowspan="5">interdites</td><td colspan="4">cf. sous-destinations</td><td rowspan="5">admises sous condition
(cf. art. 1n)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Sous-destinations</td><td>Industrie*</td><td rowspan="3">interdites</td><td colspan="3" rowspan="3">admises sous condition
(cf. article 1i)</td></tr>
<tr><td>Entrepôt*</td></tr>
<tr><td>Bureau*</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition*</td><td colspan="4">autorisées</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th></th><th>UQI</th><th>UQP</th><th>UQM1</th><th>UQM2</th><th>UQMh</th><th>UQG</th></tr>
<tr><td>Autres activités, usages et affectations des sols</td><td colspan="6">cf. détail ci-dessous</td></tr>
<tr><td>Campings et parcs résidentiels de loisirs</td><td colspan="5" rowspan="3">interdites</td><td rowspan="7">admises sous condition (cf. art. 1.n)</td></tr>
<tr><td>Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</td></tr>
<tr><td>Aires de gardiennage et d’hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…</td></tr>
<tr><td>Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d’hivernage)</td><td colspan="5">admises sous condition (cf. article 1c)</td></tr>
<tr><td>Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE)</td><td colspan="5">admises sous condition (cf. article 1d)</td></tr>
<tr><td>Affouillements et exhaussements du sol</td><td colspan="5">admises sous condition (cf. article 1e)</td></tr>
<tr><td>Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès...)</td><td colspan="5">autorisées</td></tr>
</table>

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l’article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

En UQI, UQP et UQM :

c) **En UQI, UQP et UQM**, sont admis les **dépôts et stockages en plein air** (autres que les aires d’hivernage) à condition qu’ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

d) **En UQI, UQP et UQM**, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l’Environnement** (ICPE) à condition qu’elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu’ils soient nécessaires :
- à l’adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l’aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

En outre, en UQP et UQM :

f) Sont admises les constructions de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »** à condition qu’elles ne génèrent pas de nuisances sur l’environnement résidentiel.

En outre, en UQP :

g) **En UQP**, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics existants dans la zone ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m², sauf à démontrer qu'une règlementation nationale (Code de l'éducation par exemple) exige plus pour le fonctionnement de l'équipement.

En outre, en UQM

h) **Dans l'ensemble des zones UQM**, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics existants dans la zone ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m², sauf à démontrer qu'une règlementation nationale (Code de l'éducation par exemple) exige plus pour le fonctionnement de l'équipement.

i) **Dans l'ensemble des zones UQM**, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Industrie** », « *Entrepôt** » et « *Bureau** »** à condition qu'elles soient liées à des équipements de dimension métropolitaine implantés dans la zone et à leur vocation (exemple : universitaire, hospitalière, pénitentiaire…).

j) **En UQMh**, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Hébergement** »** à condition qu'elles soient liées à des équipements de dimension métropolitaine implantés dans la zone ou à leur vocation (exemple : universitaire, hospitalière, pénitentiaire…).

k) **En UQM2**, sont admises les constructions de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception de la sous-destination « *Cinéma** » qui est interdite) à condition :
- qu'elles s'implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
- et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des constructions, à l'échelle du *terrain**, n'excède pas :
  - pour la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** », 2 000 m² ;
  - pour chacune des autres sous-destinations, 400 m².

Lorsque le *pôle de vie** est localisé dans une OAP sectorielle :
- les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ;
  et la surface de plancher totale des constructions de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

l) **Dans la zone UQM2 délimitée autour de la station de métro Louis Armand (Marseille)**, les hélistations et les hélisurfaces sont interdites.

En outre, en UQI

m) **En UQI**, sont admises les constructions des **sous-destinations** :
- « ***Artisanat et commerce de détail****** »
- « ***Restauration****** »
- « ***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle****** »
- « ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****** »
- « ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****** »

à condition qu'elles soient nécessaires ou liées au fonctionnement des infrastructures autoroutières, routières ou ferroviaires.

En UQG

n) **En UQG**, toutes constructions, toutes activités, tous usages ou toutes affectations des sols qui ne sont pas interdits sont admis à condition qu'ils soient liés à l'exercice d'une activité relevant de l'autorité militaire.

Article 2 – Évolution des *constructions* existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

b) **En UQP et UQM** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** qui ne sont ni liées à la vocation de la zone ni nécessaires à son fonctionnement à condition :
- que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

c) **En UQP et UQM** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **destination « Commerce et activité de service »** à condition qu'elles soient limitées.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à :
   - pour les constructions des sous-destinations « *Logement** » et « *Exploitation agricole** », 7 mètres ;
   - pour les constructions des autres destinations ou sous-destinations :
     - en UQI, 10 mètres, sauf impératif technique ;
     - en UQG, 16 mètres ;
     - en UQP, 20 mètres ;
     - en UQM, 28 mètres.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade*,* constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) **En UQP, UQM et UQG**, à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), les constructions sont implantées :

- à la limite des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures,;
- ou à une distance, mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est supérieure ou égale à 4 mètres.

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

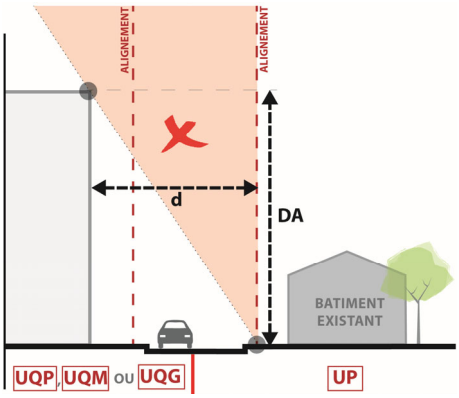
Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** plus faibles (conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *des voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies**.

b) **En UQP, UQM et UQG, lorsque le terrain est bordé d'une *emprise publique** ou d'une *voie** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *emprise publique** ou *voie**, existante ou future, est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \quad soit \quad d \geq \frac{DA}{1{,}5}$$

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres :

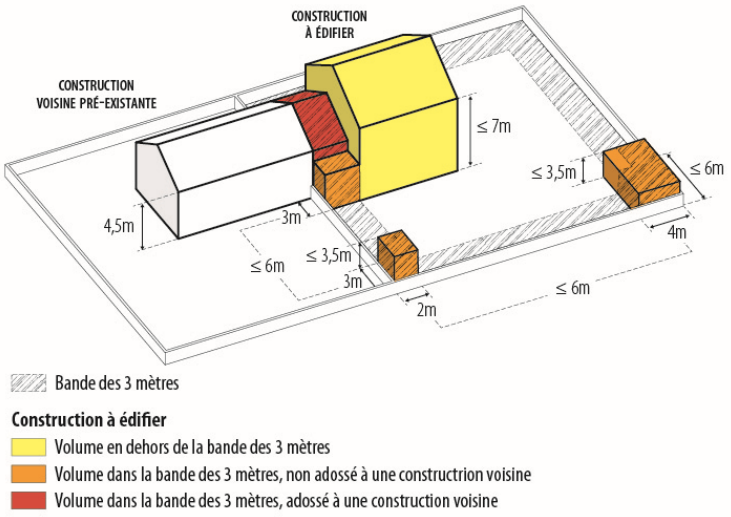
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLES ALTERNATIVES à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

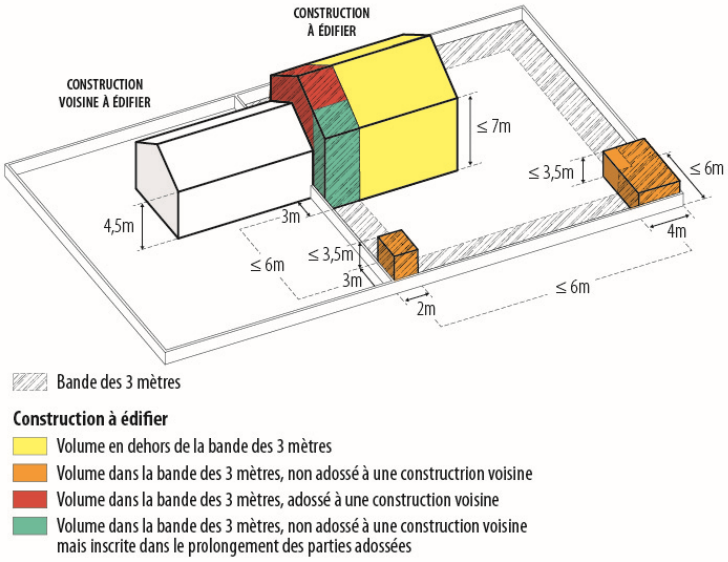
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
  - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée.



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être divisé en propriété ou en jouissance et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité) :

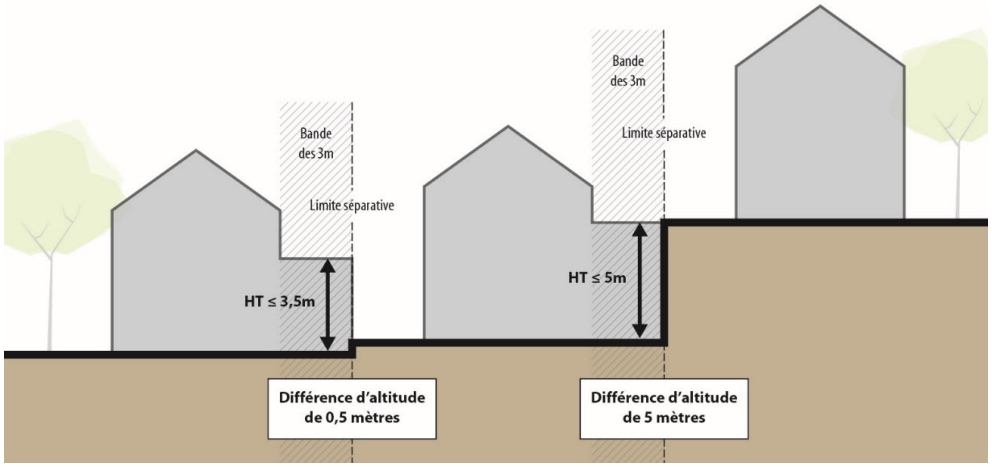
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.



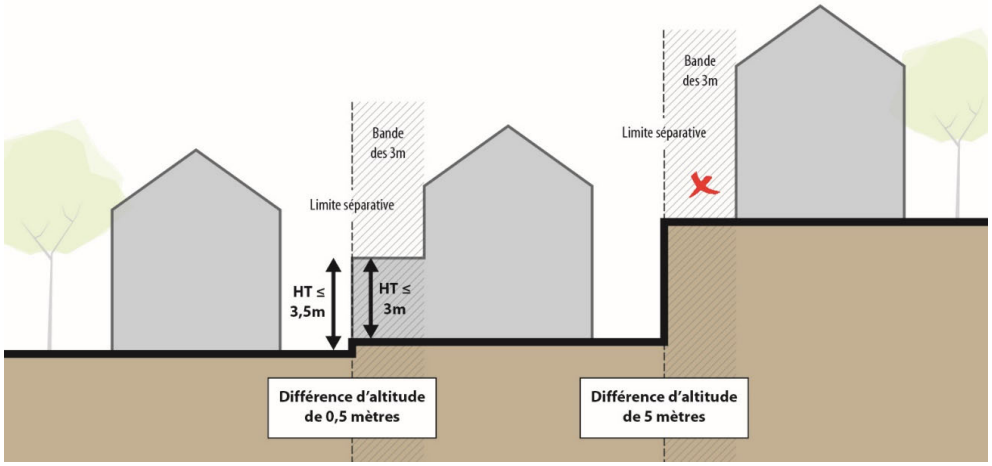
Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.
Les parties des constructions non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



b) Toutefois, **lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 3\,mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) **En UQP et UQM**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et une autre construction est supérieure ou égale à :
   - 3 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10 mètres ;
   - 5 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10 mètres.

   Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

   Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Travaux sur les constructions existantes

b) Les travaux sur *constructions légales** existantes doivent respecter au mieux les caractéristiques de la construction concernée (matériaux, composition, modénatures …).

Constructions nouvelles

Murs pignons et retours de façade

c) Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

Coloris

d) Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et à son insertion dans le site (nature, aspect, couleur) ou à la mise en avant de ses particularités architecturales.

Installations techniques

e) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

f) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Clôtures

DIMENSION

g) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

h) 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.

i) 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.

TRAITEMENT

j) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

k) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

l) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

m) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

n) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 9g à 9n

En UQG, une composition et des dimensionnements différents des clôtures peuvent être admis pour respecter des prescriptions des autorités militaires.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

Surface des espaces libres et des espaces de pleine terre

b) En UQP et UQM, **la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale à 15 % de la surface du terrain.

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

c) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

d) **Les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m², sauf impératif lié à l'exercice de l'activité relevant de l'autorité militaires en UQG. Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

e) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

f) **Les espaces situés entre les constructions et les *emprises publiques** ou *voies**** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Article 11 – Stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

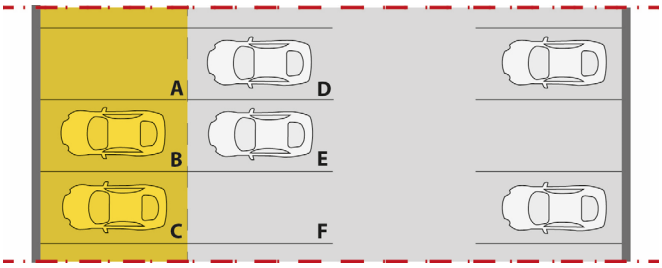
MODALITÉS D'APPLICATION :
- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²

- 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places

- Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
  - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus au moins 50m² de surface de plancher. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 2 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 2 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 50m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ ***Hôtel* et autres hébergements touristiques****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ *Artisanat et c*ommerce de détail* **→ Commerce de gros*** **→ Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*** **→ *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

<table>
<tr><td colspan="2">→ Cinéma*
→ Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*
→ Salles d'art et de spectacles*
→ Équipements sportifs*
→ Autres équipements recevant du public*
→ Centre de congrès et d'exposition*</td></tr>
<tr><td>Voitures
dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"</td><td rowspan="2">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.</td></tr>
<tr><td>Voitures
en dehors des ZBD</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
<tr><td colspan="2">→ Bureau*</td></tr>
<tr><td>Voitures
dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"</td><td>Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées.
Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.
• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Voitures
en dehors des ZBD</td><td>Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.
• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées.
• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.</td></tr>
</table>

→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ *Entrepôt**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

c) Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie*,* existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie** . Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** , deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** :
- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;

- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :

- dans le réseau public d'eaux pluviales ;
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	**Zone 2**
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m^3 / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m^3 / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m^3 / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m^3 / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

l) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones UV

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UV correspondent à des **espaces végétalisés urbains** dans lesquels seules des constructions de taille limitée et nécessaires à la fréquentation des sites sont admises. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UVp	Zones couvrant notamment les **plages** dites « urbaines ».
UV1	Zones couvrant notamment les **espaces végétalisés urbains à vocation récréative et environnementale**, pouvant être relativement sensibles d'un point de vue écologique, des risques ou des paysages, dans lesquels la constructibilité est très limitée.
UV2	Zones couvrant notamment les **espaces végétalisés urbains tels que les parcs publics** dans lesquels la constructibilité est très limitée mais permet d'assurer la gestion et la fréquentation de ces sites.
UV3	Zones couvrant notamment de **grands espaces végétalisés urbains à vocation sportive ou de loisirs**, sur lesquels des projets de développement complémentaires modérés sont identifiés pour améliorer leur fonctionnement. Dans ces zones, le règlement autorise donc une constructibilité légèrement accrue mais toujours relativement modeste eu égard à la superficie des sites.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UV.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **Sont interdits** les constructions, les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par l'article 1b et suivants, notamment :
- les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- les ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol ;
- l'extraction de terres végétales ;
- les installations de production d'énergie solaire implantées au sol ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

b) Sont précisés dans le tableau suivant :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	admises sous condition (cf. article 1c)
	*Exploitation forestière**	interdites
Destination	**Habitation**	interdites
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	interdites
	*Restauration**	admises sous condition (cf. article 1d)
	*Commerce de gros**	interdites
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	

Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	admises sous condition (cf. article 1d)
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	interdites
	*Salles d'art et de spectacles**	admises sous condition (cf. article 1d)
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	interdites
Sous-destinations	*Industrie**	
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	
	*Centre de congrès et d'exposition**	
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1e)
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…		interdits
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »** à condition qu'elles ne soient pas dédiées à une activité d'élevage.

d) Sont admises les constructions des **sous-destinations** :
- **« *Restauration** »** ;
- **« *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** »** ;
- **« *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** »** ;
- **« *Salles d'art et de spectacles** »** ;
- **« *Équipements sportifs** »** ;
- **« *Autres équipements recevant du public** »** ;

à condition :
- qu'elles soient nécessaires à la gestion et au fonctionnement de la zone ;
- et que, à l'échelle du *terrain**, la totalité des surfaces de plancher créées à compter de l'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à :
  - en UV1, 50 m² ;
  - en UV2, 200 m² ;
  - en UV3, 1 000 m².
- et que, en UVp :
  - la surface de plancher de chaque construction soit inférieure ou égale à 200 m² ;
  - les installations liées à l'exercice d'un service public ou à l'exécution d'une mission de service public dont la localisation au bord de mer s'impose devront être démontables et transportables, sauf sanitaires publics et postes de sécurité.

e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
- ou à la mise en valeur de site (parcs urbains par exemple) ;
- ou à la gestion des eaux.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une construction *légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux.

b) En UV1, UV2 et UV3 et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

c) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions édifiées à compter de l'approbation du PLUi est inférieure ou égale à :
- en UV1, 100 m² ;
- en UV2, 250 m² ;
- en UV3, 1 200 m².

d) En UVp, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de chaque construction est inférieure ou égale à 250 m².

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à :

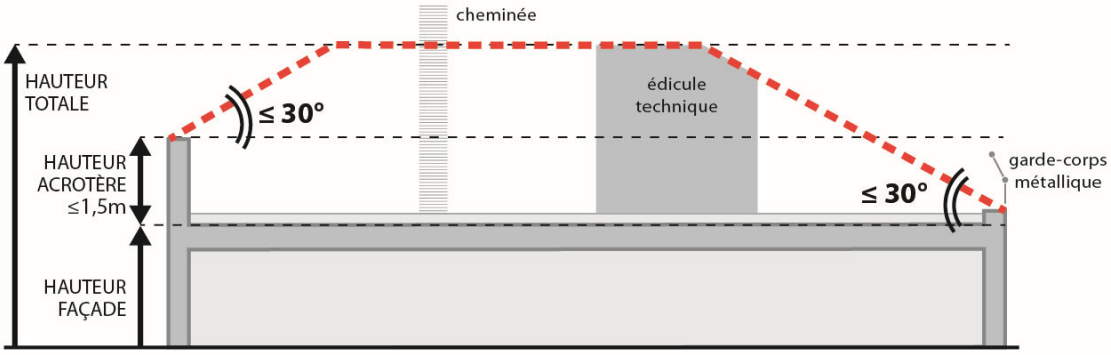
	UVp	UV1	UV2	UV3
Logement*	7 mètres			
Autres sous-destinations ou destinations	3,5 mètres			11 mètres

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est inférieure ou égale à :

	UVp	UV1	UV2	UV3
Logement*	la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres			
Autres sous-destinations ou destinations	5 mètres			

c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie…) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le *volume de la 5e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) **En UV3**, 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 la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{DA}{2}$$

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

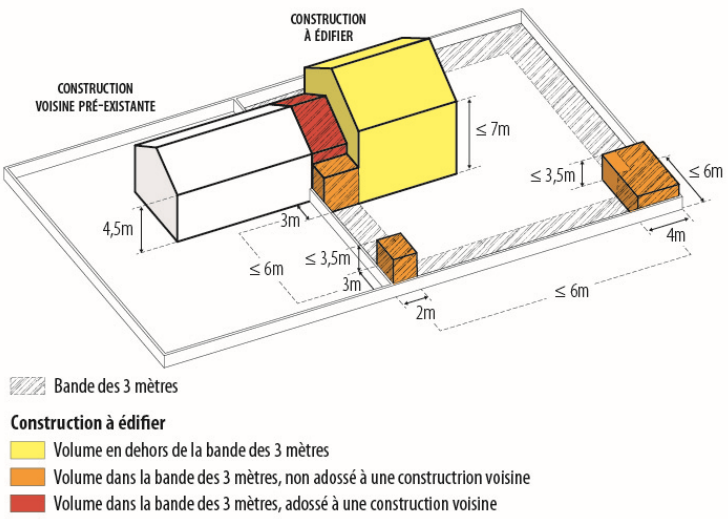
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

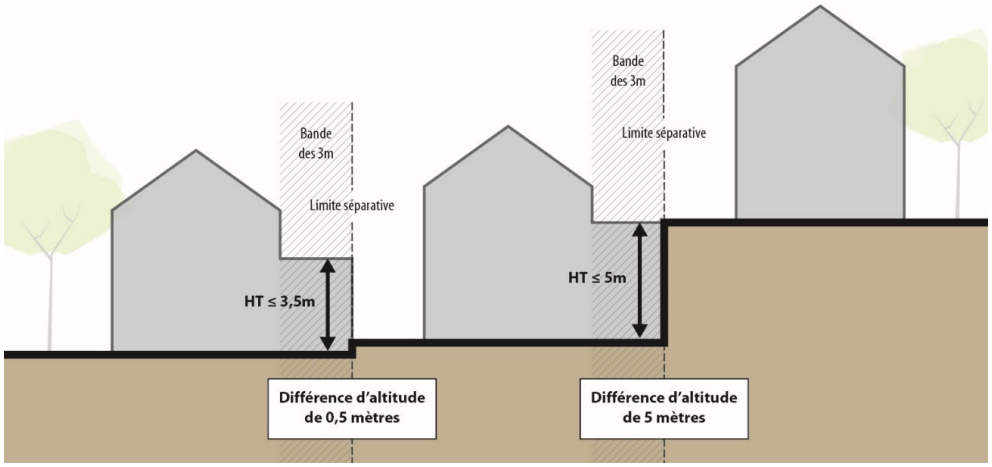
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
  - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée.



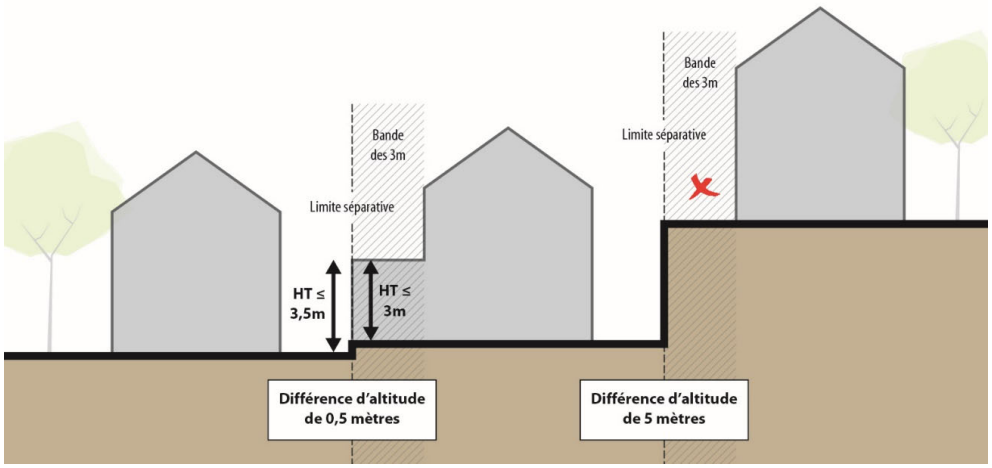
Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction à édifier et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

Installations techniques

b) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

c) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Clôtures

DIMENSION

d) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

e) 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 1 mètre.

f) En limite des *emprises publiques** ou des *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 1 mètre.
Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

g) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

h) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

i) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

j) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

k) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

b) **En UV1**, les *espaces libres** sont perméables et plantés d'*arbres de haute tige** ou végétalisés.

c) **En UV2**, les *espaces libres** sont perméables et favorisent l'infiltration des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent, pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité, un revêtement spécifique.

d) **En UV3**, les *espaces libres** autres que ceux dédiés à des espaces sportifs et de loisirs sont plantés d'*arbres de haute tige** ou végétalisés.

Article 11 – Stationnement

a) La création d'aire de stationnement est admise à condition d'être :
- nécessaire au fonctionnement de la zone ;
- et bien intégrée à l'environnement urbain et paysager.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie*,* existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie** . Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les accès* :
- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b
Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :
- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
- dans le réseau public d'eaux pluviales ;
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

l) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones AU

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones AU correspondent aux **zones à urbaniser**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

AU « ouvertes »	**Zones à urbaniser « ouvertes à l'urbanisation »**
└ **AUH**	… à vocation principale d'habitat.
└ **AUHb**	… avec constructibilité plus importante (1).
└ **AUE**	… à vocation principale d'activités économiques.
└ **AUM**	… mixtes.
└ **AUT**	… à vocation principale de tourisme et loisirs.
└ **AUQ**	… à vocation principale d'équipement.

AU « strictes »	**Zones à urbaniser « strictes »** dont l'ouverture requiert une évolution du présent PLUi
└ **AU1**	… à vocation principale d'habitat.
└ **AU2**	… à vocation principale d'activités économiques.
└ **AU3**	… mixtes.
└ **AU4**	… à vocation principale de tourisme et loisirs.
└ **AU5**	… à vocation principale d'équipement.

(1) Les dispositions du règlement qui visent les zones AUH concernent aussi les zones AUHb, sauf mention contraire.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans l'ensemble des zones AU « ouvertes » et dans certaines zone AU « strictes », des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones AU.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU « strictes »

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU « stricte » traversée par un ou plusieurs cours d'eau pérennes ou non est subordonnée au développement de la connaissance du risque d'inondation, par la réalisation d'une étude hydraulique sur les bases de crues centennales.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ**, toutes les constructions, activités, usages et affectations des sols qui sont autorisés ou admis (voir le tableau ci-dessous) doivent respecter les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui couvrent le (ou les) *terrain(s)** concerné(s).

Si l'OAP définit un ou plusieurs secteurs de projet, l'autorisation d'urbanisme doit couvrir l'intégralité d'un des secteurs de l'OAP, sauf pour les travaux sur des ***constructions légales** existantes**.

b) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>AUH</th><th>AUE</th><th>AUM</th><th>AUT</th><th>AUQ</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Destination</td><td>Exploitation agricole ou forestière</td><td rowspan="3">admises sous condition (cf. article 1e)</td><td rowspan="3">interdites</td><td rowspan="3">admises sous condition (cf. article 1l)</td><td rowspan="3">interdites</td><td>cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole*</td><td>admises sous condition (cf. article 1s)</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière*</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Habitation</td><td rowspan="3">autorisées</td><td rowspan="3">interdites</td><td rowspan="3">autorisées</td><td colspan="2">cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Logement*</td><td>admises sous condition (cf. article 1o)</td><td>admises sous condition (cf. article 1t)</td></tr>
<tr><td>Hébergement*</td><td>interdites</td><td>admises sous condition (cf. article 1u)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>AUH</th><th>AUE</th><th>AUM</th><th>AUT</th><th>AUQ</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Commerce et activité de service</td><td colspan="2">cf. sous-destinations</td><td rowspan="9">autorisées</td><td colspan="2">cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail*</td><td>admises sous condition (cf. article 1f)</td><td rowspan="5">admises sous condition (cf. article 1j)</td><td>admises sous condition (cf. article 1p)</td><td rowspan="5">admises sous condition (cf. article 1v)</td></tr>
<tr><td>Restauration*</td><td>autorisées</td><td>admises sous condition (cf. article 1q)</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros*</td><td>admises sous condition (cf. article 1f)</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle*</td><td rowspan="4">autorisées</td><td>admises sous condition (cf. article 1q)</td></tr>
<tr><td>Hôtel*</td><td rowspan="3">autorisées</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques*</td></tr>
<tr><td>Cinéma*</td><td>interdites</td><td colspan="2">interdites</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Équipements d’intérêt collectif et services publics*</td><td rowspan="10">autorisées</td><td>cf. sous-destinations</td><td rowspan="10">autorisées</td><td rowspan="10">interdites</td><td rowspan="10">autorisées</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Sous-destinations</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</td><td rowspan="2">autorisées</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</td></tr>
<tr><td>Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale*</td><td rowspan="6">interdites</td></tr>
<tr><td>Salles d’art et de spectacles*</td></tr>
<tr><td>Équipements sportifs*</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public*</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>AUH</th><th>AUE</th><th>AUM</th><th>AUT</th><th>AUQ</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>cf. sous-destinations</td><td colspan="2" rowspan="5">autorisées</td><td rowspan="5">interdites</td><td>cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Sous-destinations</td><td>Industrie*</td><td rowspan="2">admises sous condition (cf. article 1g)</td><td rowspan="4">admises sous condition (cf. article 1u)</td></tr>
<tr><td>Entrepôt*</td></tr>
<tr><td>Bureau*</td><td rowspan="2">autorisées</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition*</td><td>autorisées</td></tr>
<tr><td colspan="2">Autres activités, usages et affectations des sols</td><td colspan="5">cf. détail ci-dessous</td></tr>
<tr><td colspan="2">Campings et parcs résidentiels de loisirs</td><td colspan="2">interdits</td><td colspan="2">autorisés</td><td>interdits</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</td><td colspan="5">interdites</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d’hivernage)</td><td>admis sous condition (cf. article 1h)</td><td>admis sous condition (cf. article 1k)</td><td>admis sous condition (cf. article 1m)</td><td>interdits</td><td>admis sous condition (cf. article 1w)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Affouillements et exhaussements du sol</td><td colspan="5">admis sous condition (cf. article 1d)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE)</td><td>admises sous condition (cf. article 1i)</td><td>autorisées</td><td>admises sous condition (cf. article 1n)</td><td>admises sous condition (cf. article 1r)</td><td>admises sous condition (cf. article 1x)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès...)</td><td colspan="5">autorisées</td></tr>
</table>

c) **En outre, en AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l’article 1b.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

d) les **affouillements et exhaussements du sol** sont admis :
- En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, à condition qu’ils soient nécessaires :
  - à l’adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
  - ou à l’aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
- En AUH et AUT également, à condition qu’ils soient nécessaires à l’aménagement paysager du terrain, et que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface

- En AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5, à condition qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

En outre, en AUH

e) En AUH, sont admises les constructions des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

f) En AUH, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** » et « *Commerce de gros** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 1 250 m².

g) En AUH, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 500 m².

h) En AUH, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone

i) En AUH, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

En outre, en AUE

j) En AUE, sont admises les constructions de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception de la sous-destination « *Cinéma** » qui est interdite) à condition :
- qu'elles s'implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
- et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des constructions, à l'échelle du *terrain**, n'excède pas :
  - pour la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique** », 2 000 m² ;
  - pour chacune des autres sous-destinations, 400 m².

Lorsque le *pôle de vie** est localisé dans une OAP sectorielle :
- les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ;
- et la surface de plancher totale des constructions de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

k) En AUE, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

En outre, en AUM

l) En AUM, sont admises les constructions des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

m) En AUM, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

n) En AUM, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

En outre, en AUT :

o) En AUT, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement d'un camping ou d'un parc résidentiel de loisirs ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

p) En AUT, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** »** à condition :
- qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique, du pôle de loisirs du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné ;
- et que, à l'échelle du *terrain**, la surface de plancher totale des constructions n'excède pas 400 m².

q) En AUT, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Restauration** » et « *Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** »** à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du pôle touristique, du pôle de loisirs du camping ou du parc résidentiel de loisirs concerné.

r) En AUT, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des hôtels concernés (exemple : climatisation et chauffage collectifs, parc de stationnement couvert…).

En outre, en AUQ :

s) En AUQ, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

t) En AUQ, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics existants dans la zone ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 200 m² ;

- et que la totalité de l'*emprise au sol au sens du PLUi** (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m², sauf à démontrer qu'une règlementation nationale (Code de l'éducation par exemple) exige plus pour le fonctionnement de l'équipement.

u) En AUQ, sont admises les constructions des **sous-destinations « *Hébergement** », « *Industrie** », « *Entrepôt** » et « *Bureau** »** à condition qu'elles soient liées à des équipements de dimension métropolitaine implantés dans la zone et à leur vocation (exemple : universitaire, hospitalière, pénitentiaire…).

v) En AUQ, sont admises les constructions de la **destination « Commerce et activité de service »** (à l'exception de la sous-destination « *Cinéma** » qui est interdite) à condition :
- qu'elles s'implantent dans un *pôle de vie** localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique ;
- et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- et que, lorsque le *pôle de vie** est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des constructions, à l'échelle du *terrain**, n'excède pas :
  - pour les sous-destinations « *hôtel** » et « *Autres hébergements touristiques** », 2 000 m² ;
  - pour chacune de ces autres sous-destinations, 400 m².

Lorsque le *pôle de vie** est localisé dans une OAP sectorielle :
- les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ;
- et la surface de plancher totale des constructions de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4 000 m².

w) En AUQ, sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

En AUQ, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

Article 2 – Évolution des *constructions* existantes

Dans les zones AU « ouvertes »

a) **En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ**, **les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1, sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) *terrain(s)** ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;

- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les ***constructions légales** existantes**, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…
  - et il faut respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvrent le (ou les) *terrain(s)**.

Dans les zones AU « strictes »

b) **En AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5**, les **changements de destination** sont interdits sauf, et nonobstant l'article 1, s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

c) **Excepté en AU2 (donc en AU1, AU3, AU4 et AU5 seulement)** et nonobstant l'article 1, sont admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².

d) **En AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5** et nonobstant l'article 1, sont admises les ***extensions**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi des **autres destinations et sous-destinations** à condition :
- que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la *hauteur de façade**, après *extensions**, ne dépasse pas de plus de 3 mètres la *hauteur de façade** de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que ces *extensions** ne portent pas atteinte au fonctionnement et au développement de la zone concernée ;
- et que les ***constructions légales** existantes, à la date d'approbation du PLUi,* concernées et leurs extensions ne soient pas dédiées à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

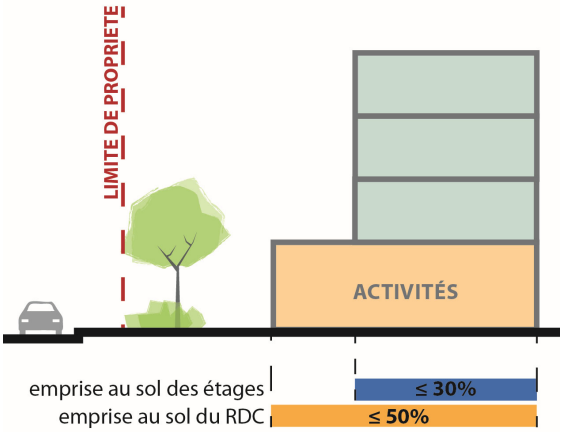
Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

AUH

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
- en AUHb, 60 % de la surface du *terrain** ;
- dans les autres zones AUH, 40 % de la surface du *terrain**.

b) En AUH et nonobstant l'article 4a, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **des rez-de-chaussée sont dédiés à la destination « *Commerce et activité de service* » et/ou à l'une des sous-destinations « *Industrie** » et « *Entrepôt** »**, la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée peut atteindre 50 % de la surface du *terrain**.



Lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 50 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article 4a.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4b.

Cette disposition n'est pas applicable en zone AUHb puisque cette dernière autorise déjà une emprise au sol au sens du présent PLUi* supérieure à 50 %.

c) En AUH et nonobstant l'article 4a, **lorsque plus des deux tiers de la surface totale** (surfaces de plancher et autres surfaces) **de l'ensemble des niveaux** (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) **des constructions sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** »**, la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des constructions peut atteindre 50 % de la surface du *terrain**.

Cette disposition n'est pas applicable en zone AUHb puisque cette dernière autorise déjà une emprise au sol au sens du présent PLUi* supérieure à 50 %.

AUE

d) En AUE, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 65 % de la surface totale du *terrain**.

AUM

e) En AUM, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :
- 65 % de la surface totale du *terrain** lorsque plus de la moitié de la surface de plancher totale des constructions sont dédiés à au moins l'une des destinations suivantes :
  - « Commerce et activité de service » ;
  - « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** » ;
  - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
- 40 % de la surface totale du *terrain** dans les autres cas.

AUT

f) En AUT, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 30 % de la surface totale du *terrain**.

AUQ

g) En AUQ, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions n'est pas réglementée.

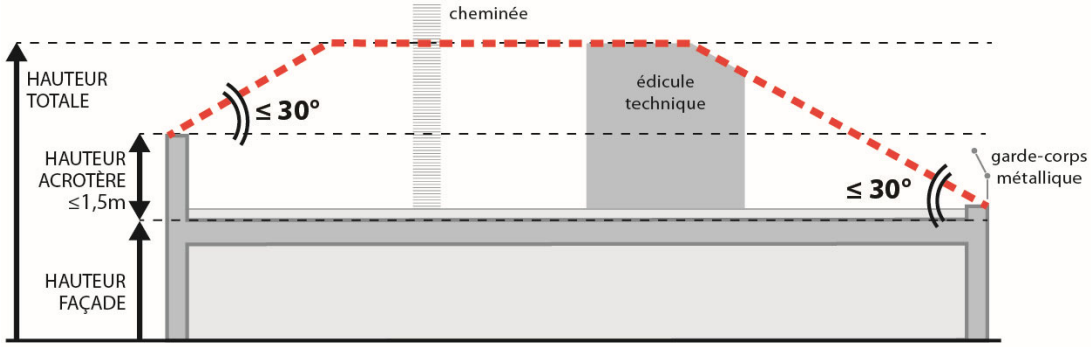
Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** **projetée** des constructions est définie par le projet urbain décrit dans l'OAP sectorielle du secteur.

Toutefois, pour les constructions faisant l'objet d'une *extension en AU1, AU2, AU3, AU4 ou AU5**, la *hauteur de façade** des constructions projetée est inférieure ou égale à :
- pour les constructions de la sous-destination « *Logement** », 7 mètres ;
- pour les constructions des autres sous-destinations, la *hauteur de façade** de la ***construction légale**** **existante**.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade*,* constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

c) En AUH, AUM, AUT, AU1, AU3 et AU4, peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.
Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie…) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le *volume de la 5e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

d) **En AUHb seulement** et nonobstant les articles 5a à 5c, les serres et abris agricoles sur toiture sont admis à condition :
- qu'ils s'insèrent harmonieusement sur la construction ;
- et que leur hauteur totale ne dépasse 3 mètres pour les abris et 5 mètres pour les serres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

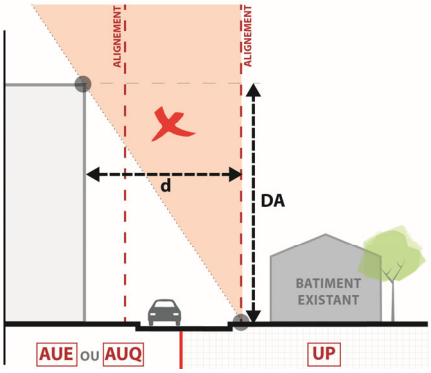
- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) **En AUE et AUQ**, lorsque le *terrain** est bordé d'une *emprise publique** ou d'une *voie** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *emprise publique** ou *voie** , existante ou future, est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \quad soit \quad d \geq \frac{DA}{1{,}5}$$

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6a.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) **En AUE et AUQ**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

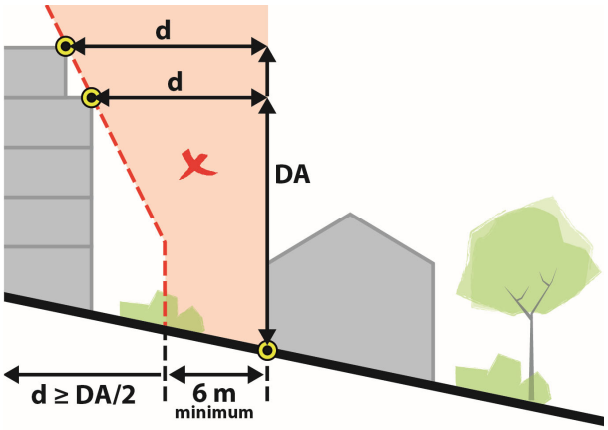
L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

b) Les rampes d'accès voiture devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) **En AUH**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\ mètres$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

Toutefois, **en AUH, lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (*fenestrons** par exemple)**, l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) **Sont applicables :**
- **en AUH**, les dispositions de l'article 9 de la zone UC ;
- **en AUE**, les dispositions de l'article 9 de la zone UE ;
- **en AUM**, les dispositions de l'article 9 des zones UC et UE ; en cas de contradiction entre une règle de la zone UC et une règle de la zone UE, c'est cette dernière qui prime ;
- **en AUT**, les dispositions de l'article 9 de la zone UEt.
- **en AUQ**, les dispositions de l'article 9 de la zone UQ.

Dans les zones AU, l'intégration des constructions et ouvrages dans les sites est à mettre au regard des attendus de cette nouvelle urbanisation et non au regard de l'état des lieux initial.

Article 10 – Qualité des espaces libres

AUH

a) **La surface totale des *espaces végétalisés** ** est supérieure ou égale à :
- en AUHb, 20 % de la surface du *terrain** ;
- dans les autres zones AUH, 40 % de la surface du *terrain**.

b) **Toutefois, excepté en AUHb, la surface totale des *espaces végétalisés** peut être plus faible** que 40 % sans être inférieure à 30 % de la surface du *terrain** :
- lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes **:**
  - « Commerce et activité de service » ;
  - « *Industrie** » ;
  - « *Entrepôt** » ;
- ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des constructions sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** ».

c) **En AUH, dans le cadre de l'application des articles 10a) et 10b), la surface totale des *espaces de pleine terre** ** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés.

d) **En AUH, les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige** ** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

AUE

e) **En AUE, la surface totale des *espaces de pleine terre**** de la zone est supérieure ou égale à 15 % de la surface totale de la zone et est répartie comme prévu dans l'OAP sectorielle concernée.

f) **En AUE, les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

AUM

g) **En AUM, la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale à 15 % de la surface totale du *terrain**.

h) **Toutefois, en AUM,** lorsque moins de la moitié de la surface de plancher totale des constructions sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service » et/ou « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » et/ou « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :
- **la surface totale des *espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à 30 % de la surface du *terrain** ;
- **la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés ;

i) **En AUM, les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

AUT

j) **En AUT, la surface totale des *espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à 50 % de la surface du *terrain**.

k) **En AUT, la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés.

l) **En AUT, les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

AUQ

m) **En AUQ, la surface totale des *espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale à 15 % de la surface totale du *terrain**.

n) **En AUQ, les *espaces de pleine terre** sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 300 m². Dans ce dénombrement ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

Article 11 – Stationnement

a) **En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ**, le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :

- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

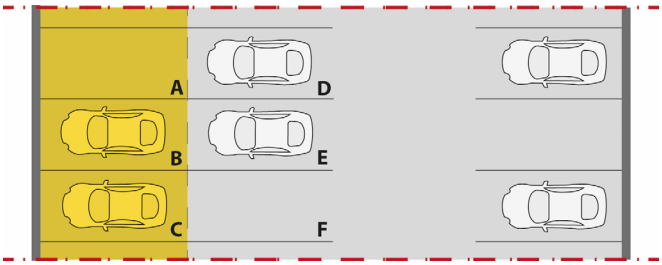
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (cas

avec 1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 40m² de surface de plancher. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ *Hôtel* et autres hébergements touristiques**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

→ *Restauration**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ *Artisanat et commerce de détail** **→ *Commerce de gros**** **→ *Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**** **→ *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

→ *Cinéma** **→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** **→ *Salles d'art et de spectacles**** **→ *Équipements sportifs**** **→ *Autres équipements recevant du public**** **→ *Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** et *voies** , compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.

→ *Industrie** **→ *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
→ *Entrepôt**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : ▪ 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés; ▪ 1 place par tranche de 1 250 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 500 m² de surface de plancher. Maximum : ▪ 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés; ▪ 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.

Voitures en dehors des ZBD	Minimum : ▪ 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées en-deçà des premiers 1 500 m² créés; ▪ 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 1 500 m² créés. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. ▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

b) **En AUH, AUE, AUM, AUT et AUQ, lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a)**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

c) **Les aires de stationnement en plein air** sont plantées d'*arbres de haute tige** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie*,* existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprises publiques** ou *voies** . Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** , deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** :
- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
- dans le réseau public d'eaux pluviales ;
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	**Zone 2**
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

Ces dispositions peuvent être appliquées à l'échelle de la zone (et non à l'échelle de chaque *terrain**) lorsque cette dernière fait l'objet d'une opération d'ensemble qui prévoit les dispositifs adaptés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets qui ont été engagés avant l'approbation du présent PLUi et qui ont fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau.

g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

l) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones A

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones A correspondent aux **zones agricoles**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

A1 Zones correspondant notamment à des secteurs agricoles situés dans les Espaces Proches du Rivage et/ou dans les massifs et dont les enjeux écologiques et/ou paysagers, en sus des potentialités agronomiques des sols, requièrent de **limiter fortement leur constructibilité**. Elles couvrent également des zones agricoles soumises à une forte pression urbaine et impactées par un mitage important dans lesquelles la préservation stricte des terres agricoles doit être garantie.

A2 Zones correspondant notamment aux autres secteurs agricoles du territoire, notamment en plaine, dans lesquelles l'activité agricole est parfois contrainte par un mitage de l'espace. Dans ces zones, l'objectif consiste à **concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage**. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises mais elles doivent répondre à certaines exigences, notamment en termes d'implantation.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones A.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **Sont interdits** les constructions, les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par les articles 1b et suivants, notamment :
- les **installations de production d'énergie solaire implantées au sol** ;
- les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- les ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol ;
- l'extraction de terres végétales ;
- les aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…

b) Sont précisés dans le tableau suivant et selon les zones :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>A1</th><th>A2</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Exploitation agricole ou forestière</td><td rowspan="3">interdites</td><td>cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole*</td><td>admises sous condition
(cf. article 1f)</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière*</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Habitation</td><td rowspan="3">interdites</td><td>cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Logement*</td><td>admises sous condition
(cf. article 1g)</td></tr>
<tr><td>Hébergement*</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Commerce et activité de service</td><td colspan="2" rowspan="8">interdites</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail*</td></tr>
<tr><td>Restauration*</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros*</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</td></tr>
<tr><td>Hôtel*</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques*</td></tr>
<tr><td>Cinéma*</td></tr>
</table>

		A1	A2
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	interdites	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	admises sous condition (cf. article 1d)	admises sous condition (cf. article 1h)
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	interdites	
	*Salles d'art et de spectacles**		
	*Équipements sportifs**		
	*Autres équipements recevant du public**		
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	interdites	
Sous-destinations	*Industrie**		
	*Entrepôt**		
	*Bureau**		
	*Centre de congrès et d'exposition**		
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		interdites	admises sous condition (cf. article 1i)
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1c et 1j)	
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime		interdites	autorisés
Châssis et serres		admis sous condition (cf. article 1e)	

Conditions relatives aux constructions activités, usages et affectations des sols admis

Dans l'ensemble des zones A :

c) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol,** d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m², à condition qu'ils soient strictement nécessaire à la réalisation de restanques en vue de la mise en culture des *terrains**

En outre, en A1 :

d) **En A1**, sont admises les **constructions de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** »** à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
  - à la fourniture d'eau ;
  - à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
  - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation…) ;
  - au traitement collectif des eaux usées ;
- et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
- et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

e) **En A1**, sont admis les **châssis et serres** à condition :
- qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- et que, par les matériaux et le mode de réalisation, ils soient démontables ;
- et que leur hauteur au-dessus du sol soit inférieure ou égale à 6 mètres ;
- et que leur surface au sol, individuellement, n'excède pas 2 000 m².

En outre, en A2 :

f) **En A2**, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »** à condition :
- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- et qu'elles soient implantées :
  - sur un *terrain** déjà bâti ;
  - ou sur un *terrain** non bâti s'il s'agit d'une nouvelle exploitation ou si un exploitant dispose de bâtiments d'exploitation sur un site trop éloigné des *terrains** concernés.

g) **En A2**, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole (cette nécessité est à apprécier au regard de l'agencement des parcelles, du type d'agriculture…) ;
- et que cette exploitation soit en fonctionnement depuis au moins trois ans ;
- et que la surface de plancher totale des constructions (*extensions** et *constructions annexes** incluses), à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 160 m² ;
- et qu'il existe déjà, sur le terrain, des constructions de la sous-destination « *Exploitation agricole** ».

h) **En A2**, sont admises les **constructions de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** »** à condition :
- que leur localisation soit justifiée par leur fonctionnement ;
- et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

i) **En A2**, sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

j) En A2, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
- et qu'ils soient nécessaires :
  - à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ;
  - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 2 – Évolution des *constructions* existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les ***constructions légales**** **existantes**, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

b) **En A2** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** de la **sous-destination « *Logement** » qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole** à condition :
- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale des constructions (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 160 m².

c) **En A1** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »** à condition :
- qu'elles soient limitées ;
- et qu'elles soient situées en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) délimités au titre de la Loi Littoral.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En A2, pour les constructions de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »**, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol des constructions doit être :
   - adaptées aux besoins de l'exploitation et de ses productions (par exemple, une petite exploitation maraichère nécessitera moins d'emprise au sol qu'une grande exploitation viti-vinicole) ;
   - et la plus faible possible de façon à limiter la consommation d'espaces, notamment agricoles.

   Cette disposition ne concerne pas les serres et châssis.

b) En A2, pour les autres constructions, en l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions (*extensions** et *constructions annexes** incluses) est, à l'échelle d'un *terrain**, inférieure ou égale à :
   - pour les **constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par une CUMA** agréée au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime, 400 m² ;
   - pour la **sous-destination « *Logement** »**, 130 m² dont 20 m² maximum d'annexes.

   Cette disposition ne concerne pas les serres et châssis.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à :

	A1	A2
Exploitation agricole*	3,5 mètres	10 mètres
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		
Logement* (hors *constructions annexes**)		7 mètres
Constructions annexes* des *Logements**		3,5 mètres

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale* projetée*** des constructions est inférieure ou égale à :

	A1	A2
Exploitation agricole*	5 mètres	la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*		
Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		
Logement* (hors *constructions annexes**)		
Constructions annexes* des *Logements**		5 mètres

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est **supérieure ou égale à 4 mètres**.

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement, sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des ***constructions légales**** **existantes, à la date d'approbation du PLUi**.

b) **En outre, sur les terrains non bâtis** et sans déroger à l'article 6a, les constructions sont implantées au plus près des *voies** existantes.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

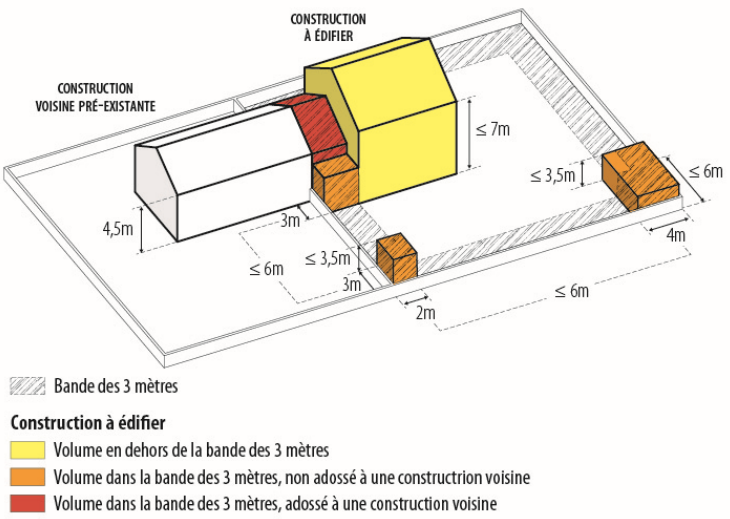
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

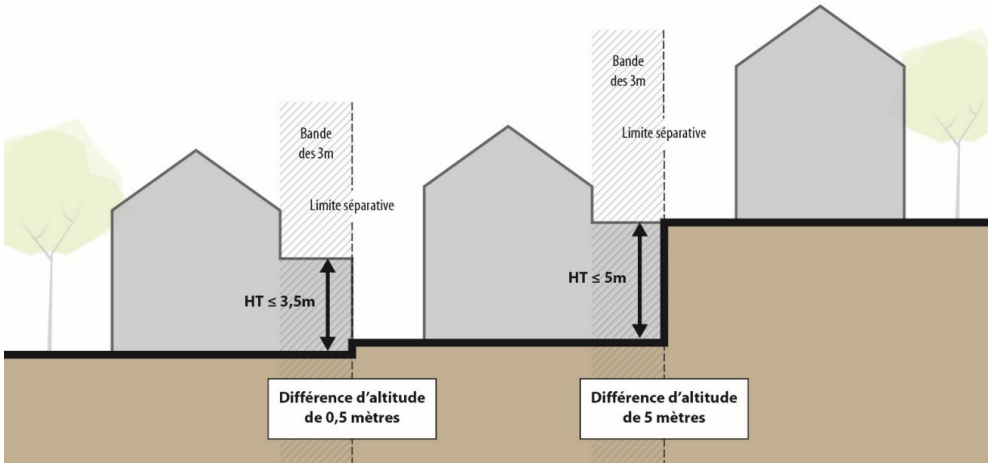
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
  - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions comprises : existantes, nouvelles, extensions…) le long de la *limite séparative** concernée.



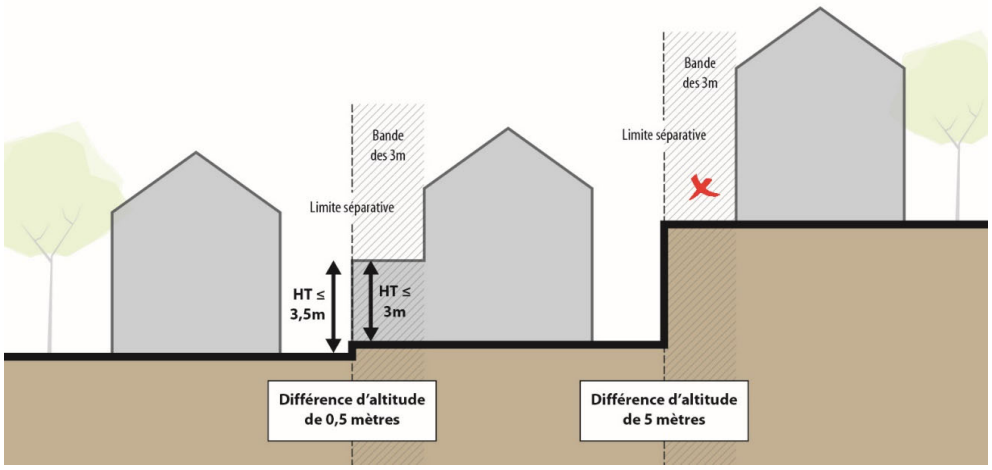
Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



b) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, et **excepté pour les constructions de la sous-destination « *Logement** », lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UA, UB, UC, UP, UM, AU1 ou AUH**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres soit :

$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 5\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

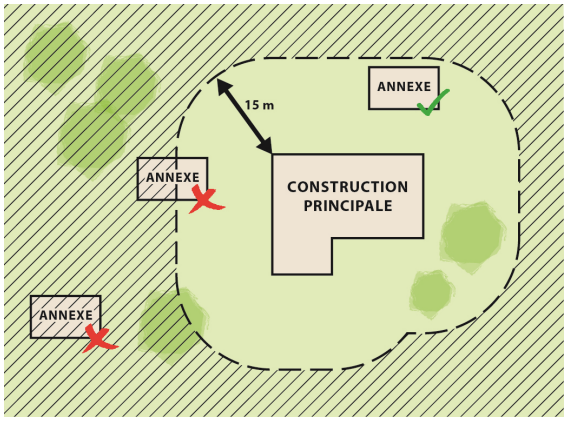
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) Les constructions sont implantées :
- contre une ***construction légale**** **existante** ;
- ou, si des impératifs techniques le justifient (topographie contraignante, normes techniques ou sanitaires, dispositifs de sécurité, prise en compte des ouvertures sur la ***construction légale**** **existante**, prise en compte des nuisances…), à une distance mesurée horizontalement comprise entre 5 et 15 mètres d'une autre construction.

Les *constructions annexes** ne sont pas concernées par cette disposition.

b) Les *constructions annexes** doivent être implantées, dans leur intégralité, à moins de 15 mètres de la construction principale à laquelle elles sont liées.

Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant :
elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8b.



QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage.

c) Les *extensions** des bâtiments existants, les constructions d'*annexes** et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).

d) Les bardages métalliques ne doivent pas constituer l'intégralité de la construction.

e) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq$ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

f) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.

Installations techniques

g) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

h) Les *installations techniques** prenant place **en toiture** doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction et d'un traitement approprié à son environnement.

Clôtures

DIMENSION

i) La **hauteur totale des clôtures (parties pleine et/ou ajourée)** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres

TRAITEMENT

j) Les clôtures doivent être :
- ajourées (grillage, claustra…) ;

- et/ou en haie vive ;
- et/ou en pierres sèches.

k) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

l) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

m) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.

n) En outre, les clôtures doivent être perméables aux déplacements de la petite faune. Pour cela et par exemple, les éléments ajourés peuvent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres par exemple), les murs pleins peuvent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied…
Cette disposition ne concerne pas les clôtures nécessaires aux activités d'élevage.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) La destruction des haies est interdite sauf pour :
- la création de chemins d'accès nécessaires à l'exploitation du *terrain** ;
- la gestion sanitaire des haies ;
- la réhabilitation de fossés nécessaires au rétablissement de circulations hydrauliques ;
- les travaux déclarés d'utilité publique ;
- les remembrements parcellaires.

Article 11 – Stationnement

a) Le stationnement et les manœuvres des véhicules, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *emprises publiques** ou *des voies** , sur des emplacements prévus à cet effet.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique* *ou une *voie*,* existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie** . Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** , deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e)
Les *accès** :

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées :
   - à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ;
   - ou à défaut, à un réseau privé (captage, forage…) ; en cas de réalisation du réseau public, les constructions devront alors s'y raccorder.

Pour rappel, l'alimentation en eau potable par une ressource privée pour tout usage autre qu'unifamilial est soumise à autorisation préfectorale.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
   - dans le réseau public d'eaux pluviales ;
   - ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

f) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones N

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones N correspondent aux **zones naturelles**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

Ns Zones couvrant la grande majorité des **secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte** du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures…) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement…).

Nh Zones couvrant des secteurs naturels qui sont **occupés par un habitat diffus existant dans lesquels est notamment admise l'extension des *constructions légales** existantes, à la date d'approbation du PLUi,**, dans des proportions limitées.

Nt Zones couvrant des secteurs naturels notamment voués à des **activités touristiques et de loisirs de plein air**. Elles peuvent faire l'objet de constructions nouvelles limitées en rapport avec leur vocation et les aménagements visés, pour améliorer la fonctionnalité et mieux gérer la fréquentation des sites.

Ne Zones couvrant notamment des **sites naturels devant faire l'objet d'une réhabilitation** (ancienne carrière par exemple) **ou faisant l'objet d'une exploitation particulière** liée à la gestion de l'environnement (enfouissement de déchets, production d'énergie…).

NG Zones couvrant les secteurs naturels du **camp militaire de Carpiagne**.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones N.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) **Sont interdits** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par les articles 1b et suivants, notamment :
- les ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières et les exploitations du sous-sol, excepté dans les secteurs délimités au titre de l'article R.151-34 (2°) du Code de l'urbanisme ;
- les dépôts et stockages de plein air sauf s'ils sont directement liés à une activité autorisée ou admise dans la zone (par exemple : stockage de bois issus d'une exploitation forestière).

b) Sont précisés dans le tableau suivant les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon les destinations et sous-destinations.

		Ns, Nh, Ne, NG	**Nt**
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	admises sous condition (cf. articles 1h et 1i)	
	*Exploitation forestière**	admises sous condition (cf. article 1h)	
Destination	**Habitation**	interdites	
Sous-destinations	*Logement**		
	*Hébergement**		
Destination	**Commerce et activité de service**	interdites	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**		
	*Restauration**		
	*Commerce de gros**		
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**		
	*Hôtel**		
	*Autres hébergements touristiques**		
	*Cinéma**		
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	cf. sous-destinations	
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	interdites	admises sous condition (cf. article 1l)
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	admises sous condition (cf. article 1d)	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	interdites	
	*Salles d'art et de spectacles**		
	*Équipements sportifs**		
	*Autres équipements recevant du public**		

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Ns, Nh, Ne, NG	Nt
Sous-destinations	*Industrie**	interdites	
	*Entrepôt**		
	*Bureau**		
	*Centre de congrès et d'exposition**		

Conditions relatives aux constructions activités, usages et affectations des sols admis

Dans l'ensemble des zones N :

c) Nonobstant l'article 1b, sont admis, à condition que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires :
- à la **sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale et à la sécurité civile** ;
- au fonctionnement des **aérodromes et des services publics portuaires** autres que les ports de plaisance.

d) Sont admises les **constructions et installations de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** »** à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
  - à la fourniture d'eau ;
  - à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
  - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation…) ;
  - au traitement collectif des eaux usées ;
- et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

e) Nonobstant l'article 1b, sont admis, les **travaux liés à la conservation ou la protection de ces espaces et milieux**, comme certains travaux de stabilisation de dunes, hydrauliques ou forestiers.

f) Nonobstant l'article 1b, sont admis les **cheminements** piétonniers et cyclables et les **sentes équestres** ni cimentés, ni bitumés, les ***objets mobiliers**** destinés à l'accueil ou à l'information du public, les **postes d'observation de la faune** ainsi que les **équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité** tels que les sanitaires et les postes de secours à condition :
- que leur localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

g) Nonobstant l'article 1b, sont admises les **aires de stationnement** à condition :
- qu'elles soient indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement ;
- et qu'elles ne soient ni cimentées ni bitumées ;
- et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- et que leur localisation dans ces espaces soit rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

h) Sont admises les constructions de la destination « **Exploitation agricole ou forestière** » à condition :
- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ;
- et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques clairement énoncées et qui ne sauraient être assimilées à une simple commodité ;
- et qu'elles s'implantent dans un polygone d'implantation porté au règlement graphique et positionné en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) et des Espaces Proches du Rivage (EPR) délimités sur le règlement graphique au titre de la Loi Littoral ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

i) **Nonobstant l'article 1h,** sont admises les constructions de la sous-destination **« *Exploitation agricole** » dans les secteurs de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture,** lorsqu'elles exigent la proximité immédiate de l'eau et qu'elles sont liées aux activités traditionnellement implantées dans ces zones à condition :
- que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

j) Sont admis les **cimetières** à condition :
- qu'ils soient aménagés en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) et des Espaces Proches du Rivage (EPR) délimités sur le règlement graphique au titre de la Loi Littoral ;
- et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

<u>En outre, en Ns et Nh :</u>

k) **En Ns et Nh**, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface
- et qu'ils soient nécessaires :
  - aux aménagements et activités autorisés ou admis dans la zone ;
  - ou aux aménagements ou restaurations de restanques nécessaires à l'exploitation agricole et/ou à la mise en valeur des paysages.

En outre, en Nt :

l) **En Nt**, sont admises les **constructions de la sous-destination « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** »** à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil du public et/ou à la gestion des sites en vue de leur valorisation et protection.

m) **En Nt**, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m² à condition qu'ils soient nécessaires :
- aux aménagements et activités autorisés ou admis dans la zone ;
- ou aux activités de loisirs en plein air (golf, théâtre de verdure…)
- ou aux aménagements ou restaurations de restanques nécessaires :
  - à l'exploitation agricole ;
  - et/ou à la mise en valeur des paysages.

Les affouillements et exhaussements du sol d'un dimensionnement inférieur sont autorisés sans condition.

n) En outre**,** certaines zones Nt pourront être transformées en **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** via une évolution du document d'urbanisme afin d'admettre, nonobstant l'article 1b, à titre exceptionnel, et à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité de tourisme ou loisirs de plein air, des constructions, notamment celles des sous-destinations :
- « *Restauration** » ;
- « *Artisanat et commerce de détail** » ;
- « *Hôtel** » ;
- « *Autres hébergements touristiques** »
- « *Équipements sportifs** » ;
- « *Autres équipements recevant du public** ».

Dans les communes soumises à la Loi Littoral, ces STECAL devront obligatoirement être positionnés en continuité de l'urbanisation existante.

En outre, en Ne :

o) **En Ne**, sont admis les **affouillements et exhaussements du sol,** d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m², à condition qu'ils soient nécessaires :
- à la réhabilitation ou renaturation de sites, notamment d'anciennes carrières ou décharges ;
- et/ou à l'exploitation de sites dédiés au stockage de déchets ;

Les affouillements et exhaussements du sol d'un dimensionnement inférieur sont autorisés sans condition.

p) **En Ne**, nonobstant l'article 1b, sont admises les **installations de production d'énergie renouvelable** (solaire implanté au sol, éolien, biogaz…).

En outre, en NG :

q) **En NG**, nonobstant l'article 1b, sont admises les installations nécessaires à l'exercice d'une activité relevant de l'autorité militaire à condition :
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- et que, de par les matériaux et le mode de réalisation, elles soient démontables.

Article 2 – Évolution des *constructions* existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les ***constructions légales** existantes**, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

b) Nonobstant les articles 1 et 2a, dans ou en dehors d'un polygone d'implantation porté au règlement graphique, sont également admises les ***extensions**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **destination « Exploitation agricole ou forestière »** à condition :
- qu'elles soient limitées ;
- et qu'elles soient situées en dehors des Espaces Naturels Remarquables (ENR) délimités au titre de la Loi Littoral.

c) **En Nh et Nt** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions**** et les ***constructions annexes**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « *Logement** »** à condition :
- qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
- et que la surface de plancher totale des *extensions** et des *constructions annexes** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
- et que la surface de plancher totale (*extensions** et *constructions annexes** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m².

d) **En Nh et Nt** et nonobstant les articles 1 et 2a, sont admises les ***extensions**** des *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi des **sous-destinations « *Restauration** », « *Hôtel** » « *Autres hébergements touristiques** »** à condition :
- qu'elles soient nécessaires pour la mise aux normes des constructions ;
- et que la surface de plancher totale des extensions* soit inférieure ou égale à 100 m².

e) En outre et nonobstant les articles 1 et 2a, les **bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination** sur le règlement graphique peuvent faire l'objet dudit changement, vers n'importe quelle destination et sous-destination, à condition que ce changement :
- ne compromette pas la qualité paysagère du site ;
- et ne s'accompagne pas d'une *extension**, même mesurée.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

f) Au sein de polygones d'implantations porté au règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions de la **destination « Exploitation agricole ou forestière »** est inférieure ou égale à 600 m².

g) **En Nh et Nt**, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des ***constructions annexes**** **de la sous-destination « *Logement** »** est inférieure ou égale à 20 m².

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** **projetée** des constructions est inférieure ou égale à :

Équipements d'intérêt collectif et services publics*	13 mètres
Exploitation agricole ou forestière	10 mètres
Logement* (hors *constructions annexes**)	7 mètres
Autres sous-destinations ou destinations	
Constructions annexes* des *Logements**	3,5 mètres

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est inférieure ou égale à :

Équipements d'intérêt collectif et services publics*	la *hauteur de façade** constatée ou projetée augmentée de 3 mètres
Exploitation agricole ou forestière	
Logement* (hors *constructions annexes**)	
Autres sous-destinations ou destinations	
Constructions annexes* des *Logements**	5 mètres

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou pistes DFCI ou assimilées ou des *voies**, existantes ou futures, est **supérieure ou égale à 5 mètres.**

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès au stationnement, sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des ***constructions légales** existantes**.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

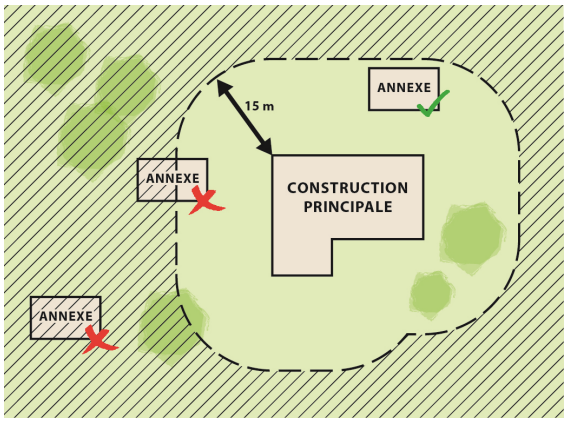
$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) Les *constructions annexes** doivent être implantées, dans leur intégralité, à moins de 15 mètres de la construction principale à laquelle elles sont liées.

Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant :
elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.



QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Intégration des constructions dans le paysage

b) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage.

c) Les *extensions** des bâtiments existants, les constructions d'*annexes** et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).

Toitures

d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq$ 10 %), la **couverture** des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

e) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.

Installations techniques

f) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

g) Les installations techniques* prenant place **en toiture** doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction et d'un traitement approprié à son environnement.

Clôtures

DIMENSION

h) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à
- en zone NG, 3 mètres ;
- dans les autres zones, 2 mètres.

TRAITEMENT

i) Les clôtures doivent être :
- ajourées (grillage, claustra…) ;
- et/ou en haie vive ;
- et/ou en pierres sèches.

j) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

k) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

l) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.

m) En outre, les clôtures doivent être perméables aux déplacements de la petite faune. Pour cela et par exemple, les éléments ajourés peuvent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres par exemple), les murs pleins peuvent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied…

Cette disposition ne concerne pas les clôtures nécessaires aux activités d'élevage.

Article 10 – Qualité des espaces libres

Non réglementé

Article 11 – Stationnement

a) Le stationnement et les manœuvres des véhicules, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *emprises publiques** ou *des voies** , sur des emplacements prévus à cet effet.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie*,* existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie** . Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** , deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** :

- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées :

- à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ;
- ou à défaut, à un réseau privé (captage, forage…) ; en cas de réalisation du réseau public, les constructions devront alors s'y raccorder.

Pour rappel, l'alimentation en eau potable par une ressource privée pour tout usage autre qu'unifamilial est soumise à autorisation préfectorale.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif ou en l'absence dudit réseau, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
- dans le réseau public d'eaux pluviales ;
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

f) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Lexique

Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le présent Lexique.

DEFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS 6

Exploitation agricole ou forestière (destination) 6

Exploitation agricole *(sous-destination)* *6*

Exploitation forestière *(sous-destination)* *6*

Habitation (destination) 7

Logement *(sous-destination)* *7*

Hébergement *(sous-destination)* *7*

Commerce et activité de service (destination) 8

Artisanat et commerce de détail *(sous-destination)* *8*

Restauration *(sous-destination)* *8*

Commerce de gros *(sous-destination)* *8*

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle *(sous-destination)* *8*

Hôtel *(sous-destination)* *9*

Autres hébergements touristiques *(sous-destination)* *9*

Cinéma *(sous-destination)* *9*

Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination) 9

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés *(sous-destination)* *10*

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés *(sous-destination)* *10*

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale *(sous-destination)* *10*

Salles d'art et de spectacles *(sous-destination)* *10*

Équipements sportifs *(sous-destination)* *10*

Autres équipements recevant du public *(sous-destination)* *10*

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (destination) 11

Industrie *(sous-destination)* *11*

Entrepôt *(sous-destination)* *11*

Bureau *(sous-destination)* *11*

Centre de congrès et d'exposition *(sous-destination)* *11*

DEFINITION DES AUTRES TERMES 12

A 12

Accès *12*

Acrotère *12*

Aire de retournement *13*

Alignement imposé *13*

Annexe *13*

Attique *13*

Arbre de haute tige *13*

Avant-corps *14*

B 14
Bande constructible *14*
Bâtiment *14*
C 14
Chemin d'accès *14*
Clôture *15*
Construction annexe *15*
Construction légale *15*
Construction principale *15*
Construction *16*
E 16
Égout du toit *16*
Emprise au sol *17*
Emprise publique *17*
Espace de pleine terre *18*
Espace libre *18*
Espace végétalisé *19*
Établissement sensible *19*
Établissement stratégique *19*
Étage en attique *20*
Extension d'une construction *20*
F 21
Faîtage *21*
Fenestron *21*
H 22
Hauteur de façade (HF) *22*
Hauteur totale (HT) *24*
I 25
Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire *25*
Immeuble de rapport dit haussmannien *26*
Immeuble de type Art Décoratif *27*
Immeuble de type trois fenêtres marseillais *28*
Installations techniques *29*
L 29
Limite arrière *29*
Limite latérale *29*
Limite séparative *29*
Local accessoire *29*
Local technique *30*

M 30
Marge de recul *30*
Modénature *30*
Mur bahut *30*
Mur de plateforme *31*
Mur de soutènement *31*
O 32
Objet mobilier *32*
Opération d'ensemble *32*
P 32
Pergola *32*
Plan le plus significatif de façade *33*
Pôle de vie *33*
Profondeur des constructions *34*
Profondeur totale des constructions *34*
R 35
Réhabilitation *35*
Reliquat *35*
Restauration *35*
Ruine *35*
S 36
Saillie *36*
Séquence architecturale *36*
T 37
Talweg *37*
Terrain *37*
Terrain difficilement raccordable *37*
Terrain naturel *37*
Terrain fini *37*
Terrasse tropézienne *38*
Toiture mansardée *38*
U 38
Unité foncière *38*
V 39
Voie *39*
Vulnérabilité d'usage *40*
Z 41
Zone refuge *41*

DEFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Une même construction peut avoir plusieurs locaux principaux ayant des destinations et/ou sous-destinations différentes. Toutefois, pour des facilités d'usage, c'est le terme générique « construction » qui est utilisé ci-après (pour définir les destinations et sous-destinations) et dans le règlement des zones.

Et, pour rappel, les *locaux accessoires** sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal dont ils relèvent.

Exploitation agricole ou forestière (destination)

Exploitation agricole (sous-destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Il peut notamment s'agir de constructions destinées à abriter du matériel, des animaux et des récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « *Logement** ».

Exploitation forestière (sous-destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière. Il peut notamment s'agir de constructions destinées au stockage du bois, des véhicules et des machines.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « *Logement** ».

Habitation (destination)

Logement (sous-destination)

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « *Hébergement** ».

La sous-destination « Logement » recouvre notamment :

- les maisons individuelles ;
- les immeubles d'habitat collectifs ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs telles que les yourtes ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement (sous-destination)

Constructions, à vocation sociale ou commerciale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment un ou plusieurs espaces communs (réfectoire ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle de jeux…) ou qui, à défaut, est connectée à une construction disposant de ces espaces communs.

Cette sous-destination recouvre notamment :

- les maisons de retraite ;
- les résidences universitaires ;
- les foyers de travailleurs ;
- les résidences autonomie ;
- les centres d'hébergement d'urgence ;
- les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)…

Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.

Commerce et activité de service (destination)

Artisanat et commerce de détail (sous-destination)

Constructions destinées :

- à des présentations ou à des activités de vente ou de réparation de biens (dont automobiles, deux-roues…) qui sont ou non fabriqués sur place ;
- ou à des activités de vente de services, notamment à la personne.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- les commerces de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés…) ;
- les « drives », c'est-à-dire les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ;
- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie, poissonnerie…) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure…).

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment et des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers…) sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination « *Industrie** ».

Les activités de vente dédiées essentiellement aux professionnels sont rattachées à la sous-destination « *Commerce de gros** ».

Restauration (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de vente de repas, boissons ou collations, à consommer sur place ou à emporter, et qui sont ou non fabriqués sur place (exemple : restaurants, fast-foods, cafés, salons de thé…).

Commerce de gros (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de vente de biens (en partie au moins sur place), destinées essentiellement à des professionnels (artisans de la construction, industriels, commerçants de détail, collectivités…).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de services dont le fonctionnement repose en grande partie sur l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et, accessoirement, la présentation de biens. Il peut notamment s'agir de banques, assurances, associations, show-rooms, agences immobilières, mutuelles, salles de sport, bowlings, cabinets médicaux et maisons de santé …

Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

En revanche, les sièges bancaires, par exemple, sont exclus de cette sous-destination car leur fonctionnement ne repose que minoritairement sur l'accueil d'une clientèle. Ils sont rattachés à la sous-destination « *Bureau** ».

Hôtel (sous-destination)

*Constructions** destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :
- les hôtels ;
- les appart-hôtels ;
- les auberges de jeunesse…

En revanche, ne sont pas considérés comme « Hôtel » mais sont rattachés à la sous-destination « *Logement** » :
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme ;
- toutes autres résidences chez l'habitant.

Autres hébergements touristiques (sous-destination)

*Constructions** autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les *constructions** dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Cette sous-destination recouvre donc notamment :
- les résidences de tourisme ;
- les centres de villégiature ;
- les centres de vacances…

Cinéma (sous-destination)

Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination)

Constructions :
- gérées par ou pour une personne publique (personne morale de droit public) ;
- ou destinées à une personne privée qui exerce, au moins pour partie de ses activités, une mission de service public (activité d'intérêt général ou d'utilité publique) et qui est habilitée par une personne publique compétente via un conventionnement, un agrément...

Les équipements (sportifs, de santé, d'enseignement…) qui ne répondent pas à cette définition doivent être rattachés à une destination autre que « Equipements d'intérêt collectifs et services publics ». Par exemple, les constructions destinées à une clinique de chirurgie esthétique ou à la pratique du football en salle doivent être rattachées à la destination « Commerce et activités de service » et à la sous-destination « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ».

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Constructions destinées à assurer une mission de service public, pouvant être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Il peut s'agir notamment des constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Constructions destinées à des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Il peut s'agir notamment des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, des constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination)

Constructions destinées :

- à des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ;
- ou à des établissements voués à la petite enfance ;
- ou à des équipements d'intérêts collectifs hospitaliers ;
- ou à des équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles (sous-destination)

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs permettant l'exercice d'une activité sportive. Il peut s'agir notamment des stades, des gymnases ainsi que des piscines ouvertes au public.

Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.

Autres équipements recevant du public (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements accueillant du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics** ». Il peut s'agir notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (destination)

Industrie (sous-destination)

Constructions destinées :

- à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
- et/ou à des activités industrielles du secteur secondaire, notamment celles produisant des biens matériels par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires ;
- et/ou à des activités de production manuelle, de transformation et/ou de réparation de biens matériels et notamment les activités artisanales affiliées à l'industrie telles que plombiers, couvreurs, ferronniers, ateliers de production (pâtisserie, traiteur…) et de réparation (travail du cuir, électroménager…), qui pour rappel sont exclues de la sous-destination « *artisanat** ».

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt (sous-destination)

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Bureau (sous-destination)

Constructions destinées à l'accueil des activités :

- de services dont le fonctionnement ne repose globalement pas sur l'accueil d'une clientèle ;
- ou de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)

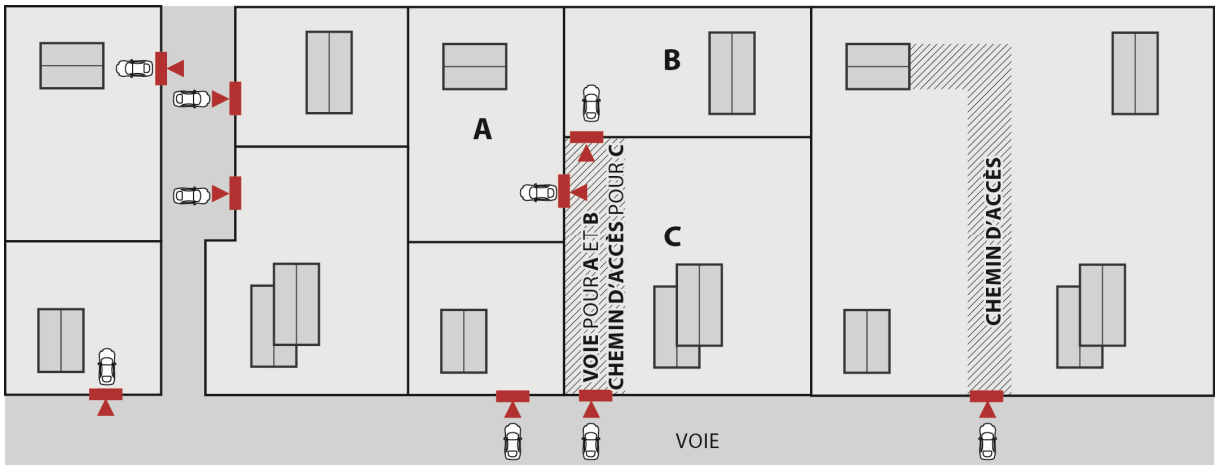
Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DEFINITION DES AUTRES TERMES

A

Accès

Section de la limite du *terrain** par laquelle les véhicules motorisés entrent et/ou sortent depuis une *voie** ou une *emprise publique**.

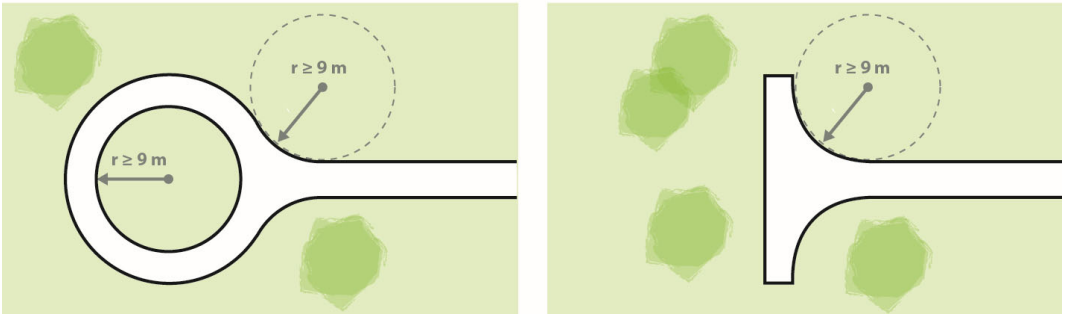


Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou d'un toit terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant un rebord maçonné ou un garde-corps maçonné, plein ou à claire-voie.

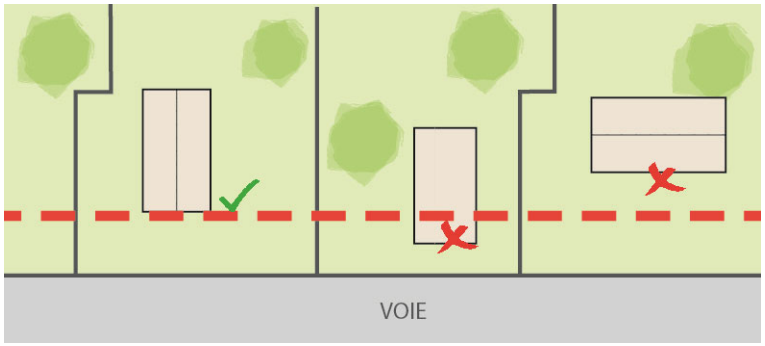
Aire de retournement

Espace dédié à la circulation générale qui permet d'effectuer le retournement d'un véhicule en limitant les manœuvres. Les aires doivent être aménagées sous forme soit de rond-point (illustration de gauche) soit de T (illustration de droite) et respecter les dimensions suivantes :



Alignement imposé

Ligne déterminée par le règlement graphique ou par des OAP sur laquelle doivent être implantées les constructions.



Annexe

Voir *Construction annexe**

Attique

Voir *Étage en attique**

Arbre de haute tige

Arbre dont la hauteur, à terme, est supérieure ou égale à 3 mètres.

Avant-corps

Tout élément constructif en débordement ponctuel de la façade et avec appui au sol.

B

Bande constructible

Portion de *terrain** dans laquelle les constructions sont autorisées.

Modalités de calcul

La profondeur d'une bande constructible se mesure à partir de la limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures.

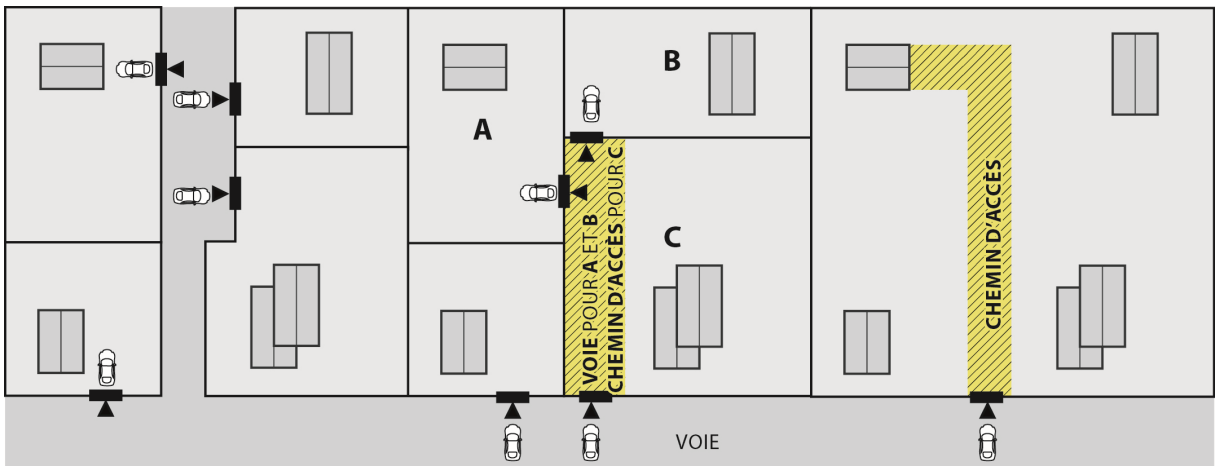
Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Chemin d'accès

Infrastructure carrossable ou cheminement qui assure la desserte interne du *terrain** depuis l'*accès**.



Clôture

Une *clôture** sert à obstruer le passage, à enclore un espace, entre plusieurs propriétés (limites séparatives) ou entre une (ou des) propriété(s) et le domaine public (limite sur voie ou emprise publique).
Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la *clôture** pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement, en cas de servitude de passage ou pour la mise en retrait du portail...

En revanche, ne constitue pas une *clôture** un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.…

Construction annexe

Construction :

- ayant un caractère accessoire (garage, abri à vélos, piscine, pool house…) au regard de la *construction principale** ;
- et dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** ne peut être égale ou supérieure à 40 % de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la *construction principale** ;
- et dont la hauteur totale* ne peut être supérieure à 3,5 mètres ;
- et qui n'est pas attenante/contiguë à la *construction principale** ; toutefois, les piscines a attenante/contiguë à une construction par leur plage doivent être également considérées comme des constructions annexes.

Les constructions annexes ne peuvent avoir une sous-destination autre que celle de leur *construction principale** et doivent être liées et/ou nécessaire à l'usage ou de l'activité de ladite *construction principale**.
En outre, un *local technique** n'est pas considéré comme une construction annexe.

Construction légale

Construction édifiée :

- avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ;
- ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ;
- ou conformément au permis de construire accordé.

Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

En particulier, plusieurs *bâtiments**, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de *l'emprise au sol** définie au présent règlement.

La notion de construction recouvre également les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, abris de jardin, piscines…

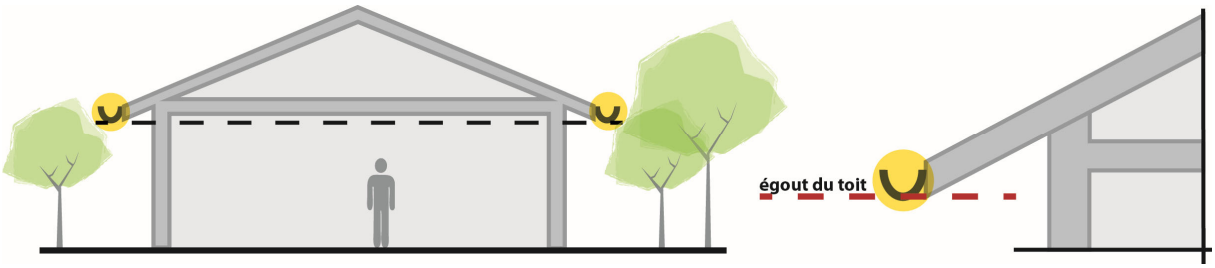
La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques de petites dimensions (éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Cette définition ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

E

Égout du toit

Ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, qu'elle soit ou non matérialisée par une gouttière.

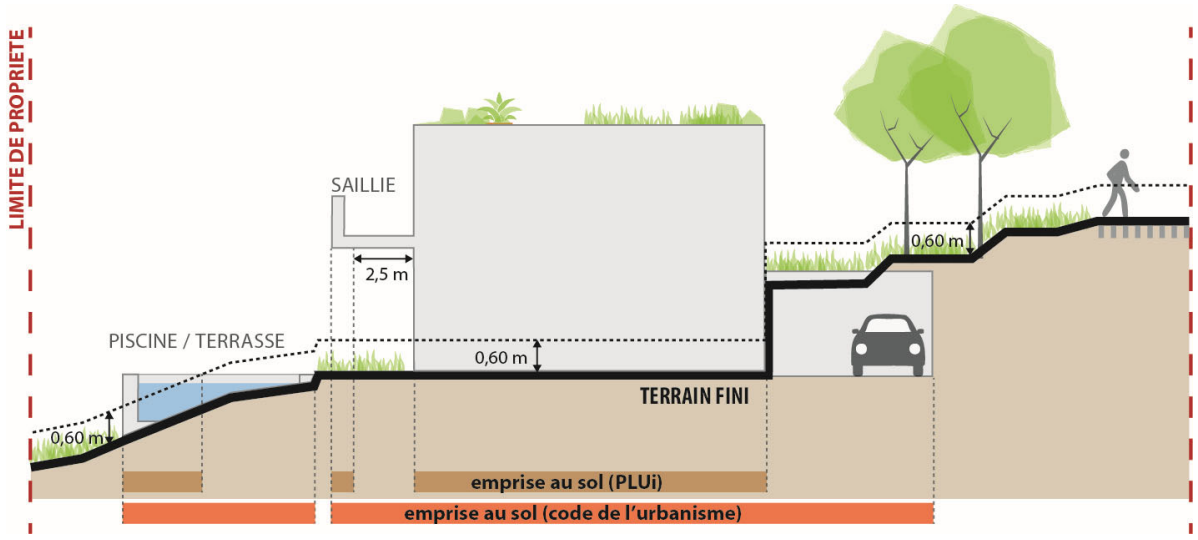


Emprise au sol

Au sens du présent PLUi :
Surface résultante de la projection verticale des volumes des constructions (y compris les *avant-corps** et les *constructions annexes** dont les piscines) qui s'élèvent à 60 centimètres ou plus par rapport au *terrain fini**, à l'exception :

- des *saillies** sur les 2,5 premiers mètres d'avancée (au-delà, l'avancée de ces *saillies*** constitue de l'emprise au sol) ;
- des ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises ;
- des murs de clôture, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- et des *pergolas** telles que définies par le lexique.

Au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme :
Surface résultante de la projection verticale du volume de la construction, tous les débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de *modénature** et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Emprise publique

Espace public, existant ou futur, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable…). Il peut notamment s'agir de places ou d'aires de stationnement.

Ne sont pas considérés comme emprise publique les jardins publics, les domaines universitaires, les cimetières, les canaux, les voies ferrées…

La notion de « emprises publiques futures » fait référence :

- aux emprises publiques à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « emprises publiques futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux emprises publiques projetées, dans le cadre d'une une *opération d'ensemble** par exemple.

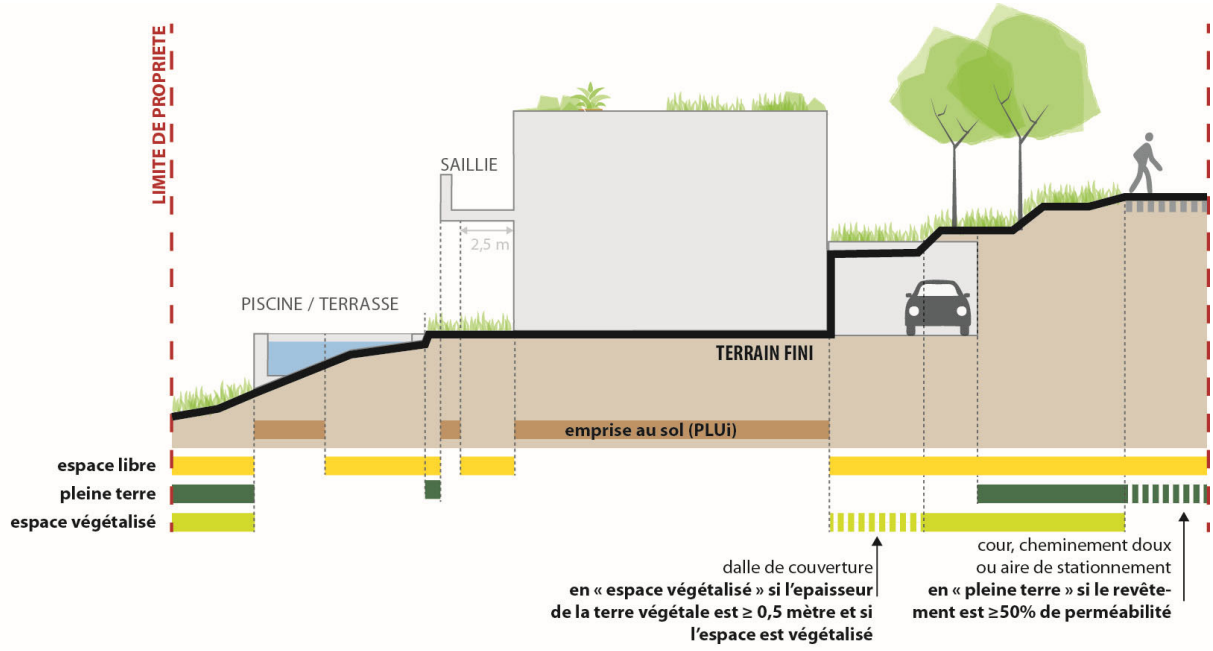
Espace de pleine terre

Surfaces perméables qui laissent infiltrer l'eau jusqu'au centre de la terre, sans rencontrer d'obstacle en sous-sol autres que les ouvrages d'infrastructure et d'équipements urbains (tunnels, canalisation...).

Les *espaces de pleine terre** sont donc mesurés en déduisant notamment, de la surface totale *du terrain** :

- les surfaces totales résultantes des projections verticales des volumes des constructions situées en sous-sol et en sursol, à l'exception des ornements (*éléments de modénature*,* marquises...) ;
- les surfaces occupées par des murs de *clôture**, des *murs de plateforme** et des *murs de soutènement** ;
- les autres surfaces imperméables telles que les bassins de rétention à fond imperméable, les piscines, les aires de stationnement et voies bitumées…

Les aires de stationnement, les cours et les cheminements piétons traités en gravier et/ou toutes autres dispositifs perméables, à la condition d'avoir un coefficient de perméabilité ≥ 50%, peuvent être considérés comme des *espaces de pleine terre**.



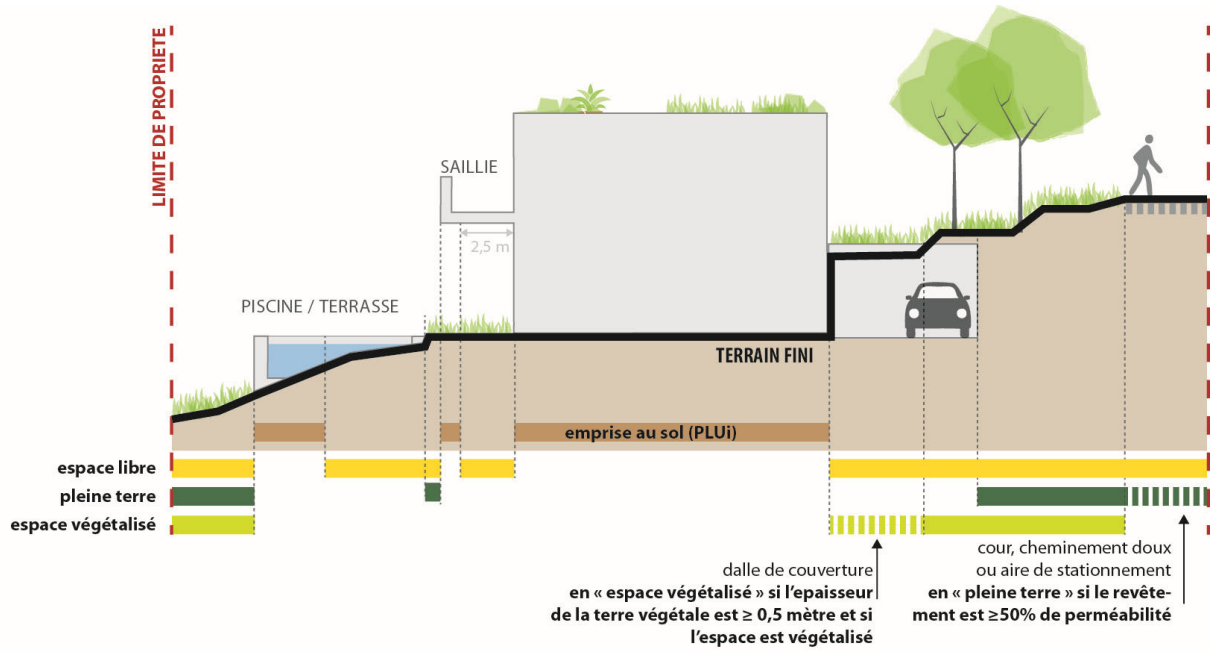
Espace libre

Surface totale du *terrain** déduction faite de la surface totale des *emprises au sol au sens du présent PLUi** des constructions.

Espace végétalisé

Surface totale des *espaces libres** constitués :

- des espaces au sol végétalisés (hormis les espaces sous saillies) ;
- et des dalles de couverture, dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, qui sont végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale qui les recouvre soit au moins égale à 50 centimètres.



Les aires de stationnement et les espaces de circulation perméables, qu'ils soient recouverts ou non de végétaux (pelouse, evergreen…) ne sauraient être comptés dans le pourcentage des espaces végétalisés, du fait de leur vocation à accueillir des véhicules.

Seules les aires de stationnement qualifiées d'éco-aménagées telles que définies dans les articles 11 du règlement pourront être comptées comme des espaces végétalisés à hauteur du bonus définis par ledit article.

Établissement sensible

Construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique…), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants sont particulièrement complexes.

Établissement stratégique

Bâtiment public nécessaire à la gestion d'une crise, notamment pour la sécurité civile et le maintien de l'ordre public : casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise…

Étage en attique

Dernier étage d'une construction ayant un traitement différencié (gabarit, retrait, coloris…) par rapport aux étages courants.

Extension d'une construction

Agrandissement d'une *construction légale** qui peut se traduire, par exemple, par une augmentation de l'emprise au sol (extension horizontale) et/ou par une surélévation (extension verticale).

Une extension doit :

- être contiguë, c'est-à-dire attenante, à une construction existante sur le même *terrain** ;
- présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (il faut, par exemple, une porte entre la construction existante et son extension) ;
- avoir une surface de plancher et/ou une emprise au sol dont les dimensions ne dépassent pas :
  - 100 % de la surface de plancher et/ou 100 % de l'emprise au sol de la construction existante ;
  - ou, dans le cas d'une extension limitée, les seuils définis par le règlement de la zone concernée et qui sont significativement inférieurs à 100 % de la surface de plancher et/ou à 100 % de l'emprise au sol de la construction existante.

Doivent donc être considérés comme des constructions nouvelles et non comme des extensions :

- l'agrandissement d'une construction qui n'est pas légale au sens du présent PLUi ;
- l'agrandissement d'une construction qui conduit à augmenter la surface de plancher et/ou l'emprise au sol initiale de plus de 100 % ;
- l'édification d'une construction non attenante à une construction existante…

<u>Modalités de calcul</u>

La surface de plancher totale des extensions se calcule à compter de la date d'approbation du PLUi.

F

Faîtage

Sommet ou ligne sommitale d'une toiture.

Fenestron

Un fenestron est un jour de souffrance c'est-à-dire qu'il constitue une ouverture qui, par sa forme et sa hauteur, n'est pas destinée à voir à l'extérieur, mais à éclairer des pièces secondaires : cuisine, salle de bains, escalier, etc. Il doit avoir une surface inférieure ou égale à 0,4m².

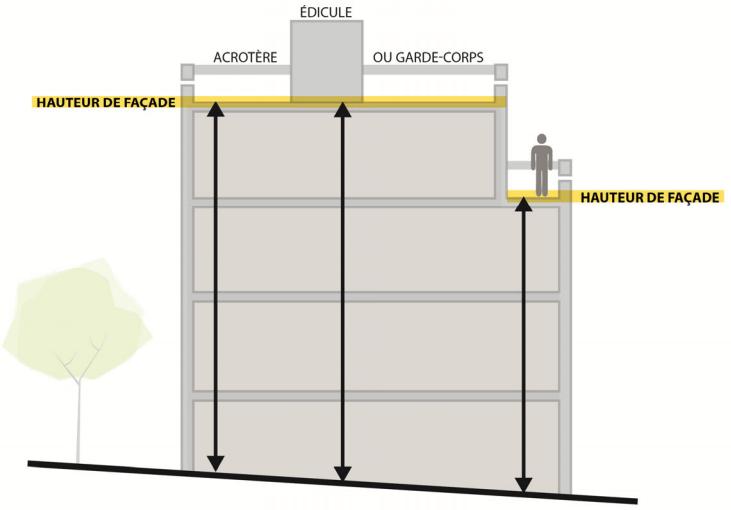
H

Hauteur de façade (HF)

La hauteur de façade se mesure en élévation…

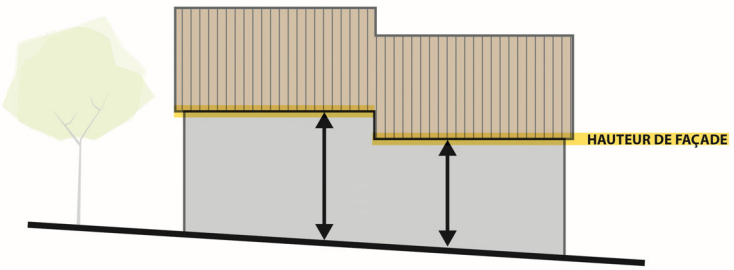
<u>En cas de toiture plate</u>
(pente ≤ 10 %)

- entre tout point du nu supérieur de toutes les dalles de couverture, y compris celles des étages en attique ;
- et le point bas de la façade situé à son aplomb (voir ci-après).

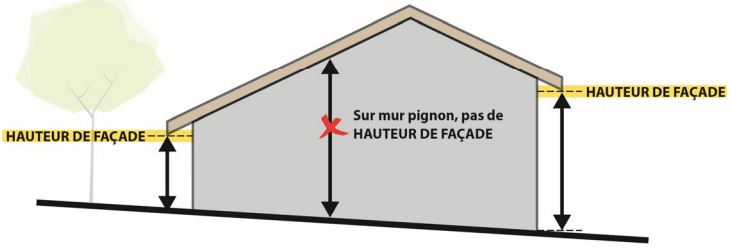


<u>En cas de toiture en pente</u>
(pente > 10 %)

- entre tout point de chaque *égout du toit**, étages en attique compris ;
- et le point bas de la façade situé à son aplomb (voir ci-après).



- <u>Sur les murs pignons</u>, la hauteur de façade ne se mesure pas.

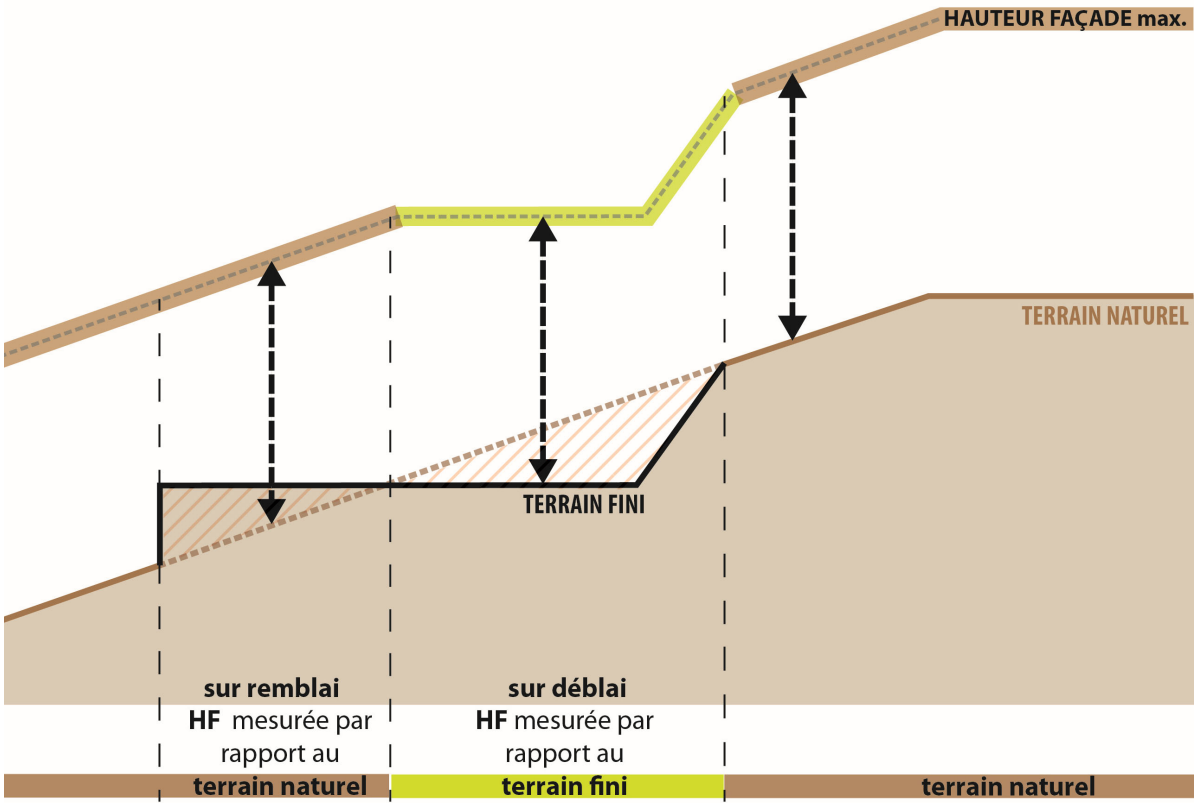


<u>En cas de toiture mono-pente</u>

(pente > 10 %)

- Le calcul de la hauteur s'effectue façade par façade,
  - Entre tout point de chaque égout ou chaque faîtage jusqu'au pt bas de la façade
- Et la hauteur totale est égale à la hauteur façade.

Le point bas de la façade correspond au…	**Dans la majorité des zones** (excepté en UE, UEs, UQ, AUE, AUQ)	**en UE, UEs, UQ, AUE, AUQ**
▪ sur les parties décaissées (après travaux)	*terrain fini**	*terrain fini**
▪ sur les parties remblayées	*terrain naturel**	
▪ sur les parties ni décaissées ni remblayées		
▪ sur les façades implantées à l'alignement d'une *voie**	niveau du sol de la *voie** au droit de la façade	



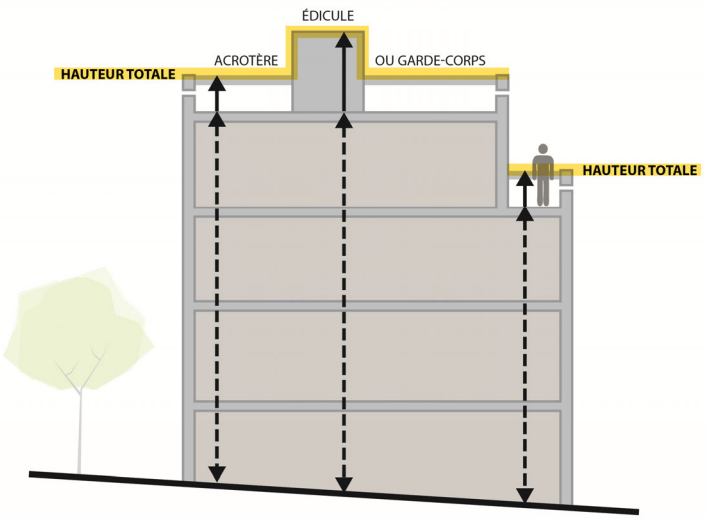
Afin d'aménager des rampes d'accès voitures aux niveaux enterrés ou semi-enterrés, la *hauteur de façade maximale définie par le règlement écrit ou graphique peut être dépassée de 2,5 mètres au maximum, sur le linéaire de ladite rampe.**

Hauteur totale (HT)

En cas de toiture plate (pente ≤ 10 %)

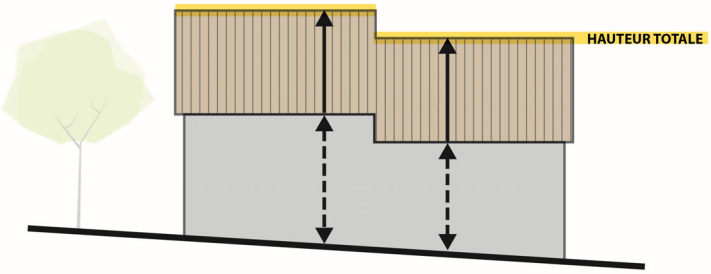
La hauteur totale correspond à la *hauteur de façade** additionnée à la hauteur mesurée entre le nu supérieur de la dernière dalle et le point le plus haut situé à son aplomb en prenant en compte tout élément architectural qui surmonte le toit, notamment :

- les *locaux techniques** ;
- les *installations techniques**, à l'exception des cheminées (y compris celles qui sont factices pour dissimuler une installation) et des antennes nécessaires au fonctionnement de services publics.
- les *acrotères** et les garde-corps, y compris de sécurité.

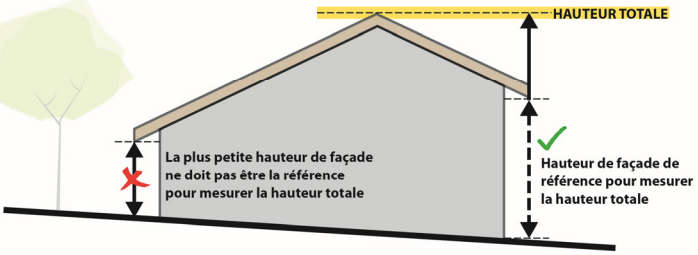


En cas de toiture en pente (pente > 10 %)

La hauteur totale correspond à la *hauteur de façade** additionnée à la hauteur mesurée entre l'*égout du toit** et le *faîtage**.



Sur les murs pignons, il faut se référer à la plus grande *hauteur de façade** pour mesurer la hauteur totale.



En cas de toiture monopente (pente > 10 %)

La hauteur totale est égale à la hauteur façade.

I

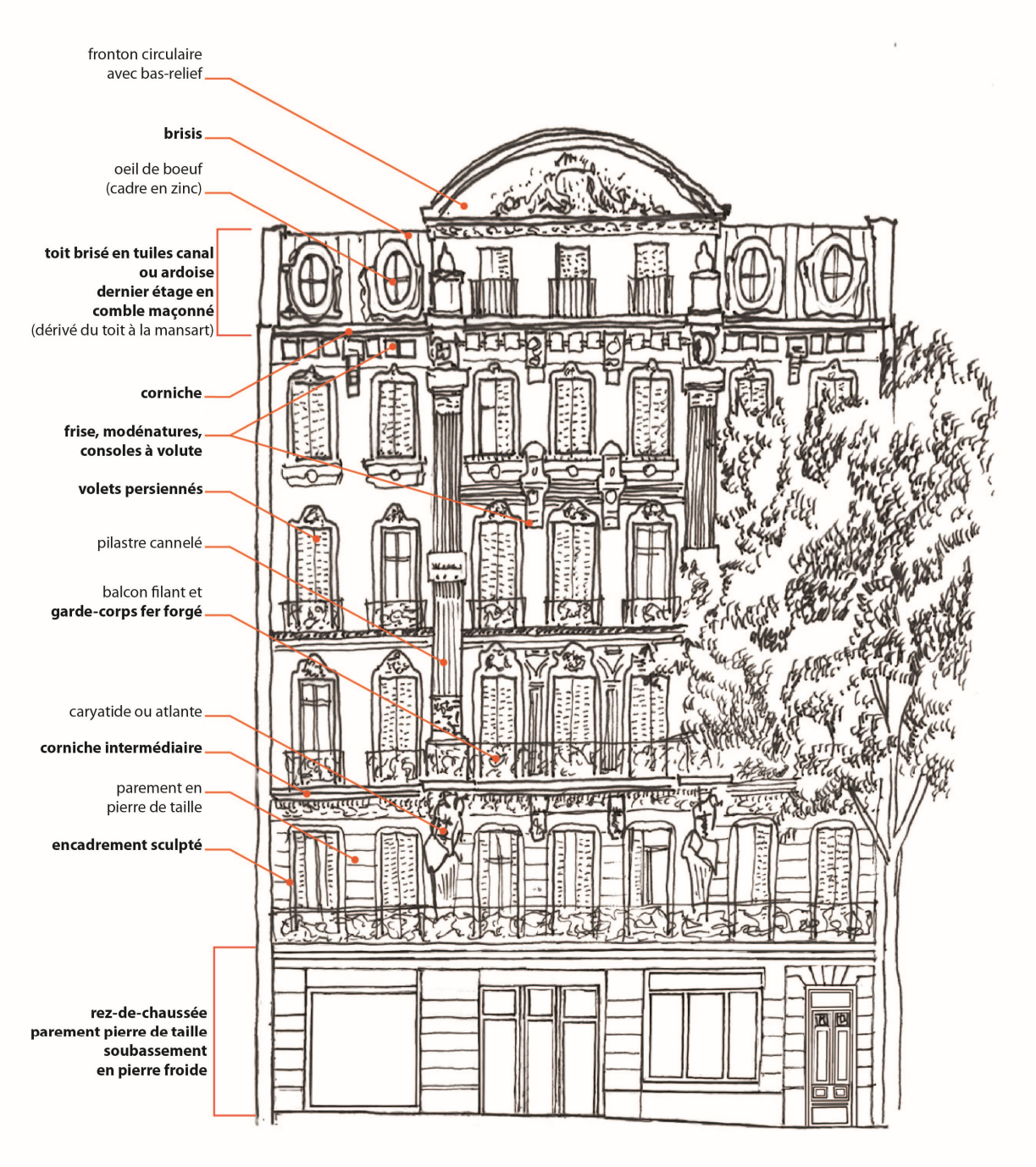
Immeuble à façade ordonnancée et/ou à modénature vernaculaire

La façade présente généralement verticalement, deux ou trois étages courants augmentés d'un *étage en attique** et horizontalement, deux travées de fenêtres par niveau. La diversité des hauteurs et la variation subtile de la teinte des enduits créent des effets pittoresques.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

Immeuble de rapport dit haussmannien

La façade est monumentale et inspirée de l'architecture classique. Elle se décompose de bas en haut en un rez-de-chaussée, un entresol, un étage noble (marqué par un balcon filant), des étages courants et un étage mansardé (voir *toiture mansardée**). Le rez-de-chaussée et l'entresol accentuent la monumentalité par leur hauteur.



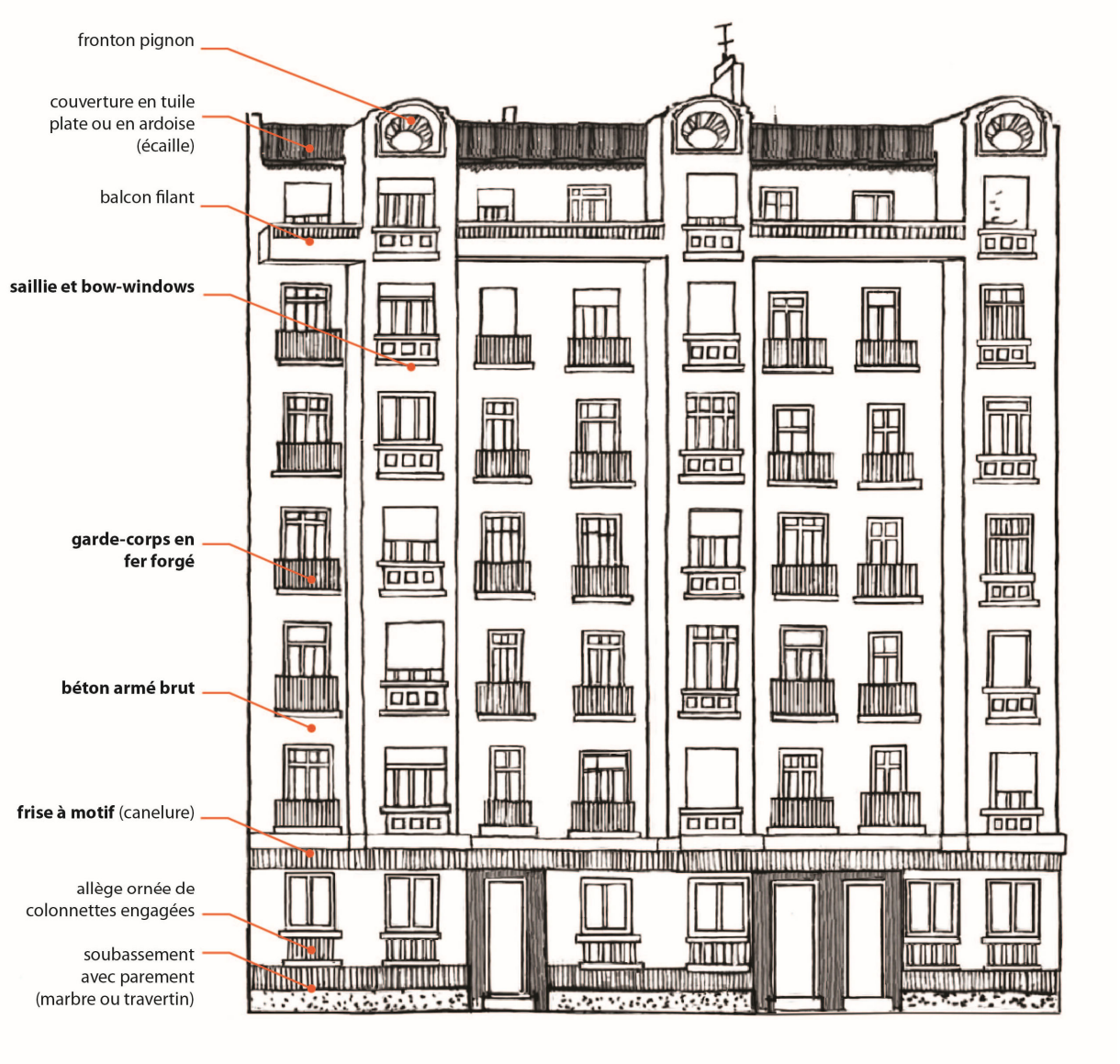
Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

Immeuble de type Art Décoratif

La paroi de la façade est généralement constituée en béton armé brut et habillée avec une pierre de parement. Dans d'autres cas, elle est en pierre de taille ou en brique.

Souvent imposante, la façade est rythmée par des *saillies*** et des bow-windows. Elle est généralement animée par des pans coupés autour des ouvertures. L'ornementation est constituée par la ferronnerie, la mosaïque ou des bas-reliefs représentant des éléments de la nature ou des formes géométriques.

A l'angle de deux voies, les immeubles de type Art Décoratif présentent très souvent un pan coupé ou un angle en rotonde.



Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

Immeuble de type trois fenêtres marseillais

La façade présente généralement, verticalement, trois ou quatre étages et, horizontalement, trois travées de fenêtres par niveau (sauf dans le cas du « quatre fenêtres marseillais ». La paroi est constituée en appareillage de moellon, ce qui explique l'utilisation de l'enduit à la chaux, lisse ou strié de refends. La façade sur rue peut être ornée et décorée, néanmoins elle reste très sobre. La porte d'entrée est le plus souvent axée sur une travée latérale.

L'immeuble de type trois fenêtres marseillais mesure environ 7 mètres de large et 15 mètres de profondeur et comprend le plus souvent un appartement par palier, traversant (rue-cour) et caractérisé par une hauteur sous plafond importante.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne ont pour but d'aider à identifier ce type d'immeuble. Les légendes en gras indiquent les éléments essentiels ; les autres indiquent les éléments présents de façon plus facultative.

Installations techniques

Il peut notamment s'agir d'antennes (dont paraboliques), de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation, de boitiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée…

L

Limite arrière

Voir *Limite séparative**

Limite latérale

Voir *Limite séparative**

Limite séparative

Limite entre deux propriétés.

En se référant à des *terrains** présentant une configuration de quadrilatères réguliers, les limites qui séparent deux propriétés et qui aboutissent à une même *voie** ou une même *emprise publique** constituent les **limites latérales**. Les autres limites séparatives constituent les limites arrière.

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la même *voie** ou à la même *emprise publique** y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Pour les *terrains** situés à l'angle de plusieurs *voies** ou *emprises publiques**, les limites séparatives aboutissant aux *voies** ou *emprises publiques** sont assimilées à des limites latérales.

Une limite séparative ne peut pas être à la fois qualifiée de limite latérale pour un terrain et de limite arrière pour un terrain mitoyen. Dès lors qu'une limite séparative, en tout ou en partie, peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite arrière, c'est cette dernière qualification qui est retenue.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Local technique

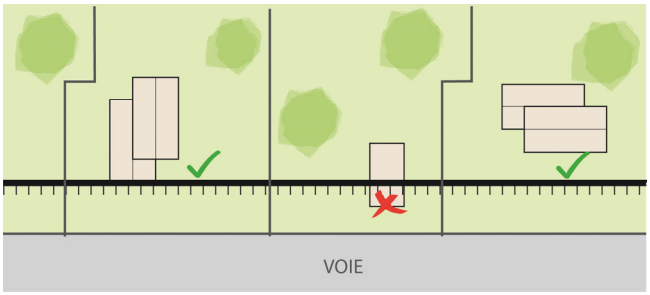
Construction qui est nécessaire au fonctionnement de la construction principale et/ou d'un quartier et qui a un usage technique notamment en lien avec la gestion des réseaux (distribution d'eaux ou d'énergie, communications numériques…) et/ou des services publics (ramassage des déchets ménagers…). Il peut donc s'agir notamment de locaux à poubelles, de transformateurs électriques, de locaux de fibre optique, d'édicules en toiture renfermant des *installations techniques**…

En revanche, les abris à vélos et les locaux liées aux piscines particulières ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais peuvent être considérés comme des *constructions annexes**.

M

Marge de recul

Distance minimale à la limite des *voies** ou *emprises publiques** existante ou future ou aux *limites séparatives**, déterminée par le règlement écrit ou graphique ou par des OAP, au-delà de laquelle doivent être implantées les constructions.

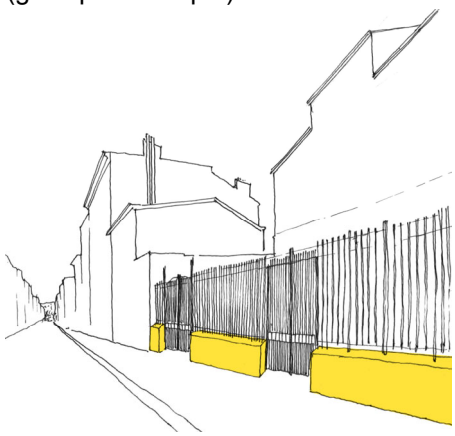


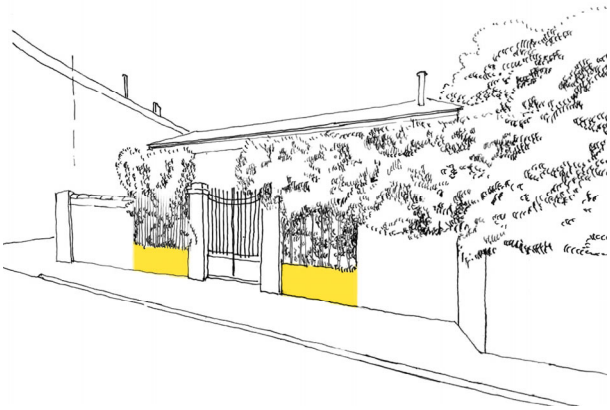
Modénature

Disposition et profils des moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

Mur bahut

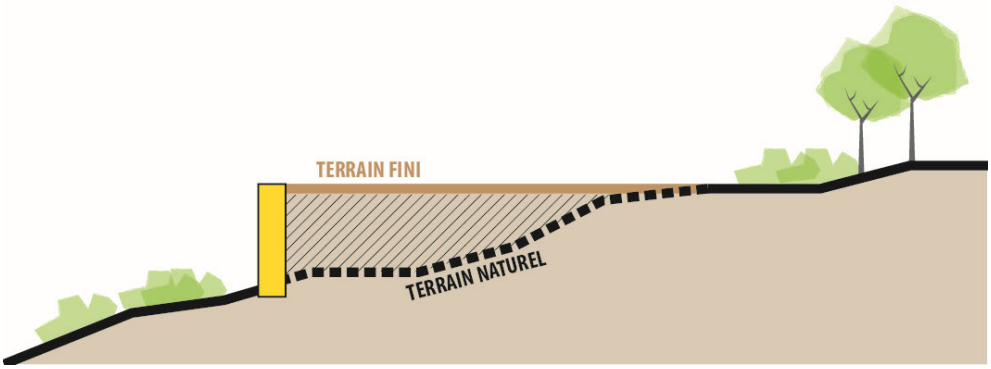
Mur de faible hauteur (inférieure ou égale à 80 centimètres) surmonté d'une clôture pleine ou à claire-voie (grille par exemple).

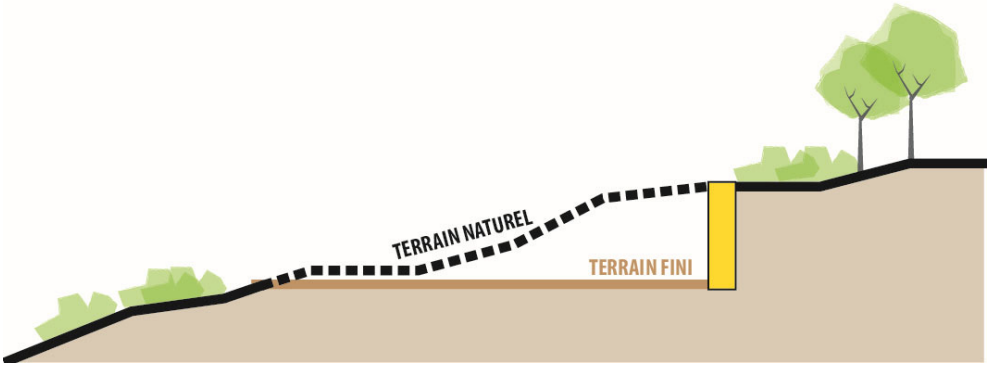




Mur de plateforme

Structure ou ouvrage qui soutient le *terrain fini** après remblai (1ère illustration) ou le *terrain naturel** après déblai (2e illustration) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement…





Mur de soutènement

Structure ou ouvrage qui soutient le *terrain naturel** (sans déblai) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement… Sa hauteur est strictement limitée à la différence d'altitude entre 2 ou plusieurs *terrains naturels** voisins.

O

Objet mobilier

Il s'agit notamment des bancs, poubelles, panneaux d'information, équipements démontables d'hygiène et de sécurité…

Opération d'ensemble

Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës d'un ou plusieurs aménagements (tels que des *chemins d'accès**, des *espaces verts**…), dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif, en vue de l'édification de plusieurs constructions.

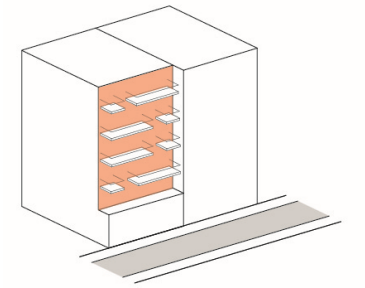
P

Pergola

Installation légère (type ferronnerie fine ou bois léger) visant à se protéger du soleil par un support pour des plantes grimpantes, des toiles ou des canisses et qui reste constamment ouverte sur au moins 3 côtés.

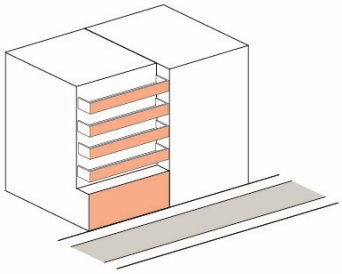
Plan le plus significatif de façade

Plan de façade majeur d'une construction. Il est notamment défini en fonction des proportions de chacun des plans de façade (cf. illustration ci-dessous), ces derniers étant définis par l'homogénéité des éléments qui les composent.



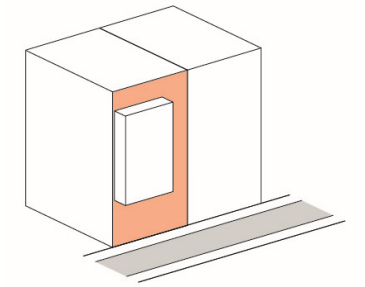
exemple **A**

Dans l'exemple A, le plan de façade le plus significatif est en retrait alors que le rez-de-chaussée est à l'alignement.



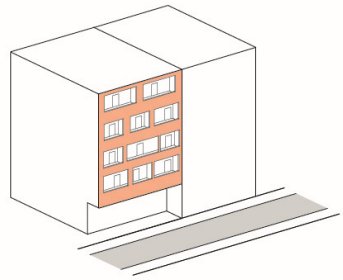
exemple **B**

Dans l'exemple B, le plan de façade le plus significatif est à l'alignement. Il est composé à la fois du rez-de-chaussée et du front des *saillies* maçonné.**
Contrairement à l'exemple A qui est composé de *saillies plus « légères », ce n'est pas la façade d'accroche des *saillies*** qui est prise en compte dans l'exemple B pour définir le plan de façade le plus significatif mais le front des *saillies*** car celui-ci est « imposant ».**



exemple **C**

Dans l'exemple C, le plan de façade situé à l'alignement est le plus significatif car il est plus important (en surface) que le plan de façade du porte-à-faux.



exemple **D**

Dans l'exemple D, le rez-de-chaussée est en retrait et le plan de façade le plus significatif, qui correspond à la façade des loggias est à l'alignement.

Pôle de vie

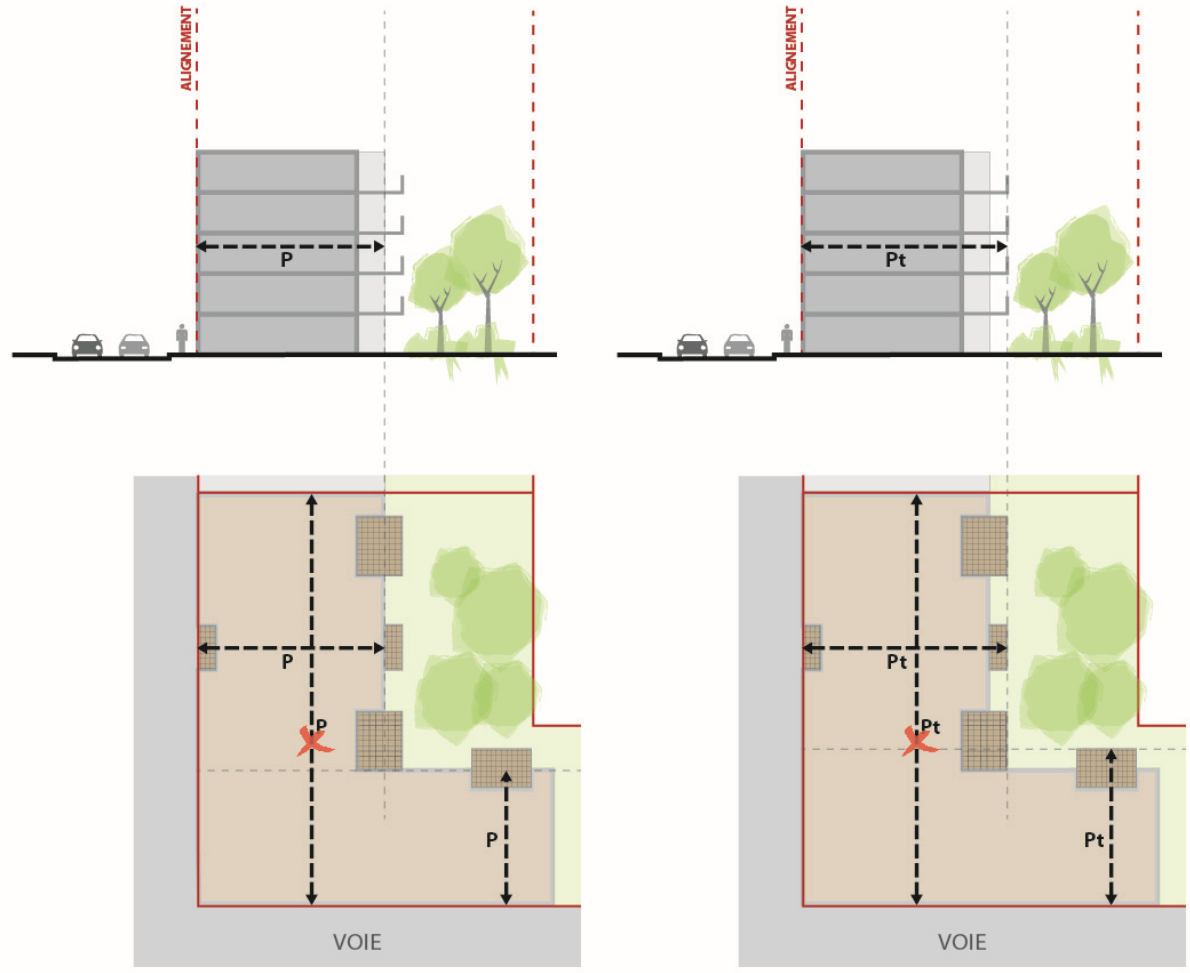
Lieu concentrant des activités commerciales, de restauration et/ou de services nécessaires au fonctionnement quotidien d'un site d'activités, universitaire, hospitalier…

Profondeur des constructions

Modalités de calcul

- La **profondeur des constructions** (P) se mesure entre tout point de la façade qui donne sur la *voie** ou l'*emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en excluant les *saillies**.

- La **profondeur totale des constructions** (Pt) se mesure entre tout point de la façade qui donne sur la *voie** ou l'*emprise publique** et le point de la façade arrière qui lui est opposé, en incluant toutes les *saillies*, sauf les saillies sur emprise publique** ou voie*.*



Les profondeurs (P) et les profondeurs totales (Pt) des constructions ne se mesurent pas sur les parties des constructions situées à l'**angle de *voies** ou *emprises publiques****.

Profondeur totale des constructions

Voir *Profondeur des constructions**.

R

Réhabilitation

Opération visant à la remise en état du gros œuvre d'un immeuble ou à la réalisation de réparations (réfection de toiture, ravalement, consolidation des façades...) tout en conservant ses caractéristiques architecturales majeures.

La conservation d'un élément d'un immeuble et son intégration, après la démolition du gros œuvre d'origine, dans une nouvelle construction (par exemple : une façade qui serait conservée et derrière laquelle serait édifiée une nouvelle construction) ne relève pas d'une opération de réhabilitation mais d'une opération de démolition-reconstruction.

Reliquat

Lorsqu'un *terrain** bâti, doit faire ou a fait l'objet, d'une division en propriété ou jouissance, le reliquat est constitué de la partie du *terrain** bâtie qui ne fait pas partie du détachement.

Restauration

Opération consistant à restituer l'état initial un immeuble, en raison notamment de sa valeur historique, de son style architectural ou de son cachet. Cette opération implique de conserver ou reconstituer au moins les façades et les toitures et d'employer des matériaux comparables à ceux qui ont été utilisés lors de la construction.

La restauration peut se limiter à des réparations et à des consolidations. Elle peut aller jusqu'à la re-constitution même si une restauration ne peut jamais être fidèle : c'est une réinterprétation a posteriori. Cette opération ne constitue pas une opération de démolition-reconstruction.

Ruine

*Construction** ayant au moins perdu deux des éléments cités ci-après :

- sa toiture ;
- tout ou partie de ses menuiseries (fenêtres, portes…) ;
- un mur porteur.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une « *construction existante** ».

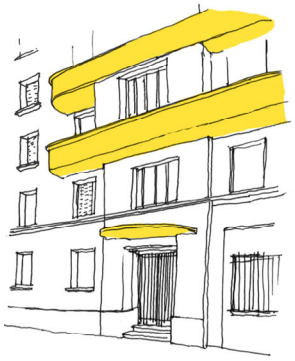
Cependant, ne sont pas considérées comme « ruines » :

- les constructions dont la perte des éléments précités a été causée par un sinistre (incendie par exemple) ayant eu lieu lors des dix dernières années ;
- le patrimoine identifié par le présent PLUi ;
- les constructions classées au titre des Monuments Historiques ou des Monuments Inscrits.

S

Saillie

Elément de la construction en débordement ponctuel de la façade (mais pouvant se répéter à chaque étage) et sans appui au sol à l'exception des corniches, *modénatures** et appuis de fenêtre. Il peut donc s'agir de balcons, d'auvents, de bow-windows…



Séquence architecturale

La séquence architecturale constitue un ensemble de constructions implantées à proximité immédiate du *terrain** d'assiette du projet. Elle constitue une référence, notamment en matière de volumétrie et d'implantation. Elle permet de favoriser l'intégration des projets dans leur environnement urbain en prenant bien en compte les particularités morphologiques et typologiques des tissus.

Modalités de calcul

Le périmètre de la séquence architecturale est déterminé en prenant en compte :

- les *terrains** qui sont situés sur le même alignement ou même angle de la *voie** ou *emprise publique** et à moins de 40 mètres des *limites séparatives** du *terrain** d'assiette du projet, en prenant au moins 3 terrains de part et d'autre ;
- les *terrains** qui sont situés face au *terrain** d'assiette du projet, de l'autre côté de la *voie** ou *emprise publique**.

Les parcelles colorées sont celles concernées par les séquences architecturales.

Pour un terrain situé à l'angle de deux voies (terrain B), la séquence architecturale doit s'étendre sur toutes ces voies.

Pour le terrain C, les 40 mètres qui s'étendent au sud n'englobent pas trois terrains de part et d'autre du terrain. La séquence architecturale s'étend donc au-delà, jusqu'à inclure trois terrains. Au nord, la séquence s'arrête dès le premier terrain car les autres ne sont pas sur le même alignement.

Application particulière

Pour l'application des articles 6 et 7 du règlement (implantation des constructions), il ne faut tenir compte que des *terrains** situés sur la même rive et exclure ceux situés sur la rive opposée.

T

Talweg

Ligne d'écoulement des eaux de ruissellement ou lit d'un cours d'eau qui peut être pérenne ou temporaire.

Terrain

Ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le terrain d'assiette d'un permis de construire, constitué de plusieurs parcelles contiguës mais appartenant à des propriétaires distincts, doit néanmoins être considéré comme une seule et même unité foncière dès lors que le pétitionnaire dispose des droits (par une promesse de vente par exemple) sur chacune d'entre elles.

Modalités de calculs

- La profondeur d'un terrain se mesure à partir de la limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures.
- La largeur d'un terrain se mesure le long de la limite des *voies** ou *emprises publiques** existantes ou futures.

Terrain difficilement raccordable

*Terrain** dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif, bien que ne se heurtant pas à une impossibilité technique, ne serait réalisable (servitude à acquérir, profil du terrain, nature du sous-sol…) qu'à un coût excessif par rapport au coût de fourniture et de pose d'une installation d'assainissement autonome.

Terrain naturel

Niveau du sol dans son état antérieur aux travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Toutefois, peut être considéré comme terrain naturel, un sol qui a fait l'objet de travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement du sol :

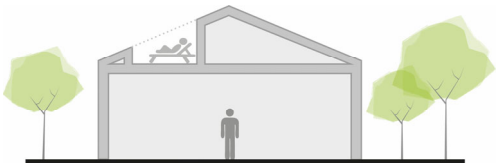
- antérieurement à la réalisation du projet de construction si ces travaux n'ont pas été réalisés en vue de la réalisation dudit projet ;
- et/ou dans l'optique de reconstituer le niveau du sol tel qu'il était avant la réalisation de travaux d'excavation.

Terrain fini

Niveau du sol final, après les travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Terrasse tropézienne

Espace aménagé dans une partie de la toiture et des combles. Il se compose d'une terrasse à l'air libre, d'un élément de façade en retrait de l'aplomb de la façade principale, la conservation ou création de rampants inférieurs (jusqu'à l'*égout du toit**), supérieurs (jusqu'au *faitage**) et latéraux (jusqu'aux rives des pignons). La réunion de l'ensemble de ces éléments distingue la terrasse tropézienne d'autres terrasses aménagées au dernier niveau de la construction



Toiture mansardée

Une toiture mansardée (ou toiture à la mansart) est une toiture à quatre pentes (deux pentes différentes sur le même versant séparées par une arrête saillante, ligne de brisis). Elle est composée de deux parties : le terrasson (versants supérieurs du comble, peu inclinés) et le brisis (versants inférieurs fortement inclinés).

U

Unité foncière

Voir *Terrain**.

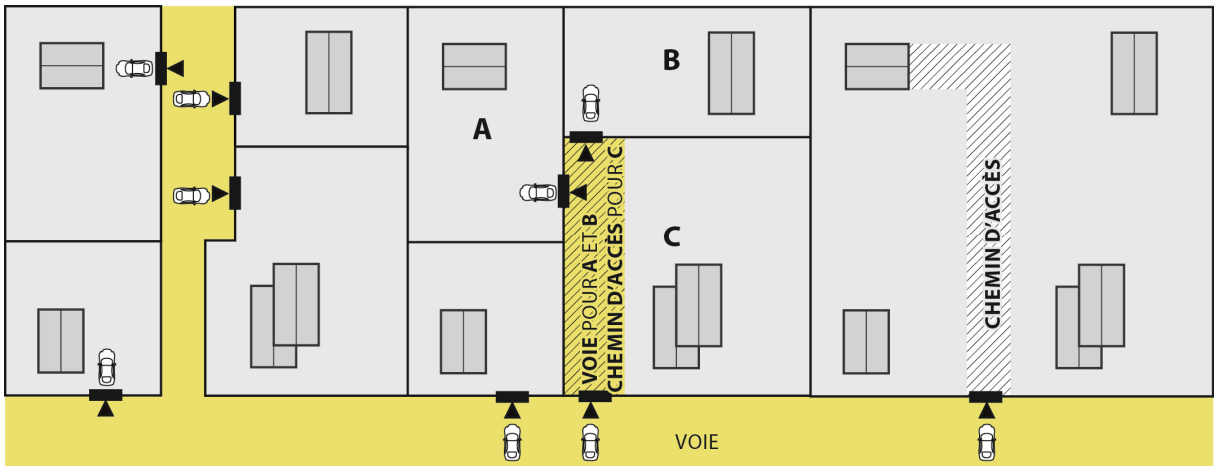
V

Voie

Infrastructure de déplacements, publique ou privée, existante ou future, qui dessert une ou plusieurs unités foncières.

La notion de « voies futures » fait référence :

- aux voies à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « voies futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- aux voies projetées dans le cadre d'un projet (une *opération d'ensemble** par exemple) ou inscrites au dossier de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée



Vulnérabilité d'usage

La vulnérabilité correspond aux conséquences potentielles de l'impact d'un aléa (feux de forêt, inondation…) sur des populations en prenant en compte leurs réactions probables, leurs capacités à faire face à la crise, leurs nécessités d'évacuation…

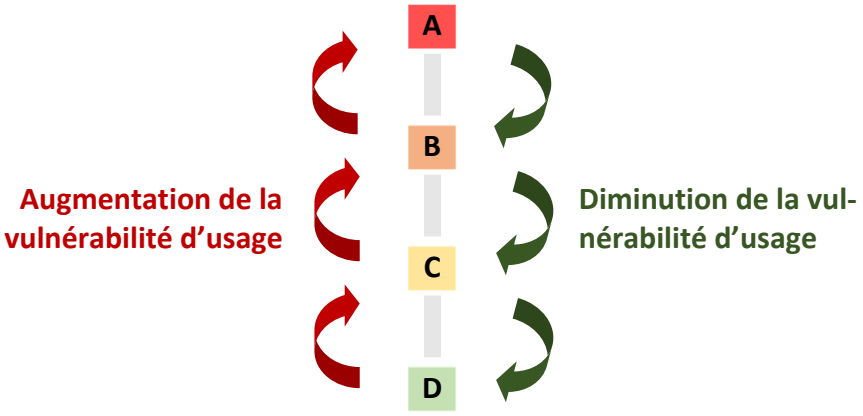
Chaque sous-destination de construction est classée en fonction de sa vulnérabilité d'usage :
A > **B** > **C** > **D**.

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	**D**
	*Exploitation forestière**	**D**
Destination	**Habitation**	
Sous-destinations	*Logement**	**B**
	*Hébergement**	**B**
Destination	**Commerce et activité de service**	
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	**C**
	*Restauration**	**C**
	*Commerce de gros**	**C**
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	**C**
	*Hébergement hôtelier et touristique**	**B**
	*Cinéma**	**C**
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	**C**
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	**C**
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	**A**
	*Salles d'art et de spectacles**	**C**
	*Équipements sportifs**	**C**
	*Autres équipements recevant du public**	**C**
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	
Sous-destinations	*Industrie**	**C**
	*Entrepôt**	**D**
	*Bureau**	**C**
	*Centre de congrès et d'exposition**	**C**

Toutefois, quelle que soit sa sous-destination, une construction sera considérée de catégorie **A** s'il s'agit :

- soit d'un établissement recevant du public (ERP) de catégorie 1, 2 ou 3 ;
- soit d'un *établissement sensible**, c'est-à-dire d'une construction destinée à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique…), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants sont particulièrement complexes ;
- soit d'un *établissement stratégique**, c'est-à-dire d'un bâtiment public nécessaire à la gestion d'une crise, notamment pour la sécurité civile et le maintien de l'ordre public : casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers nécessaires à la gestion de crise…

Sera considéré comme augmentation de la vulnérabilité d'usage un changement de destination ou une démolition/reconstruction induisant une augmentation de la catégorie de vulnérabilité :



Z

Zone refuge

La zone refuge est une zone d'attente accessible depuis l'intérieur du bâtiment qui permet de se mettre à l'abri des risques (naturels, industriels…). Elle doit être réalisée de manière à permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours et faciliter leur intervention d'évacuation.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

M RÈGLEMENT DE ZONES SPÉCIFIQUES

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Modification n°1 approuvée le 19/11/2021

PLUi DESSINONS NOTRE FUTUR CADRE DE VIE

MÉTROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Zones sUA

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones sUA couvrent des **secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante continue**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

sUAc	Zone dédiée au projet **Bleu Capelette**
└ **sUAc1**	Tranche 1
└ **sUAc2**	Tranche 2
sUAd	Zone dédiée au projet **Docks libres**
sUAf	Zone dédiée au projet **Flammarion**
sUAq	Zone dédiée au projet **Quartiers libres**

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones sUA. Plus particulièrement :
  - le règlement des zones sUAf est complété par l'OAP « Flammarion » ;
  - le règlement des zones sUAq est complété par l'OAP « Quartiers libres ».
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	autorisées
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	autorisées
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	admises sous condition (cf. article 1c)
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	autorisées
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1c)
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	

Autres activités, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…	
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	admises sous condition (cf. article 1d)
Affouillements et exhaussements du sol	admis sous condition (cf. article 1e)

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions des **sous-destinations « Commerce de gros* », « *Industrie** » et « *Entrepôt** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 500 m².

d) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
- ou à l'aménagement paysager du terrain, sous réserve que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est :
   - en sUAd et sUAq, non réglementée ;
   - en sUAf, inférieure ou égale à 55 % de la surface du *terrain** ;
   - en sUAc, inférieure ou égale à 50 % de la surface du *terrain**.

Article 5 – Hauteur des constructions

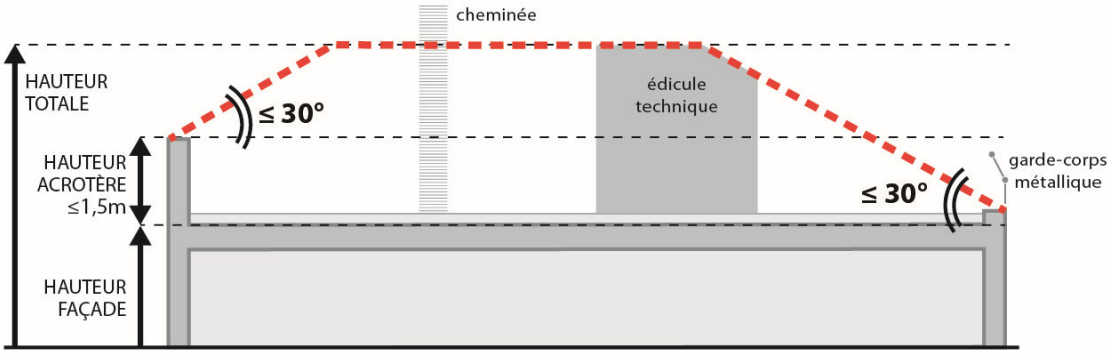
sUAd, sUAf et sUAq

a) **En sUAd, sUAf et sUAq,** lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** des constructions projetée est inférieure ou égale à :
   - en sUAd, 55 mètres ;
   - en sUAf, 24 mètres ;
   - en sUAq, 34 mètres.

b) **En sUAd, sUAf et sUAq,** si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade*,* constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

c) **En sUAd, sUAf et sUAq,** peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie…) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le *volume de la 5e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

sUAc

d) **En sUAc1,** la ***hauteur totale**** des constructions projetée est inférieure ou égale à 57 mètres NGF.

e) **En sUAc2** :

- la ***hauteur de façade**** des constructions projetée est inférieure ou égale à :
  - sur au moins 85 % de l'emprise des constructions, 55 mètres ;
  - sur 15 % maximum de l'emprise des constructions, 70 mètres.
- la ***hauteur totale**** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3,5 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

sUAd, sUAf et sUAq

a) **En sUAd, sUAq et sUAf,** à défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), les constructions sont implantées :
   - à la limite des *emprises publiques** ou *voies** , existantes ou futures ;
   - ou à une distance, mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou *voies** , existantes ou futures, supérieure ou égale à 4 mètres.

b) La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport aux *emprises publiques** ou *voies** , existantes ou futures est supérieure ou égale :

   - **en sUAd et sUAf**, au tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{DA}{3}$$

   - **en sUAq**, au quart de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{DA}{4}$$

sUAc

c) **En sUAc**, l'implantation des constructions par rapport aux *emprises publiques** ou *voies** est libre. Toutefois, des retraits particuliers peuvent être imposés ou admis pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

d) **En sUAc,** nonobstant l'article 3.2 des Dispositions générales et particulières, les constructions peuvent surplomber des *voies** à condition qu'elles se situent, notamment pour des raisons d'accessibilité des véhicules de sécurité, à une hauteur minimum de 10 mètres au-dessus du niveau de ladite *voie**.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

sUA

sUAd, sUAf et sUAq

sUBf

a) En l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), **les constructions peuvent être implantées contre les *limites séparatives**** à condition :

sUC

- **en sUAq**, que le fonds mitoyen soit également dans la zone sUAq (dans ce cas, il est donc possible de s'implanter contre une *limite séparative** sans s'adosser à une construction) ;
- **en sUAd et sUAf**, qu'elles s'adossent à une construction d'un fonds mitoyen.

sUEcg

b) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **si les constructions ne sont pas édifiées contre une *limite séparative****, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale :

sUEt1

- **en sUAd et sUAq**, à 4 mètres ;
- **en sUAf**, au tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

sUEmin

$$d \geq \frac{DA}{3} \quad et \quad d \geq 4\,mètres$$

sUeE

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

sUci

sUAc

sUjo

c) **En sUAc, les implantations des constructions par rapport aux *limites séparatives**** **sont libres**.

sUs

d) **Toutefois (c'est-à-dire nonobstant l'article précédent), lorsqu'une *limite séparative**** **correspond à une limite extérieure de la zone sUAc**, les constructions à édifier le sont de telle façon que la distance (d), mesurée horizontalement de tout point desdites constructions au point le plus proche de ladite limite, soit au moins égale à 8 mètres.

sNt

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) **Les constructions peuvent être implantées les unes contre les autres.**

b) **Lorsque deux constructions ne sont pas accolées**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une autre construction est :

- **en sUAc**, non réglementée ;
- **en sUAq**, supérieure ou égale à 4 mètres ;
- **en sUAd :**
  - supérieure ou égale à 3 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10 mètres ;
  - supérieure ou égale à 5 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10 mètres ;
- **en sUAf**, supérieure ou égale au tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{3} \quad et \quad d \geq 4\,mètres$$

Ces règles s'appliquent aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

sUA

sUBf

Article 9 – Qualité des constructions

sUC

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la valorisation du patrimoine ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

sUEcg

b) Toutes les constructions implantées sur un même *terrain** doivent être réalisées en cohérence avec le traitement de la construction donnant sur l'*emprise publique** ou *voie** .

sUEt1

c) Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

sUEmin

d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

sUeE

e) Les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire des *emprises publiques** ou *voies** sont interdits.

sUci

f) Les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris…) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

sUjo

INSTALLATIONS TECHNIQUES

sUs

g) Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans saillie par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

sNt

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en saillie sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

h) Les *installations techniques** prenant place sur une toiture en pente doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Clôtures

DIMENSION

i) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

j) 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.

k) 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 :
- en sUAd, sUAf et sUAc, 1,80 mètre ;
- en sUAq, 1,10 mètre.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

En sUAq, des dispositions différentes de celles définies à l'article 3.4 des Dispositions générales et particulières peuvent être admises afin d'assurer une intégration harmonieuse par rapport aux espaces publics.

TRAITEMENT

l) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

m) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

n) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

o) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

p) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Article 10 – Qualité des espaces libres

sUA

a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

sUBf

sUC

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

b) **La surface totale des *espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à :
- en sUAd, 30 % de la surface du *terrain** ;
- en sUAf, 35 % de la surface du *terrain** ;
- en sUAq, 15 % de la surface du *terrain**.

sUEcg

sUEt1

c) **La surface totale des *espaces de pleine terre**** est :
- en sUAd et sUAf, supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés** exigé au 10b) ;
- en sUAq, non réglementée ;
- en sUAc, supérieure ou égale à 20 % de la surface du *terrain**.

sUE$_{min}$

sUeE

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

d) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

sUci

e) **Les *espaces de pleine terre**** **sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent.

sUjo

f) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

sUs

g) **Les espaces situés entre les constructions et les *emprises publiques**** **ou *voies**** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

sNt

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

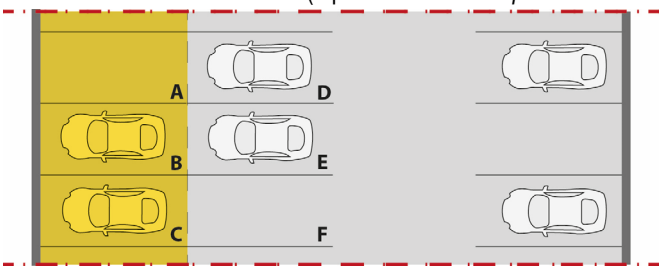
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 1 logement. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 1 logement ou au moins 70 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher créées, sans être inférieure à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergements créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 50m² de surface de plancher ou 3 places d'hébergements. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créées , sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergements créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 70 m² de surface de plancher ou 3 places d'hébergements. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 600 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

→ ***Hôtel* et autres hébergements touristiques****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<u>En sUAd, sUAf et sUAq :</u> Minimum : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 2 000 m² créés. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 2 000 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. <u>En sUAc :</u> Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 2 000 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	<u>En sUAd, sUAf et sUAq :</u> Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 200 m² de surface de plancher. <u>En sUAc :</u> Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 2 000 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

→ ***Restauration****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<u>En sUAd, sUAf et sUAq :</u> Minimum : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 75 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. <u>En sUAc :</u> Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	<u>En sUAd, sUAf et sUAq :</u> Minimum : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 30 m² de surface de plancher. <u>En sUAc :</u> Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

→ ***Artisanat et commerce de détail**** → ***Commerce de gros**** → ***Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**** → ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<u>En sUAd, sUAf et sUAq :</u> Minimum : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 150 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. <u>En sUAc :</u> Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	<u>En sUAd, sUAf et sUAq :</u> Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 500 m² créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. <u>En sUAc :</u> Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créés. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

<table>
<tr><td colspan="2">→ Cinéma*
→ Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*
→ Salles d’art et de spectacles*
→ Équipements sportifs*
→ Autres équipements recevant du public*
→ Centre de congrès et d’exposition*</td></tr>
<tr><td>Voitures
dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"</td><td rowspan="2">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.</td></tr>
<tr><td>Voitures
en dehors des ZBD</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td colspan="2">→ Bureau*</td></tr>
<tr><td>Voitures
dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"</td><td><u>En sUAd, sUAf et sUAq :</u>
Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
• Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 500 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n’est donc exigée.
<u>En sUAc :</u>
Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Voitures
en dehors des ZBD</td><td>Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td>Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher.
• En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 60 m² de surface de plancher.</td></tr>
</table>

→ ***Industrie**** → ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**** → ***Entrepôt****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 625 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Gestion du stationnement

c) **La rampe d'accès au stationnement** doit être comprise dans le volume de la construction.

d) **Si les places de stationnement sont réalisées sur le *terrain**** **d'assiette du projet**, elles sont inscrites dans le volume des constructions (en sur-sol ou enterrées).

e) Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.

f) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être :
- clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture ;
- et facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** ;
- et situés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou *voie**, existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie** . Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** , deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** :
- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
- dans le réseau public d'eaux pluviales ;
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	**Zone 2**
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m^3 / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m^3 / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha

	Zone 1	**Zone 2**
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m^3 / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m^3 / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m^3 / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

À noter que ces dispositions ne sont pas applicables aux projets qui ont été engagés avant l'approbation du présent PLUi et qui ont fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau.

g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

l) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones sUBf

Les zones sUBf couvrent le centre urbain de l'île du Frioul

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	autorisées
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	autorisées
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	admises sous condition (cf. article 1c)
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	autorisées
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1c)
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…	
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	
Affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m²	admis sous condition (cf. article 1d)

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions des **sous-destinations « Commerce de gros* », « *Industrie** » et « *Entrepôt** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 250 m².

d) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
- ou à l'aménagement paysager du terrain, sous réserve que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100m² de surface.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

sUA
sUBf
sUC
sUEcg
sUEt1
sUEmin
sUeE
sUci
sUjo
sUs
sNt

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à 7 mètres.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade*,* constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

sUA

sUBf

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

sUC

sUEcg

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

sUEt1

a) Les constructions nouvelles, les extensions des *constructions légales** existantes ainsi que les *constructions annexes** doivent être édifiées à l'intérieur des polygones d'implantation qui sont délimités sur le règlement graphique.

sUEmin

b) En dehors des polygones d'implantation délimités sur le règlement graphique, seuls sont admis :

- les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion du site du Frioul ou à sa mise en valeur ;
- les changements de destination ou sous-destination des *constructions légales** existantes.

sUeE

sUci

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

sUjo

a) Les constructions nouvelles, les extensions des *constructions légales** existantes ainsi que les *constructions annexes** doivent être édifiées à l'intérieur des polygones d'implantation qui sont délimités sur le règlement graphique.

sUs

b) En dehors des polygones d'implantation délimités sur le règlement graphique, seuls sont admis :

- les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion du site du Frioul ou à sa mise en valeur ;
- les changements de destination ou sous-destination des *constructions légales** existantes.

sNt

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la valorisation du patrimoine ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

FAÇADES

b) Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

c) 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.

TOITURES

d) Les toitures en pente (pente > 10 %) sont interdites.

e) Les installations surmontant les toitures (cheminées, gaines techniques, antennes…) doivent être :
- habillées par un élément de couverture homogène, positionné en retrait des façades et dont la hauteur ne dépasse pas 1,5 mètres ;
- et, si possible, regroupées en un point de la toiture.

CLOTURES

f) Seules sont autorisées les murs de clôtures dont la hauteur ne dépasse pas 60 centimètres.

g) Ces murs ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents ni être surmontés d'un dispositif ajouré (grillage, claustra…).

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

Article 11 – Stationnement

Non réglementé

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

sUA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

sUBf

Non réglementé

sUC

Article 13 – Desserte par les réseaux

sUEcg

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

sUEt1

Eaux usées

sUEmin

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

sUeE

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

sUci

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

sUjo

Eaux pluviales

sUs

e) 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

sNt

f) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

g) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

h) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain.

Communications numériques

i) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain.

Défense incendie

j) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones sUC

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones sUC couvrent des **secteurs et projets particuliers dans des tissus à dominante discontinue**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

sUCb	Zone dédiée au secteur « **Clot Bey »**
sUCr	Zone dédiée à des projets de **renouvellement et de rénovation urbaine de grande ampleur**

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones sUC.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	admises sous condition (cf. article 1c)
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	autorisées
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	admises sous condition (cf. article 1d)
	*Restauration**	autorisées
	*Commerce de gros**	admises sous condition (cf. article 1d)
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	autorisées
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1d)
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admises sous condition (cf. article 1e)
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admises sous condition (cf. article 1f)
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1g)

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.

d) Sont admises les constructions des **sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** », « *Commerce de gros** », « *Industrie** » et « *Entrepôt** »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 1 250 m².

e) 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.

f) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

g) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.
- ou à l'aménagement paysager du terrain, et dans ce cas :
  - si leur hauteur est inférieure à 2m, leur surface n'est pas limitée ;
  - si leur hauteur est supérieure ou égale à 2m, leur surface est limitée à 100m².

sUA
sUBf
sUC
sUEcg
sUEt1
sUEmin
sUeE
sUci
sUjo
sUs
sNt

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
   - **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
   - **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
     - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
     - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
   - **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
     - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
     - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

b) Les seuils maximaux définis par les articles 1d et 1e peuvent être dépassés **en cas de démolition-reconstruction**, que celle-ci soit à l'identique ou non, de *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi.

   Toutefois, pour chacune des sous-destinations concernées, la surface de plancher totale des nouvelles constructions ne peut pas dépasser la surface de plancher totale des constructions démolies.

   EXEMPLE D'APPLICATION : En cas de démolition d'une construction d'une surface de plancher de 2 300 m² liée à la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail** », la surface de plancher de cette sous-destination de la nouvelle construction peut dépasser le seuil maximal des 1 250 m² défini par l'article 1d, sans dépasser les 2 300 m².

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

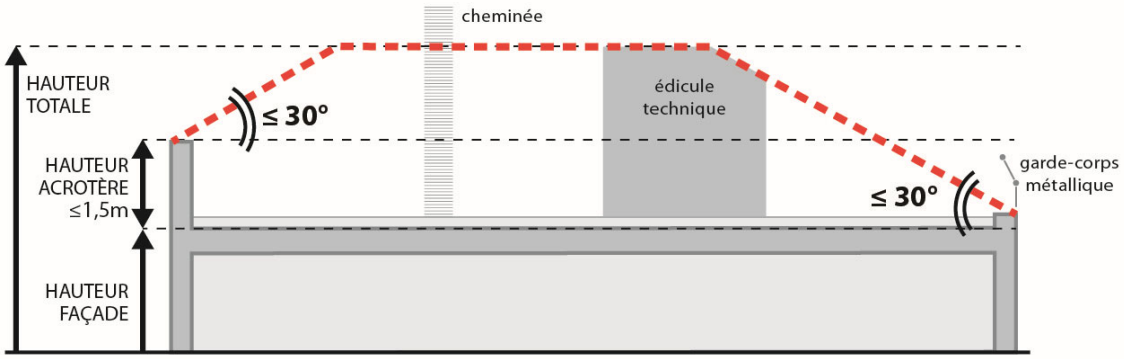
a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est :
- en sUCr, non réglementée ;
- en sUCb, inférieure ou égale à 40 % de la surface du *terrain**.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à :
- en sUCb, 16 mètres ;
- en sUCr, 25 mètres.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.
Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie…) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le *volume de la 5e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

d) **En sUCr seulement** et nonobstant les articles 5a à 5c, les serres et abris agricoles sur toiture sont admis à condition :
- qu'ils s'insèrent harmonieusement sur la construction ;
- et que leur hauteur totale ne dépasse 3 mètres pour les abris et 5 mètres pour les serres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), les constructions sont implantées
   - à la limite des *emprises publiques** ou *voies** , existantes ou futures ;
   - ou à une distance, mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou *voies** , existantes ou futures, supérieure ou égale à 4 mètres.

b) La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport aux *emprises publiques** ou *voies** , existantes ou futures est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{DA}{2}$$

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

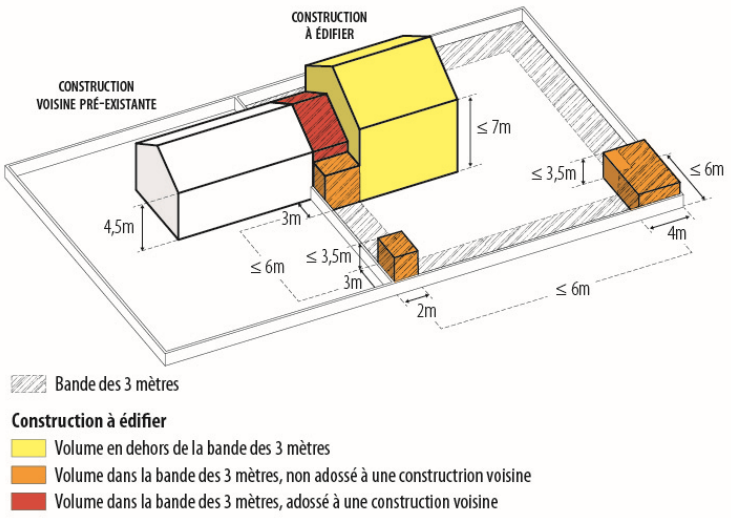
$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

Les constructions peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la *limite séparative** concernée :

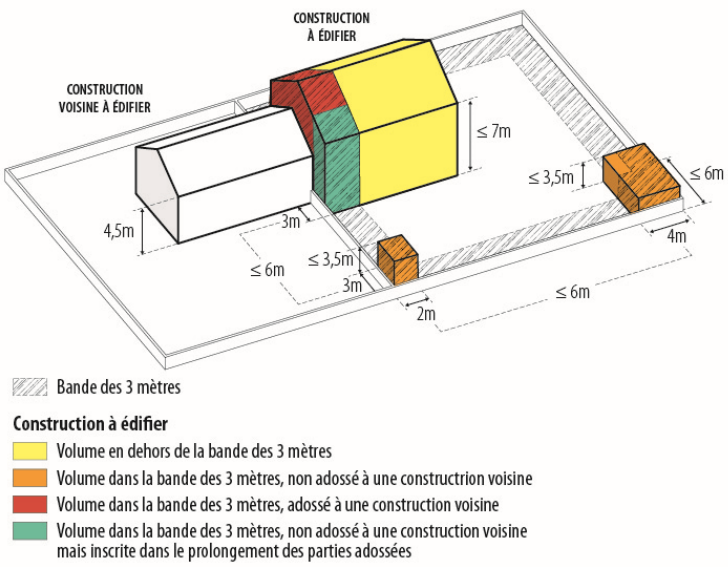
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction pré-existante implantée sur un *terrain** voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
  - soient d'une *hauteur totale** inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
  - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres le long de la *limite séparative** concernée.



Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres.
Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma).
Toutefois, les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.
Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le *terrain** doit être divisé en propriété ou en jouissance et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titularité) :

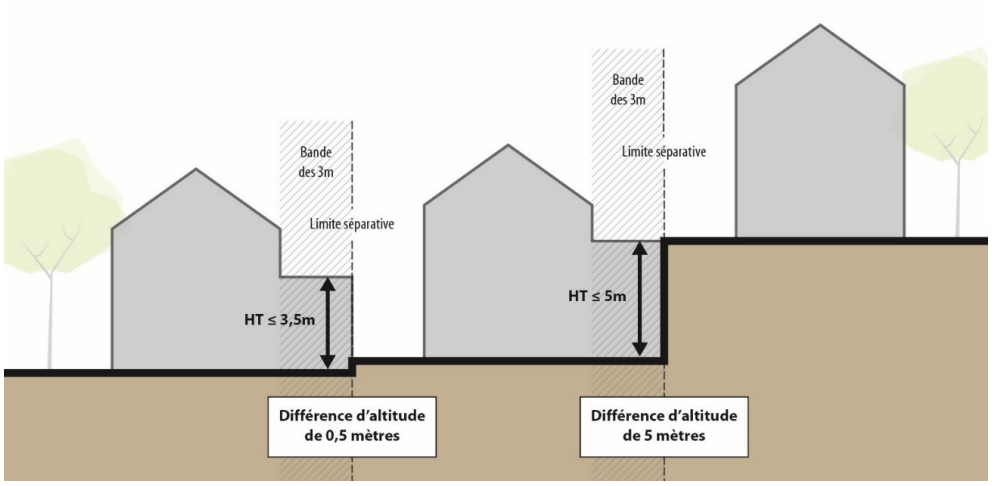
- les parties des constructions qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures *limites séparatives** peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.



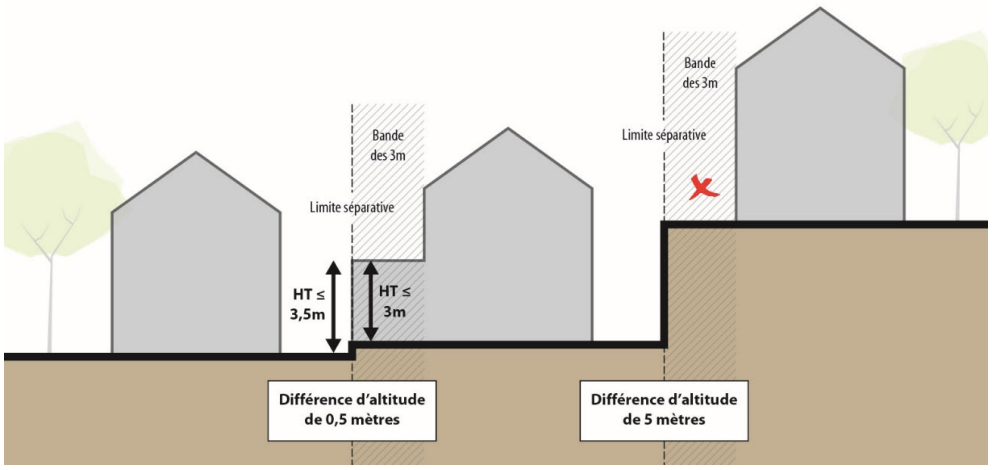
Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.
Les parties des constructions non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.
Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Enfin, afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** *des constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) ;
  - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous).



- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la hauteur totale* des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous). Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).



b) **Nonobstant l'article 7a et en sUCr seulement**, en l'absence de prescription d'implantation sur le règlement graphique (marge de recul, polygone d'implantation ou de polygone constructible), les constructions peuvent être implantées contre une *limite latérale** à condition :
   - que le fonds mitoyen concerné par ladite limite soit également classé en sUCr ;
   - et que cette implantation soit cohérente avec le projet d'ensemble validé par la collectivité (dans le cadre de l'ANRU par exemple), notamment pour la constitution de centralités de proximité.

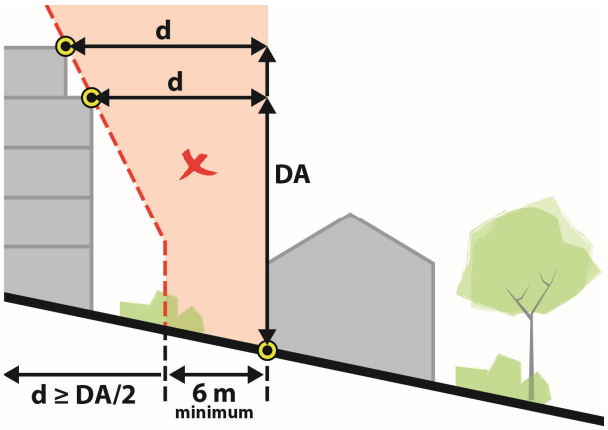
c) Les rampes d'accès, destinées aux véhicules motorisés, vers les niveaux souterrains ou semi-enterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative**, aux conditions :
   - qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de *hauteur façade**
   - et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.

   Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad et \quad d \geq 6\ mètres$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

b) Toutefois, **lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (*fenestrons** par exemple)**, l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.
Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun..

c) **Toutefois, en sUCr seulement**, lorsque deux constructions ont des façades aveugles en vis-à-vis, la distance entre celles-ci peut être réduite sans être inférieure à 3 mètres.

Si les façades concernées ne sont qu'en partie aveugle, cette disposition ne s'applique que sur ces parties aveugles.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

sUA

sUBf

Article 9 – Qualité des constructions

sUC

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

sUEcg

b) **Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade** doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

sUEt1

c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

sUEmin

d) **La couverture** des constructions est réalisée selon une pente maximale de 35 %.

sUeE

e) **Les *locaux techniques**** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

sUci

f) **Les devantures commerciales** et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris…) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

sUjo

Installations techniques

sUs

g) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans saillie par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en saillie sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

sNt

h) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture en pente** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Clôtures

DIMENSION

i) La **hauteur totale des clôtures (parties pleine/ou ajourée)** mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

j) 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.

k) 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 dans les communes de :
  - Allauch ;
  - Ceyreste ;
  - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
  - Gignac-la-Nerthe ;
  - Plan-de-Cuques ;
- 1,80 mètre dans les autres communes.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

l) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

m) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

n) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

o) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

p) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Article 10 – Qualité des espaces libres

sUA

a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.
.

sUBf

sUC

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

sUEcg

b) **La surface totale des *espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à :
- en sUCb, 60 % de la surface du *terrain** ;
- en sUCr, 30 % de la surface du *terrain**.

sUEt1

c) **La surface totale des *espaces de pleine terre**** est :
- en sUCb, supérieure ou égale à la moitié de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés au 10b);
- en sUCr, supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés au 10b).

sUEmin

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

sUeE

d) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

sUci

e) **Les *espaces de pleine terre**** **sont plantés d'*arbres de haute tige**** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m².

sUjo

Dans ce dénombrement :
- sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
- ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.

sUs

f) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.

sNt

g) **Les espaces situés entre les constructions et les *emprises publiques**** **ou *voies**** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

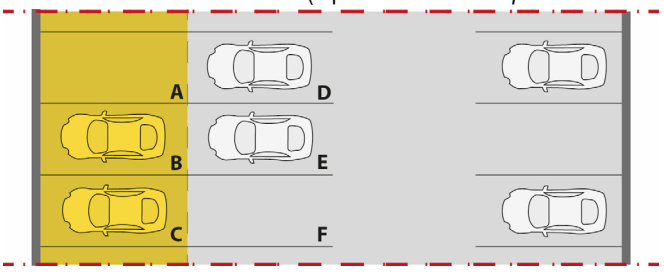
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Logement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	**<u>En sUCr :</u>** <u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour *une construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher. <u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'*opération d'ensemble**. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logement ou au moins 200m² de surface de plancher. **<u>En sUCb :</u>** Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 60m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45m² de surface de plancher.

sUA
sUBf
sUC
sUEcg
sUEt1
sUEmin
sUeE
sUci
sUjo
sUs
sNt

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour *une construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	**<u>En sUCr :</u>** Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées , sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50m² de surface de plancher ou 3 places d'hébergements. **<u>En sUCb :</u>** Minimum : 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 55m² de surface de plancher ou 3 places d'hébergements.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 45m² de surface de plancher.
→ *Hôtel et autres hébergements touristiques****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250m² de surface de plancher.
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

→ ***Restauration****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 25 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250m² de surface de plancher.
→ ***Artisanat et commerce de détail**** → ***Commerce de gros**** → ***Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**** → ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place pour 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. • Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée. .
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigée. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250m² de surface de plancher.

→ ***Cinéma**** → ***Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** → ***Salles d'art et de spectacles**** → ***Équipements sportifs**** → ***Autres équipements recevant du public**** → ***Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** et *voies** , compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250m² de surface de plancher.
→ ***Bureau****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60m² de surface de plancher.

→ ***Industrie**** → ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250m² de surface de plancher.
→ ***Entrepôt****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 200m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Gestion du stationnement

c) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être :
- clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture ;
- et facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** ;
- et situés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol.

d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige**, en pleine terre, à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

e) **Si les aires de stationnement en plein air sont éco-aménagées,** elles sont comptabilisées dans les *espaces végétalisés** à raison de 9 m² par place de voiture.

Sont considérées comme éco-aménagées les aires de stationnement :
- qui comporte un nombre de places : ≥ 3 places ;
- et qui intègrent des *espaces de pleine terre** végétalisés à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement ;
- et qui comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des *espaces de pleine terre** d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses) ;
- et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires…

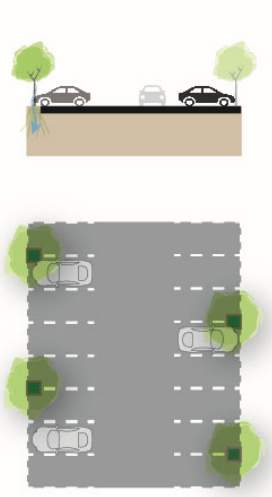
Aire de stationnement « classique » de 16 places

☐ **4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;**

☐ **4 arbres plantés dans des fosses ;**

☐ **places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.**

→ **Pas de bonus**



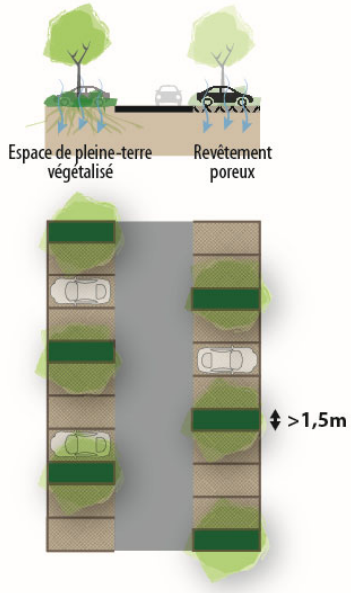
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

☑ **48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;**

☑ **6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;**

☑ **places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.**

→ **Bonus activé : 144 m² (16 x 9 m²) de cette aire peuvent être comptabilisés en espace végétalisé**



Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 11e

f) **Pour les constructions nouvelles de plus de 50 logements** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), la rampe d'accès au stationnement doit être comprise dans le volume de la construction.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

sUA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

sUBf

Voies

sUC

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou *voie** ,existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

sUEcg

sUEt1

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

sUEmin

sUeE

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

sUci

Accès

sUjo

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

sUs

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

sNt

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** , deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** :
- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;

- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :

- dans le réseau public d'eaux pluviales ;
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

À noter que ces dispositions ne sont pas applicables aux projets qui ont été engagés avant l'approbation du présent PLUi et qui ont fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau.

g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

l) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones sUEcg

Division en sous-zones

Les zones sUEcg couvrent le secteur de projet **« Château-Gombert »**. Elles sont constituées par deux sous-secteurs : sUEcga et sUEcgb

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- L'**OAP sectorielle « Château-Gombert »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones sUEcg.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>sUEcg</th><th>sUEcga</th><th>sUEcgb</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Exploitation agricole ou forestière</td><td colspan="3">cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole*</td><td colspan="3">admises sous condition (cf. article 1c)</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière*</td><td colspan="3">interdites</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Habitation</td><td colspan="2" rowspan="3">interdites</td><td>cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Logement*</td><td>interdites</td></tr>
<tr><td>Hébergement*</td><td>admises sous condition (cf. article 1d)</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Commerce et activités de service</td><td colspan="3">cf. sous-destinations</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail*</td><td colspan="3" rowspan="2">admises sous condition (cf. article 1e)</td></tr>
<tr><td>Restauration*</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros*</td><td colspan="3">interdites</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle*</td><td colspan="3">admises sous condition (cf. article 1e)</td></tr>
<tr><td>Hôtel*</td><td colspan="3" rowspan="2">autorisées</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques*</td></tr>
<tr><td>Cinéma*</td><td colspan="3">interdites</td></tr>
</table>

		sUEcg	sUEcga	sUEcgb	sUA
Destination	***Équipements d'intérêt collectifs et services publics****	cf. sous-destinations			
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	admises sous condition (cf. article 1f)			sUBf
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires**				sUC
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**				sUEcg
	*Salles d'art et de spectacles**	interdites			
	*Équipements sportifs**	autorisées			sUEt1
	*Autres équipements recevant du public**	interdites			
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	cf. sous-destinations			sUEmin
Sous-destinations	*Industrie**	autorisées			
	*Entrepôt**	admises sous condition (cf. article 1.g)			sUeE
	*Bureau**	autorisées			
	*Centre de congrès et d'exposition**				
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous			sUci
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits			
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol					sUjo
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…					
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)					sUs
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		autorisés			sNt
Affouillements et exhaussements du sol					

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous-conditions par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions admises

c) Sont admises les constructions de la **sous-destination « *Exploitation agricole** »**, à condition qu'elles ne soient pas dédiées à une activité d'élevage.

d) **En sUEcgb**, sont admises les constructions de la **sous-destination « *Hébergement** »** à condition qu'elles soient dédiées exclusivement à l'hébergement des étudiants.

e) Sont admises les constructions des **sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** »**, **« *Restauration** »** et **« *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** »** à condition que la surface de plancher totale des constructions n'excède pas 400 m².

f) Sont admises, les constructions des **sous-destinations « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** »**, **« *Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires** »** et **« *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* * »** à condition qu'ils correspondent aux nécessités de fonctionnement ou à la vocation du quartier.

g) Sont admis les constructions de la **sous-destination « *Entrepôt** »** à condition qu'ils soient liés à une construction qui est autorisée dans la zone et qui est implantée sur le même *terrain** ou sur un *terrain** mitoyen.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

b) Nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les *extensions** des *constructions légales** de la **destination « *Habitation** »** existantes à la date d'approbation du PLUi à condition :
- de ne pas créer de nouveaux logements ;
- et d'être limitée à 100 % de la surface de plancher existante affectée à l'habitation (afin de permettre de surélever d'un étage des bâtiments à rez-de-chaussée), à condition toutefois de respecter les règles de hauteur du secteur ;
- et de ne pas excéder au total (surface existante + surface créée) : 200 m² de surface de plancher ;
- et de satisfaire aux règles de prospect et d'ensoleillement.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est :
   - en sUEcga, non réglementée ;
   - dans le reste des zones sUEcg, inférieure ou égale à 60 % de la surface du *terrain**.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade**** projetée des constructions est inférieure ou égale à 14 mètres.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale**** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade*,* constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou *voies** , existantes ou futures est supérieure ou égale à :

- 5 mètres de l'alignement, ou de la limite de l'emplacement réservé de la future LiNEA ou de la rue Albert Einstein ;
- 4 mètres des alignements pour les autres voies.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les constructions destinées à l'usage de garage d'une habitation peuvent être implantées à des distances des *emprises publiques** ou *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) que celles précisées lorsque le niveau de la voie est en contrebas de 2 mètres au moins du *terrain naturel**.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative**, doit être au moins égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points diminuée de 4 mètres, sans être inférieure à 4 mètres soit :

$$d \geq DA - 4 \quad et \quad d \geq 4\,mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Intégration des constructions dans le paysage

b) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain et concourir à la qualité architecturale de la construction.

c) Au-delà d'une longueur de façade de 30 mètres, les constructions doivent comporter des décrochements de façades et s'organiser en plusieurs volumes différenciés.

d) Les *extensions** des bâtiments existants, les constructions d'*annexes** et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris) et participer à l'amélioration de l'aspect d'ensemble des constructions sur la parcelle.

e) Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades de la construction.

f) Les bardages métalliques ne doivent pas constituer l'intégralité de la construction.

g) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.

h) Tout dépôt doit être entreposé dans une construction fermée.

i) 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.

Clôtures

Hauteur

j) Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au *terrain naturel**.

k) Les clôtures ne doivent comporter aucune partie maçonnée autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,40 mètre.

l) Lorsque la clôture constitue dans sa partie basse un mur de soutènement, dont la hauteur est supérieure à 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.

Traitement

m) Les clôtures ajourées (grillage, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

n) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures font l'objet d'un traitement homogène.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10b) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.

Surface des espaces libres

b) La surface totale des ***espaces de pleine terre**** est supérieure ou égale à 20 % de la surface totale du *terrain**.

c) En **sUEcga**, la surface totale des ***espaces végétalisés**** est supérieure ou égale à 50% de la surface du *terrain**.

Agencement et traitement des espaces libres

d) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

e) **Les *espaces de pleine terre**** **sont plantés d'arbres de haute tige** à raison d'une unité par tranche entamée de 100 m². Les arbres maintenus conformément à l'article (d) sont pris en compte dans ce dénombrement.

f) **Les dalles au niveau du sol et sur rez-de-chaussée** font l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec les matériaux du projet et le traitement végétal proposé.

g) **Les espaces situés entre les constructions et les *emprises publiques**** **ou *voies**** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

h) **Les rangées de parking** sont séparées par une plate-bande d'une largeur minimale de 2,50 mètres plantée à raison d'au moins 1 arbre pour deux places de stationnement.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
- les destinations et sous-destinations des constructions ;
- et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les constructions autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les constructions (ZBD "activités + habitat").

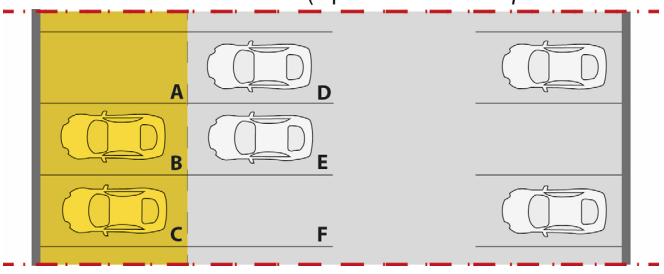
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

- **Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.**
- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Hébergement**** autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50m² de surface de plancher ou 3 places d'hébergements.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ *Hôtel* et autres hébergements touristiques**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

→ ***Restauration****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Non réglementé.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ ***Artisanat et commerce de détail**** → ***Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**** → ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Non réglementé.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².

→ *Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** **→ *Équipements sportifs**** **→ *Centre de congrès et d'exposition****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** et *voies** , compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Voitures en dehors des ZBD	
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ *Bureau**	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 60m².

→ ***Industrie**** → ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ ***Entrepôt****	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 500 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 200m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créées • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 200m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précedentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Gestion du stationnement

c) **Le stationnement et les manœuvres des véhicules**, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *emprises publiques** ou *voies** , sur des emplacements prévus à cet effet.

d) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées** d'*arbres de haute tige** conformément à l'article 10.h. et traitées en matériaux perméables.

e) Sauf impossibilité technique, dûment justifiée ou contrainte de relief, les plans de masse des installations seront étudiés pour localiser les aires de stationnement sur la façade opposée à la façade sur la voie publique.

f) **Les aires de stationnement en plein air** font l'objet d'un traitement ornemental particulier : un tiers de la surface sera couvert de pergolas ou similaire.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou *voie*,* existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie** . Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** , deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les accès* :
- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :
- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
   - de constructions nouvelles ;
   - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

f) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zone sUEt1

La zone sUEt1 est vouée la réalisation, à La Ciotat, d'un programme hôtelier qualitatif en remplacement d'équipements relocalisés et dont les bâtiments sont à présent obsolètes et sans valeur patrimoniale.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	interdites
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	interdites
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	
	*Hôtel**	autorisées
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	interdites
Destination	***Équipements d'intérêt collectifs et services publics****	interdites
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	interdites
Sous-destinations	*Industrie**	
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	
	*Centre de congrès et d'exposition**	

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux…	interdits
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	
Affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m²	admis sous condition (cf. article 1c)

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** d'une hauteur de plus de 2 mètres sur unesurface de plus de 100 m² à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'édification de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

sUA
sUBf
sUC
sUEcg
sUEt1
sUEmin
sUeE
sUci
sUjo
sUs
sNt

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

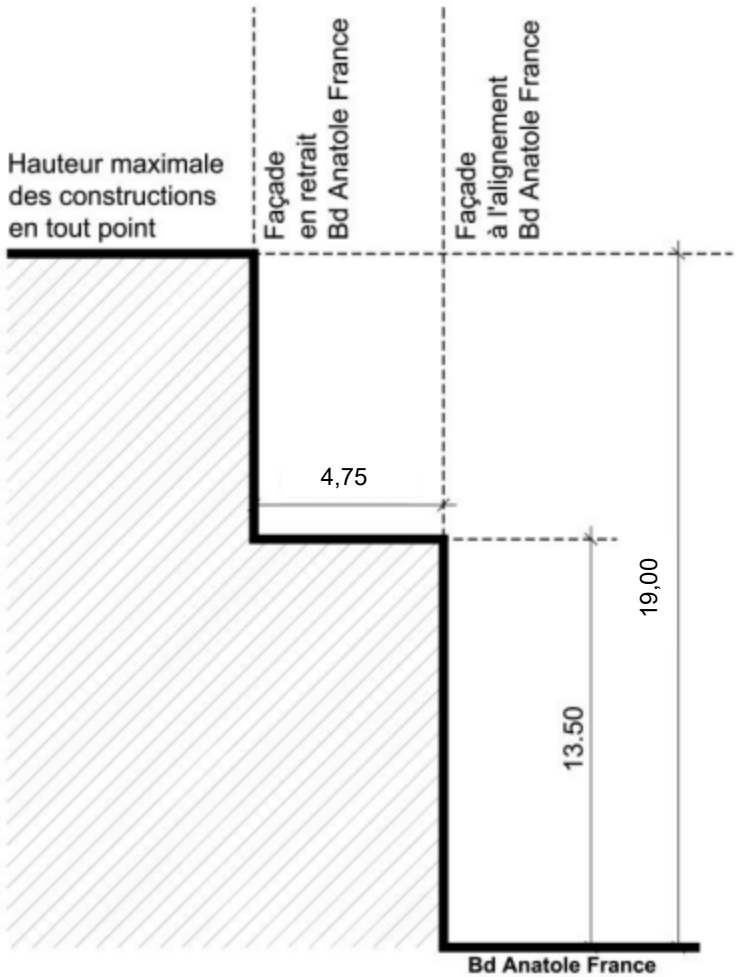
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 5 – Hauteur des constructions

a) La construction ne pourra, en aucun point du bâtiment, dépasser la hauteur de 19 mètres hors tout comptée à partir du trottoir de l'Esplanade. Les hauteurs des constructions doivent être en-deçà des normes fixées par le schéma suivant :



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

sUA

sUBf

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

sUC

sUEcg

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

sUEt1

a) Le plan le plus significatif de la façade (autres que les *locaux techniques** et les *constructions annexes**) est implanté en limite des *emprises publiques** ou *voies** , existantes ou futures.

sUEmin

b) Toutefois, les implantations en retrait des *emprises publiques** ou *voies** sont autorisées sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France en raison de la proximité de la Chapelle des Pénitents Bleus classée Monument Historique.

sUeE

sUci

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les constructions doivent être implantées contre les limites séparatives aboutissant aux *emprises publiques** ou *voies** , au moins sur le premier niveau de la construction, sans norme de profondeur minimale ou maximale par rapport à l'alignement des *emprises publiques** ou *voies** .

sUjo

sUs

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

sNt

a) Lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à 4 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun...

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la Chapelle des Pénitents Bleus classée Monument Historique et, plus globalement aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

b) Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.

c) Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

Installations techniques

d) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans saillie par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.
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.

e) Les *installations techniques** prenant place **en toiture** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
- pour les autres *installations techniques**, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

Devantures commerciales

f) Les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris…) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Clôtures

sUA

DIMENSION

sUBf

g) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

sUC

h) 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.

sUEcg

i) 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 1,80 mètre.

sUEt1

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

TRAITEMENT

sUEmin

j) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

sUeE

k) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.

sUci

l) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

sUjo

m) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

sUs

n) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

sNt

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) Les espaces libres, non affectés aux circulations ou places de stationnement devront être aménagés en espaces végétalisés et/ou aires de jeux.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon les destinations et sous-destinations des constructions.

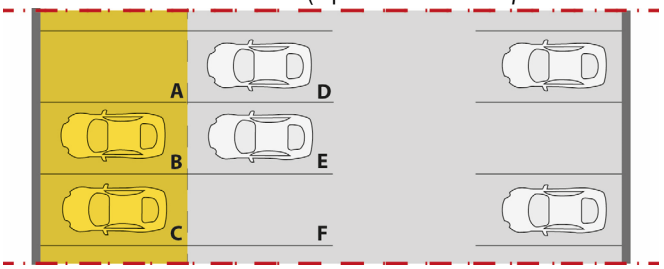
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITES D'APPLICATION :

- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
    - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
        - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
            - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
        - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
            - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **Une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme une demi-place** : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 *place commandée**) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **En cas de changement de sous-destination**, les normes prescrites dans le présent article s'appliquent en comptabilisant l'ensemble des logements et surfaces de plancher existants et créés.

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

→ ***Hôtel* et autres hébergements touristiques****	
Voitures	Minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Gestion du stationnement

c) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'*arbres de haute tige****, en pleine terre, à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

a) Les *accès** pour véhicules motorisés sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité. Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
   - dans le réseau public d'eaux pluviales ;
   - ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
   - de constructions nouvelles ;
   - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

I) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones sUEmin

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones sUEmin couvrent les sites du **Marché d'Intérêt National (MIN) de Saumaty et des Arnavaux.**

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	interdites
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	admis sous condition (cf. article 1c)
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	autorisées
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	admis sous condition (cf. article 1c)
	*Hôtel**	admis sous condition (cf. article 1d)
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	interdites
Destination	***Équipements d'intérêt collectif et services publics****	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	admis sous condition (cf. article 1e)
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	interdites
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	admis sous condition (cf. article 1e)
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	
	*Centre de congrès et d'exposition**	interdites
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Aires de gardiennage et d'hivernage des bateaux…		autorisés
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admis sous condition (cf. article 1f)
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admises sous condition (cf. article 1g)
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1h)

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions des **sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail** », « *Restauration** » et « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** »** à condition que la surface de plancher totale de toutes ces constructions ne dépasse pas 4 000 m².

d) Sont admises les constructions des **sous-destinations « *Hôtel** » et « *Autres hébergements touristiques** »** à condition que leur surface de plancher totale ne dépasse pas 3 000 m².

e) Sont admises les constructions des **sous-destinations « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** », « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** », « *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** », « *Industrie** », « *Entrepôt** » et « *Bureau** »** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du MIN ou qu'elles soient liées à sa vocation.

f) Sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

g) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

h) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
- ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

sUA
sUBf
sUC
sUEcg
sUEt1
sUEmin
sUeE
sUci
sUjo
sUs
sNt

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 65 % de la surface de la zone sUEmin.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur de façade****** projetée des constructions est inférieure ou égale à 18 mètres.

b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la ***hauteur totale****** des constructions projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade*,* constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou *voies** , existantes ou futures est supérieure ou égale à 4 mètres.

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

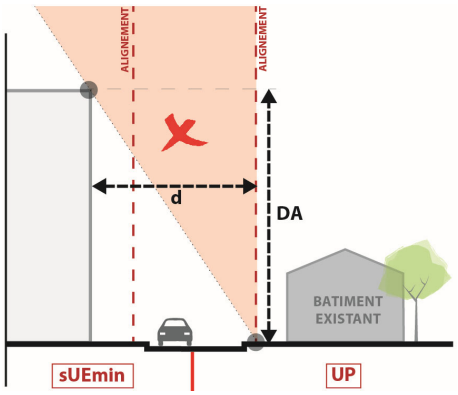
Les constructions sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies** .

b) Lorsque le terrain est bordé d'une *emprise publique** ou d'une *voie** sur laquelle est positionnée une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *terrains** opposés par rapport à cette *emprise publique** ou *voie** ,existante ou future est supérieure ou égale aux deux tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq \frac{2}{3} \times DA \quad soit \quad d \geq \frac{DA}{1{,}5}$$

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 6b.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, **lorsqu'une *limite séparative** correspond à une limite d'une zone UB, UCt, UC1, UC2, UC3, UC4, UP, UM, AU1 ou AUH**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite *limite séparative** est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq DA \quad et \quad d \geq 3\ mètres$$

L'altitude de la limite doit être mesurée au niveau du fonds voisin et non au niveau du *terrain** du projet.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction à édifier et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à :
   - 3 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est inférieure à 10 mètres ;
   - 5 mètres si la différence d'altitude entre ces deux points est supérieure ou égale à 10 mètres.

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun...

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** et *constructions annexes**.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

Intégration des constructions dans le paysage

b) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain.

c) Les *extensions** des bâtiments existants, les constructions d'*annexes** et les éléments de superstructure doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal (matériaux et coloris).

d) Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades de la construction.

e) Les bardages métalliques ne doivent pas couvrir l'intégralité des façades d'une construction, sauf s'ils offrent des textures et/ou coloris variés.

f) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.

g) Les *installations techniques** doivent être intégrées dans la composition architecturale sauf impossibilité technique.

Clôtures

DIMENSION

h) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 3 mètres.

i) 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.

j) 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.

~ RÈGLE ALTERNATIVE aux articles 9.h à 9.j
Une composition et des dimensionnements différents des clôtures peuvent être admis pour des raisons de sécurité de l'activité ou de lutte contre les nuisances (notamment sonores).

TRAITEMENT

k) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

l) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'un espace végétalisé.

m) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

n) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

o) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) **Les *espaces libres**, notamment les délaissés des aires de stationnement**, doivent être, le plus souvent possible, plantés en pleine terre ou traités avec des matériaux perméables (gravillons, stabilisé, dalles alvéolées…).

Article 11 – Stationnement

a) **Le stationnement et les manœuvres des véhicules**, y compris ceux des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des *emprises publiques** ou *voies** , sur des emplacements prévus à cet effet situés à l'intérieur du domaine du MIN.

b) Dans la mesure du possible, les aires de stationnement font l'objet d'un traitement paysager.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou *voie**, existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que *les aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie** , deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les accès* :
- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;
- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu :
- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

c) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :
- dans le réseau public d'eaux pluviales ;
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain**.

Eaux pluviales

f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :
- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** est supérieure ou égale à 40 m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	au moins 500 m³ / hectare soit au moins 50 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m³ / hectare soit au moins 100 litres / m²	au moins 750 m³ / hectare soit au moins 75 litres / m²
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
Rejet dans le réseau unitaire Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m³ / hectare soit au moins 90 litres / m²	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

À noter que ces dispositions ne sont pas applicables aux projets qui ont été engagés avant l'approbation du présent PLUi et qui ont fait l'objet d'un dossier Loi sur l'eau.

Si le rejet se fait directement en mer et étant donné l'absence d'enjeux en aval concernant les risques d'inondation, il n'est pas nécessaire de dimensionner des ouvrages de compensation pour réduire les volumes des débits générés par le ruissellement. Toutefois, dans ce cas, la qualité du milieu récepteur est un enjeu fort et des ouvrages de réduction de la pollution doivent être imposés sur ces *terrains** (piégeage des macro-déchets, traitement notamment des matières en suspension, des hydrocarbures, des métaux lourds et de la bactériologie).

g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.

h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

i) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

k) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

l) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Zones sUeE

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones sUeE couvrent notamment l'**extension d'Euroméditerranée**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

sUeE1	Zone dédiée notamment au **renouvellement des tissus existants des Crottes et de la rue de Lyon**
└ **sUeE1-1**	… avec hauteur maximale limitée à 13 mètres
└ **sUeE1-2**	… avec hauteur maximale limitée à 16 mètres + 3 mètres
sUeE2	Zone dédiée notamment à la **mutation de tissus industriels en front de port jusqu'à la rue de Lyon**

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- L'**OAP sectorielles « Interface Ville-Port »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones sUeE.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

sUeE1

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	autorisées
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	autorisées
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	

Destination	***Équipements d'intérêt collectifs et services publics****	autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	admises sous condition (cf. article 1.c)
	*Entrepôt**	admises sous condition (cf. article 1.d)
	*Bureau**	autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	
Autres constructions, activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admises sous condition (cf. article 1.e)

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions de la **sous-destination « *Industrie** »** à condition qu'elles s'insèrent dans un programme mixte.

d) Sont admises les constructions des **sous-destinations « *Entrepôt** »** à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 2 000 m².

e) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une construction existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Lorsque la hauteur n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur des constructions à édifier, mesurée comme indiqué à l'annexe 10 du même règlement, ne peut excéder :
   - en sUeE1-1, 13 mètres ;
   - en sUeE1-2 :
     - une hauteur « H », pour les façades sur voie ou emprise publique, limitée à 16 mètres (en cas de dernier niveau réalisé dans les conditions énoncées à l'article 6.2.1, « H » est mesurée jusqu'à la surface du plancher fini du 1er étage réalisé en retrait selon les dispositions dudit article) ;
     - une fois la valeur maximale de la hauteur « H » atteinte, une hauteur « h » pour le dernier niveau, en façade sur voie ou emprise publique, réalisé en retrait dans les conditions énoncées à l'article 6.2.1. précédent et limitée à 3 mètres.

b) Le faîtage de la couverture, lorsqu'elle est réalisée en pente, ne peut excéder les hauteurs précédemment visées de plus de 3 mètres maximum.

c) La hauteur mesurée, comme indiquée à l'annexe 10, sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier, doit être au moins égale à 3,80 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies et des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques.

6.2. Lesdites constructions, hors celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, sont implantées, sur toute la hauteur de la façade sur voie ou emprise publique, au sens de la terminologie du présent règlement, à la limite des voies ou emprises publiques futures ou du recul, telle que portée au document graphique du PLU ou, à défaut, à la limite des voies ou emprises publiques existantes.

Toutefois et nonobstant les dispositions précédentes,

6.2.1. le dernier niveau desdites constructions, dès lors qu'il est réalisé, conformément aux dispositions de l'article 10 ci-après, au-delà de la valeur maximale prescrite pour la hauteur « H » de la façade sur voie ou emprise publique s'inscrit dans un angle de 60° sur l'horizontale par rapport à l'aplomb de ladite façade ;

6.2.2. des retraits peuvent être admis ou imposés pour des raisons de sécurité ou d'aménagement urbain (galeries, placettes, carrefours, plantations…).

6.3. Les constructions à édifier, destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne sont pas implantées à la limite des voies ou emprises publiques futures ou du recul, telle que portée au document graphique du PLU, ou, à défaut, à la limite des voies ou emprises publiques existantes ou du recul nécessaire en application de l'article 6.2.2 précédent, sont implantées à une distance minimum de 4 mètres desdites limites.

Les décrochés en hauteur, sur la façade sur voie ou emprise publique, ne sont autorisés qu'à partir du quatrième niveau de la construction.

6.4. En outre, les constructions à édifier, implantées comme précédemment indiqué aux articles 6.1, 6.2, 6.3 ci-dessus, le sont sur une bande constructible d'une profondeur mesurée à compter de la limite des voies ou emprises publiques futures ou du recul prévu par le règlement du PLU, ou à défaut, de la limite des voies ou emprises publiques existants, et au plus égale à la plus grande profondeur de la parcelle, diminuée de 4 mètres, sans être supérieure à 17 mètres.

Toutefois :

6.4.1. cette disposition ne s'applique pas aux constructions à édifier sur des parcelles traversantes, inscrites entre deux voies ou emprises publiques, et dont la profondeur maximale est inférieure à 42 mètres ;

6.4.2. pour les parcelles, dont la profondeur maximale est inférieure à 16 mètres, la distance de 4 mètres par rapport à la limite séparative arrière prescrite à l'article 6.4 ci-dessus, peut être réduite dès lors que son application rend la parcelle inconstructible ;

En outre,

6.4.3. s'il existe déjà, au-delà de la bande constructible définie à l'article 6.4 ci-dessus, des constructions souterraines ou fondations accolées aux constructions sur voie, des constructions nécessaires aux aires de stationnement, telles que prévues à l'article 11 ci-après, peuvent être réalisées au-delà de ladite bande constructible, dans le volume desdites constructions ou enterrées dans les emprises desdites constructions ou fondations, dans le respect des dispositions de l'article 10 ci-après ;

6.4.4. pour les parcelles dont la profondeur maximale est inférieure à 21 mètres, les aires de stationnement enterrées, telles que prévues à l'article 11 ci-après, peuvent être réalisées sur une profondeur égale à la plus grande profondeur de la parcelle sans être supérieure à 17 mètres.

6.4.5. est considérée comme une voie générant une bande constructible au sens du présent article 6 : une infrastructure de déplacement publique existante ou projetée au titre du présent PLU ; privée existante lorsqu'elle satisfait aux besoins en déplacements induits par une opération ; privée nouvelle, c'est-à-dire créée à l'occasion d'une opération, si elle satisfait aux besoins en déplacements induits par ladite opération et qu'elle n'est pas en impasse. Sont également considérés comme tels, les cheminements piétons s'ils ont une largeur minimale de 3 mètres.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à édifier sont implantées :

7.1. par rapport aux limites séparatives latérales, en continuité d'une limite à l'autre.

Toutefois, cette disposition peut ne pas s'appliquer auxdites constructions :

lorsqu'elles sont destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, et dont l'implantation peut être admise :

- en retrait desdites limites à une distance minimum de 4 mètres ;
- et/ou sans nécessaire continuité d'une limite séparative latérale à l'autre, dans les conditions fixées à l'article 8 ci-après, dès lors qu'un impératif de fonctionnement le nécessite ;

7.1. 2. ou lorsqu'elles sont implantées en façade sur voie ou emprise publique, l'interruption de façade y étant admise à compter d'une distance minimum de 4 mètres de chacune desdites limites et dans les conditions fixées à l'article 8.2 ci-après.

7.2. par rapport aux limites séparatives arrières, à une distance minimum de 4 mètres.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsque le fonds voisin concerné est occupé par une voie publique ou par un espace public.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance mesurée horizontalement, au nu des façades, entre deux constructions, dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, est au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute des constructions concernées diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :

8.1. aux constructions à édifier sur les parcelles traversantes, inscrites entre deux voies ou emprises publiques, et dont la profondeur maximale est inférieure à 42 mètres, pour lesquelles la distance, mesurée comme indiqué au premier alinéa de l'article 8 ci-dessus, est au moins égale à 6 mètres.

Pour les parcelles dont la profondeur maximale est au plus égale à 30 mètres, cette distance peut être réduite, dès lors que sa prise en compte rend inapplicable l'article 6.2 précédent.

8.2. aux constructions à édifier, implantées dans les conditions visées à l'article 7.1.2. précédent, pour lesquelles la distance minimale, mesurée comme indiqué au premier alinéa de l'article 8 ci-dessus, est égale au moins à 3 mètres et au plus à 10 mètres.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

9.1. Dispositions générales

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au contexte urbain environnant en prenant en compte ses caractéristiques.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine dès lors que les projets s'inscrivent de façon harmonieuse dans le tissu environnant.

9.2. Constructions nouvelles

9.2.1 Murs pignons et retours de façade

Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité homogène, en harmonie avec celui de la façade principale.

9.2.2 Traitement des niveaux en retrait

Dans le cas d'étages en retrait formant balcon/terrasse, réalisés dans les conditions définies précédemment aux articles 5 et 6, il peut être admis que des éléments des constructions à édifier, inscrits en façade sur voie ou emprise publique, débordent du volume enveloppe défini par lesdits articles, sous réserve :

- qu'ils aient seulement une fonction d'ornement (pergolas, tonnelles, support de plantes d'agrément…), de confort (notamment les pare-vues, les pare-soleil…) ou de sécurité, et qu'à ce titre ils ne créent aucune surface de plancher ;
- et qu'ils n'excèdent pas l'aplomb de la façade réalisée dans la hauteur « H » telle que définie à l'article 10, au-dessus de laquelle ils sont réalisés.

9.2.3 Toitures/couvertures

Les toitures ont une pente maximale de 30% ou, lorsqu'elles ne sont pas productrices d'énergie, sont traitées pour être accessibles et/ou végétalisées.

A l'exception des éventuelles cheminées qui devront s'intégrer de manière harmonieuse au volume de la couverture, aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de ladite couverture.

9.2.4. Intégration des ouvrages et locaux techniques

Les ouvrages techniques implantés sur les terrasses (cheminées ; machineries d'ascenseurs ; installations de réfrigération ; locaux de télécommunication...) s'intègrent à la construction à édifier dans une composition architecturale d'ensemble.

Les descentes d'eaux pluviales en matière plastique sont interdites au nu des façades.

Les ouvrages techniques (climatiseurs, transformateurs, caissons de mécanisme de fermeture, dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables...) ne sont pas implantés en saillie sur les façades donnant sur les voies ou emprises publiques ; ils sont intégrés à la structure de la construction à édifier et font l'objet de traitements appropriés.

En rez-de-chaussée, les accès secondaires, notamment aux locaux techniques ou de service, sont traités de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la qualité de la construction à édifier et de l'espace public contigu.

9.2.5. Rez-de-chaussée.

Les rez-de-chaussée doivent recevoir un traitement soigné (modénature, bossage…) privilégiant une recherche de transparence.

Il ne peut y avoir, en façade sur voies ou emprises publiques, plus d'un seul accès au stationnement.

Les rez-de-chaussée aveugles sur tout leur linéaire, au droit d'un même segment de voie, sont interdits.

9.2.6. Devantures commerciales

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine. Il est tenu compte de la trame architecturale, des matériaux et coloris de l'immeuble en façade duquel lesdites devantures sont inscrites, dès lors que ledit immeuble représente une composante forte de l'alignement bâti dont il fait partie.

Lorsque la fermeture est réalisée sous forme de rideau, celui-ci est de type ajouré.

Article 10 – Qualité des espaces libres

10.1. Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des plantations de valeur équivalente.

10.2. Dans le cas de constructions nouvelles,

tous les espaces libres à la fois en sur-sol et en sous-sol sont traités en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige ;

les espaces libres, en sur-sol seulement, sont plantés d'arbres de haute tige et/ou végétalisés.

10.3. Les dalles sont plantées au niveau du sol et plantées ou jardinées sur rez-de-chaussée.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

Le nombre de place de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des constructions ; une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme 0,5 place.

11.1.

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Logement*
▪ Hébergement*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td rowspan="2">▪ Pour les constructions nouvelles à destination d’habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement.
▪ Pour les travaux sur les constructions existantes à destination d’habitat, s’il est créé plus de 40 m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher créée ou 1 place de stationnement par logement supplémentaire créé.
▪ En cas de changement de destination pour de l’habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 140 m² de surface de plancher, sauf s’il est créé moins de 2 logements supplémentaires.
Il en est de même lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination d’habitat.
Toutefois, cette obligation n’est pas applicable aux constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l’Etat, y compris dans le cas où les travaux s’accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d’un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.

En outre, pour les constructions dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d’assiette de l’opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :
▪ pour les constructions nouvelles : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher ;
▪ pour les travaux sur les constructions existantes, s’il est créé plus de 40 m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée. Il en est de même lorsqu’un immeuble change de destination et prend cette destination.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées.
Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé :
▪ pour les constructions nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher ;
▪ pour les travaux sur les constructions existantes, s’il est créé plus de 40 m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même, en matière de changement de destination, lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination d’habitat.</td></tr>
</table>

11.2.

▪ ***Hôtel* et autres hébergements touristiques****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Aucune place de stationnement pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 2 000 m² ; 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher pour les constructions ayant une surface de plancher supérieure à 2 000 m² ; et il ne pourra être autorisé, pour les constructions ayant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés		
Vélos	Il est exigé pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.	
Autocars	Pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m² de surface de plancher, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m).	

11.3.

▪ ***Artisanat et commerce de détail**** ▪ ***Restauration**** ▪ ***Commerce de gros**** ▪ ***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**** ▪ ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ aucune place de stationnement pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m² ; ▪ à partir de ce seuil, 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher supplémentaires. En outre, il ne pourra être autorisé plus de 2 places de stationnement pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 330 m² ; à partir de ce seuil, 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher supplémentaires.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ aucune place de stationnement pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure ou égales à 250 m² ; à partir de ce seuil, 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher supplémentaires ;
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.	

11.4.

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Cinéma*
▪ Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*
▪ Salles d’art et de spectacles*
▪ Équipements sportifs*
▪ Autres équipements recevant du public*
▪ Centre de congrès et d’exposition*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td rowspan="2">Nombre à déterminer en tenant compte 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.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Au moins 1 place pour 6 places voiture.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Au moins 1 m² de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.</td></tr>
</table>

11.5.

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Bureau*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher. Et il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées.
Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé pour les constructions nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher.
Il en est de même, en matière de changement de destination, lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.</td></tr>
</table>

11.6.

▪ ***Industrie**** ▪ ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Au moins 1 place par tranche de 625 m² de surface de plancher entamée ; et au plus 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Au moins 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures	
Vélos	Au moins 1 m² de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.	

11.7.

▪ ***Entrepôt****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher. Et il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures	
Vélos	Au moins 1 m² de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.	

a) En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m). Toutefois :

- pour les parcelles traversantes, inscrites entre deux voies ou emprises publiques, visées à l'article 6.4.1. précèdent, les aires de stationnement, si elles sont enterrées, devront l'être au plus dans l'emprise des bâtiments ;
- pour les parcelles ayant une profondeur maximale inférieure à 21 mètres, et conformément aux dispositions de l'article 6.4.4. précédent, les aires de stationnement, dès lors qu'elles sont enterrées, devront l'être au plus sur une profondeur égale à la plus grande profondeur de la parcelle sans toutefois être supérieure à 17 mètres ;
- pour les parcelles ayant une profondeur maximale inférieure à 16 mètres, visées à l'article 6.4.2. précédent, les aires de stationnement dès lors qu'elles sont enterrées, devront l'être dans l'emprise des bâtiments ;

- conformément aux dispositions de l'article 6.4.3. précédent, lorsqu'il existe déjà, au-delà de la profondeur constructible définie à l'article 6.4. précèdent, des constructions souterraines ou des fondations accolées aux constructions sur voie, des aires de stationnement peuvent être réalisées dans le volume desdites constructions ou enterrées dans les emprises desdites constructions ou fondations, sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 ci-après.

b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
   - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres) ;
   - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

c) **Pour les travaux sur des constructions existantes ou les changements de destinations ou sous-destinations**, les normes prescrites dans l'article 11.a ne s'appliquent qu'aux logements ou aux surfaces de plancher supplémentaires créés.

Gestion du stationnement

d) Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.

e) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

b) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *voie** ou *emprise publique**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

e) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.
Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation au ruissellement induit.

f) Les eaux pluviales issues des parcelles faisant l'objet d'un projet doivent être convenablement recueillies et gérées sur le terrain dudit projet, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

g) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation fera l'objet de prescriptions de la part des services compétents visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention ouvert ou noues, bassin de rétention enterré, tranchée ou puits de stockage, tranchée ou puits drainant, stockage en toiture terrasse...).

h) En particulier, lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial (collecteur pluvial ou ruisseau naturel), ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet sera limité entre 5 et 10 l/s maximum. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'accord préalable des services compétents.

   Les hypothèses de calcul des débits et volumes pluviaux sont celles de l'Instruction Technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977), applicable à la région III (Circulaire interministérielle n°77-284 du 22 juin 1977) et des dispositions prises pour son actualisation.

i) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

j) Les règles de dimensionnement des ouvrages peuvent être imposées par les services compétents

k) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

l) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

m) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

n) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

sUeE2

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

f) Sont précisés dans le tableau suivant :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	Autorisées
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	Autorisées
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	

Destination	***Équipements d'intérêt collectifs et services publics****	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Autorisées
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	Admises sous condition (cf. article 1.c)
	*Entrepôt**	Admises sous condition (cf. article 1.d)
	*Bureau**	Autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	
Autres constructions, activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		Interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.e)
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisées

b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions de la **sous-destination « *Industrie** »** à condition qu'elles s'insèrent dans un programme mixte.

d) Sont admises les constructions des « **sous-destinations *Entrepôt**** » à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 2000 m².

e) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une construction existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

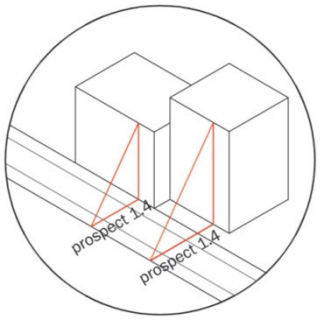
Article 4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

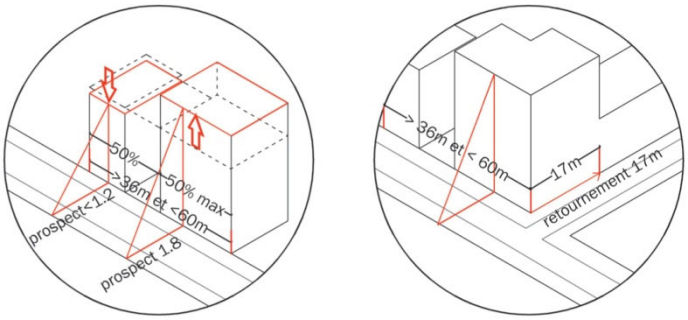
Article 5 – Hauteur des constructions

Lorsque la hauteur n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur des constructions à édifier, est mesurée comme indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

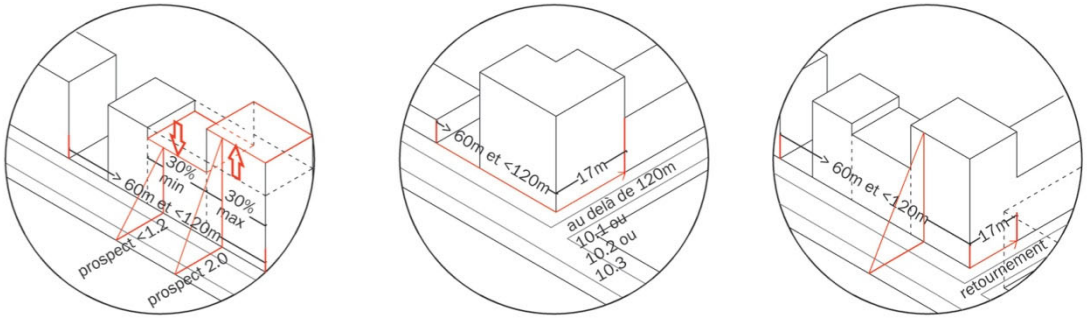
a) Cas général : la hauteur est limitée pour les constructions à édifier réalisées en façade sur voies ou emprises publiques au sens de l'article 6, à un niveau égal à 1,4 fois la distance « d », mesurée horizontalement de tout point (du nu) de la construction au point le plus proche de la limite opposée de la voie ou de l'emprise publique mentionnée à l'article 6 ;



b) Lorsque la longueur de la façade des constructions ou de l'ensemble des façades des constructions à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6, y compris les césures, excède 36 m, mais reste inférieure à 60 m, la hauteur est portée à 1.8 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 50 % de la longueur des façades. Sur les 50 % des façades restantes, la hauteur ne peut excéder 1,2 "d".

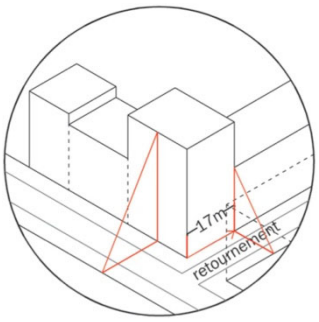


c) Lorsque la longueur de la façade des constructions ou de l'ensemble des façades des constructions à édifier sur voie ou emprise publique définie à l'article 6, y compris les césures, excède 60 m, la hauteur est portée à 2 "d" sans que le bénéfice de cette hauteur n'excède 30 % de la longueur des façades précitées et à 1,2 "d" sur 30 % de ces mêmes façades. Conformément à l'article 5.a, la hauteur est fixée à 1,4 "d" sur la longueur des façades restantes ". Au-delà de 120 m de façades, s'appliquent à nouveau les articles 5.a et suivants le-cas échéant.

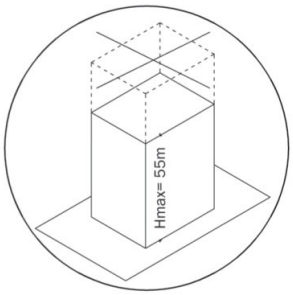


Les longueurs de façades des constructions s'apprécient avec une tolérance de plus ou moins 5 %.

d) Nonobstant les dispositions précédentes, à l'angle de deux voies, lorsque les hauteurs respectivement admises le long de chacune d'entre elles sont différentes, la plus haute de ces deux hauteurs est admise en retournement sur une longueur limitée à 17 mètres à partir de l'angle des deux voies, en façade de la voie la plus étroite.

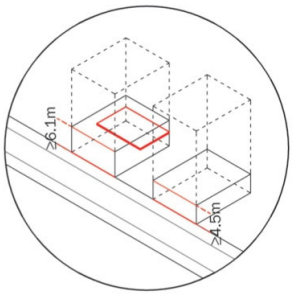


e) La hauteur maximale est limitée enfin, dans tous les cas, à une hauteur au plus égale à 55 mètres.



f) Hauteur en rez-de-chaussée :

1) La hauteur mesurée, comme indiqué à l'annexe 10, sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier doit être au moins égale en tout point à 4,50 mètres.
2) Toutefois, nonobstant la disposition précédente, la hauteur, mesurée comme précédemment indiquée, de la sous-face du plancher du deuxième étage peut être, au minimum, égale en tout point à 6,10 mètres, dès lors que le volume concerné comporte un plancher médian à emprise partielle permettant la réalisation d'une mezzanine, dont les caractéristiques sont les suivantes :
   - - être un plancher intermédiaire entre deux niveaux de la construction ou entre le dernier plancher et le toit
   - - être liée fonctionnellement à la pièce qu'elle surplombe
   - - être indépendante par rapport à la structure du bâtiment afin de pouvoir être démontée sans causer de désordre
   - - ne pas être desservie par les parties communes de la construction
   - - être en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la façade sur voie ou emprise publique
   - - avoir une surface au plus égale à 70 % de la surface de plancher de la pièce qu'elle surplombe.

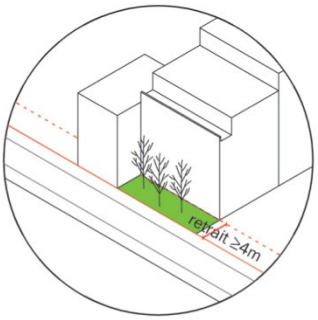


En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

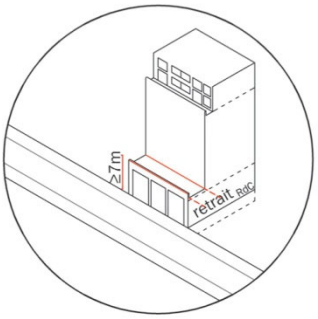
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Les constructions sont implantées soit sur la limite des voies, soit sur la limite des emprises futures prévues pour les voies, ou des marges recul lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques, soit en retrait à une distance minimum de 4 mètres de ces voies, emprises futures ou marges de recul.



b) Lorsqu'elles sont implantées sur la limite des voies, des emprises futures prévues pour les voies ou des marges de recul, les constructions ont une hauteur de façade (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés) sur voie ou emprise future ou marge de recul au moins égale à 7 mètres. A compter de la hauteur de 7 mètres, la façade peut être implantée en retrait.

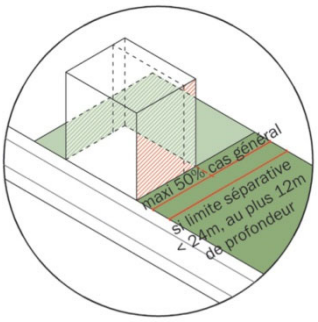


c) Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, et des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques.

En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

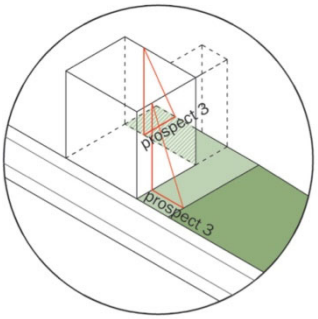
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, les constructions n'excèdent pas 50 % de la longueur totale de la limite concernée, sauf lorsque la limite est inférieure à 24 mètres, dans cette hypothèse, elle peut être au plus de 12 mètres.



b) Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, elles le sont à une distance, « d », mesurée horizontalement de tout point desdites constructions (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés) au point le plus proche desdites limites, au moins égale à la hauteur, H, de la construction concernée, divisée par 3, sans être inférieure à 4 mètres ;

soit : $d \geq H/3$ et $d \geq 4$ mètres.

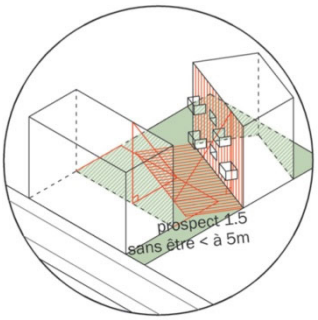


En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

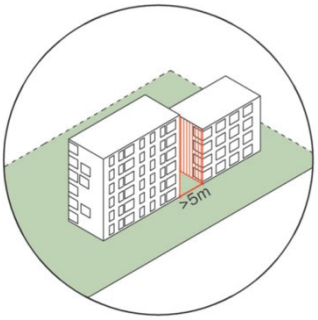
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés), édifiée ou à édifier, et perpendiculairement au nu des façades, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale :

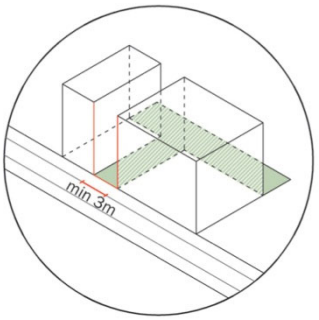
a) à H divisé par 1,5, H étant la hauteur de la construction édifiée à ou à édifier sans être inférieure à 5 m.



b) à un minimum de 5 m, lorsque la façade de chaque construction comporte la proportion la moins importante d'ouvertures.



c) à 3 mètres minimum, lorsque lesdites constructions sont implantées sur voies ou emprises publiques, cette implantation est appelée interruption de façade.



En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a. Dispositions générales

Les constructions à édifier contribuent à la valorisation du site environnant.

b. Dispositions particulières

Façades et espaces non bâtis contigus à l'espace public.

Les parties de propriété privée ainsi visées doivent être traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

Article 9.1. Constructions existantes

a) Les modifications de façade et de couverture ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale, le matériau et les éléments décoratifs maçonnés de la construction dès lors qu'ils représentent une composante forte de l'alignement bâti dans lequel elle est inscrite ; chaque fois que possible, lesdites modifications sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

b) Les devantures commerciales doivent être conçues et réalisées sous forme de vitrine ; il est tenu compte de la trame architecturale, des matériaux et coloris de la construction en façade de laquelle elles sont inscrites, dès lors que ladite construction représente une composante forte de l'alignement bâti dont elle fait partie.

Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme de rideau, celui-ci est de type ajouré.

Article 9.2. Constructions nouvelles

Traitement architectural et climatique

Les constructions à édifier doivent tenir compte de l'échelle et de l'ordonnancement du bâti environnant.

Les saillies, situées à plus de 4,50 mètres au-dessus de l'espace public dès lors que celui-ci présente une profondeur au moins égale à 14 mètres à partir de l'alignement concerné, nonobstant les prescriptions de l'Article 7 des Dispositions Générales du présent règlement, peuvent atteindre une profondeur de 1,50 mètre et ne font l'objet d'aucune autre prescription.

Les descentes d'eaux pluviales en matière plastique sont interdites au nu des façades.

La forme urbaine recherchée repose sur des gabarits contrastés favorisant l'ensoleillement. Les constructions à édifier comportent des protections solaires extérieures et des dispositifs de ventilation naturelle.

Traitement des façades

Les façades présentent majoritairement un aspect minéral et sont de teinte claire.

Murs pignons et retours de façade

Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité homogène, en harmonie avec celui de la façade principale.

Couvertures

a) Hors les toitures terrasses, la couverture des constructions est réalisée selon une pente maximum de 30 %.

b) Sauf si elles sont productrices d'énergie, ou si les prescriptions spéciales en matière d'hydraulique imposées par les services compétents conduisent à retenir la technique dite du «toit stockant», les toitures terrasses doivent être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et/ ou doivent être végétalisées.

Saillies et édicules techniques

Toutes les saillies et/ou édicules techniques doivent être traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture annexé à la demande de permis de construire.

Aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de la couverture à l'exception des éventuelles antennes collectives, cheminées, et ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.

Rez-de-chaussée

c) Le sol des retraits par rapport à l'alignement doit être traité en continuité et en harmonie avec les traitements de l'espace public et conformément aux dispositions prescrites à l'article 13 du présent règlement.

d) Les accès secondaires aux installations techniques ou de service doivent être traités de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'opération et de l'espace public contigu.

e) Les vitrines et enseignes des locaux d'activités, les grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, trappes ou armoires relevant d'installations techniques propres au bâtiment ou relevant des différents réseaux publics doivent contribuer à la valorisation de la construction et de l'espace public : dans cette perspective ils doivent faire l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande d'autorisation de construire.

f) L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol est interdite en avant des façades.

Clôtures

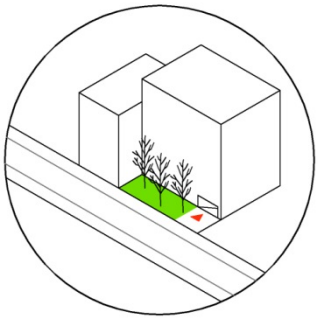
Nonobstant les prescriptions de l'article 28 des Dispositions Générales du présent règlement, les clôtures sont limitées à deux mètres de hauteur ; toutefois, cette disposition ne concerne pas les alignements d'arbres qui peuvent accompagner la clôture.

Les grillages sont interdits.

Article 10 – Qualité des espaces libres

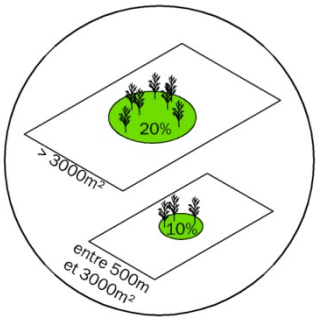
a) Les espaces plantés doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

b) Les retraits sur rue, à l'exception des accès, sont traités en pleine terre et plantés d'arbres de haute tige.

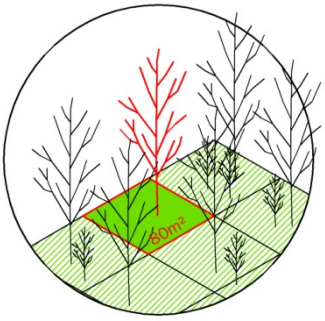


c) En outre, sur les parcelles dont la superficie est :

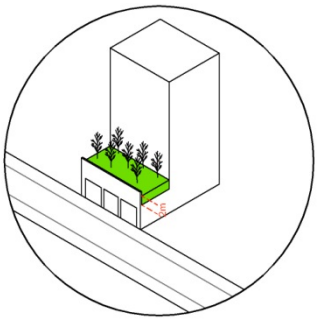
1) supérieure à 3000 m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige en pleine terre représente 20% au moins du terrain, déduction faite des cessions gratuites ;
2) comprises entre 500 et 3000m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige en pleine terre représente au moins 10% du terrain, déduction faite des cessions gratuites.



d) Les arbres de haute tige visés aux articles b et c ci-dessus sont plantés à raison d'un sujet minimum par tranche de 80m² de pleine terre imposée.



e) En cas d'impossibilité technique, dûment justifiée, de ne pouvoir satisfaire aux normes ci-dessus édictées, ou dès lors qu'il s'agit de passer au-delà desdites normes, les arbres de haute tige peuvent être plantés dans une épaisseur de terre végétale de 2 mètres au moins.



f) Sur les parcelles dédiées à des constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, quelle que soit leur superficie et nonobstant les prescriptions de l'alinéa c ci-dessus, l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige en pleine terre représente au moins 10% de leur superficie, déduction faite des cessions gratuites.

En cas de contrariété entre la règle écrite et les schémas, de doute dans l'interprétation des schémas, ou d'insuffisance dans les schémas, c'est la règle écrite qui prévaut.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

Le nombre de place de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des constructions ; une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme 0,5 place.

a)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Logement*
▪ Hébergement*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td rowspan="2">▪ Pour les constructions nouvelles à destination d’habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement.
▪ Pour les travaux sur les constructions existantes à destination d’habitat, s’il est créé plus de 40 m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher créée ou 1 place de stationnement par logement supplémentaire créé.
▪ En cas de changement de destination pour de l’habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 140 m² de surface de plancher, sauf s’il est créé moins de 2 logements supplémentaires.
Il en est de même lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination d’habitat.
Toutefois, cette obligation n’est pas applicable aux constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l’Etat, y compris dans le cas où les travaux s’accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d’un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.

En outre, pour les constructions dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d’assiette de l’opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :
▪ pour les constructions nouvelles : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher ;
▪ pour les travaux sur les constructions existantes, s’il est créé plus de 40 m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée. Il en est de même lorsqu’un immeuble change de destination et prend cette destination.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées.
Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé :
▪ pour les constructions nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher ;
▪ pour les travaux sur les constructions existantes, s’il est créé plus de 40 m² de surface de plancher ou plus de 1 logement supplémentaire, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même, en matière de changement de destination, lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination d’habitat.</td></tr>
</table>

b)

▪ ***Hôtel* et autres hébergements touristiques****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Aucune place de stationnement pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 2 000 m² ; 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher pour les constructions ayant une surface de plancher supérieure à 2 000 m² ; et il ne pourra être autorisé, pour les constructions ayant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés		
Vélos	Il est exigé pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.	
Autocars	Pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m² de surface de plancher, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m).	

c)

▪ ***Artisanat et commerce de détail**** ▪ ***Restauration**** ▪ ***Commerce de gros**** ▪ ***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**** ▪ ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher ▪ En outre, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher ;
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.	

d)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Cinéma*
▪ Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*
▪ Salles d’art et de spectacles*
▪ Équipements sportifs*
▪ Autres équipements recevant du public*
▪ Centre de congrès et d’exposition*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td rowspan="2">Nombre à déterminer en tenant compte 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.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Au moins 1 place pour 6 places voiture.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Au moins 1 m² de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.</td></tr>
</table>

e)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Bureau*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher. Et il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées.
Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé pour les constructions nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher.
Il en est de même, en matière de changement de destination, lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination de bureau.</td></tr>
</table>

f)

▪ ***Industrie**** ▪ ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures	
Vélos	Au moins 1 m² de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.	

g)

▪ ***Entrepôt****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher. Et il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement pour 2 roues motorisés devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures	
Vélos	Au moins 1 m² de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher entamée.	

1) En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m). Si elles sont réalisées sur le terrain d'assiette, les aires de stationnement sont enterrées sous l'emprise des constructions et/ou intégrées auxdites constructions.

2) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
   - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres) ;
   - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

3) **Pour les travaux sur des constructions existantes ou les changements de destinations ou sous-destinations**, les normes prescrites dans l'article 11.a ne s'appliquent qu'aux logements ou aux surfaces de plancher supplémentaires créés.

Gestion du stationnement

a) Les places de stationnement pour deux-roues motorisés sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.

b) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

f) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *voie** ou une *emprise publique** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

g) **La création de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement** présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

h) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres *voies**, des *accès** sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

i) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *voie** ou *emprise publique**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1ère RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
Pour les terrains bordés d'une seule *voie** ou *emprise publique**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

~ 2e RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d
S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'*accès** qui est défini ci-avant peut être augmenté.

j) Les *accès** sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation au ruissellement induit.

f) Les eaux pluviales issues des parcelles faisant l'objet d'un projet doivent être convenablement recueillies et gérées sur le terrain dudit projet, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

g) Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation fera l'objet de prescriptions de la part des services compétents visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention ouvert ou noues, bassin de rétention enterré, tranchée ou puits de stockage, tranchée ou puits drainant, stockage en toiture terrasse...).

h) En particulier, lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial (collecteur pluvial ou ruisseau naturel), ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet sera limité entre 5 et 10 l/s maximum. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'accord préalable des services compétents.
Les hypothèses de calcul des débits et volumes pluviaux sont celles de l'Instruction Technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977), applicable à la région III (Circulaire interministérielle n°77-284 du 22 juin 1977) et des dispositions prises pour son actualisation.

i) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

j) Les règles de dimensionnement des ouvrages peuvent être imposées par les services compétents

k) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

l) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

m) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

n) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Annexe 10

1. Mode de calcul de la hauteur absolue des constructions :

- La hauteur des constructions à édifier se mesure à l'aplomb depuis le niveau du sol jusqu'à :
  - jusqu'à l'égout de la toiture
  - ou jusqu'au sommet de l'acrotère
  - ou jusqu'au nu de la dalle si l'acrotère est composé d'un garde-corps ajouré ou vitré.
- Toutefois, le long des voies ou sur les terrains en déclivité, la hauteur des constructions à édifier peut dépasser la limite des hauteurs prescrites par le règlement de la zone ou du secteur concerné de la différence de hauteur résultant de la déclivité sans toutefois excéder 1,5 m.

2. Le niveau du sol

2.1 Il se définit comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement.

2.2 Exceptionnellement, le niveau du sol après travaux peut être pris en compte dans les cas suivants :

- Affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation,
- Affouillements et exhaussements du sol réalisés avant 1978, sous réserve que le niveau du sol obtenu permette l'intégration du projet dans le site.

3. Hauteurs particulières

3.1. Entre deux voies, le long desquelles des hauteurs différentes sont prescrites, la hauteur autorisée en bordure de la voie la plus large peut être acceptée en bordure de l'autre voie à condition que la construction à édifier ne soit pas surélevée de plus d'un niveau ou de 3 m par rapport à la hauteur autorisée sur cette dernière voie, et que le niveau résultant soit édifié en retrait.

3.2. A l'angle de deux voies, lorsque les hauteurs respectivement admises le long de chacune d'entre elles sont différentes, la hauteur autorisée est la plus haute de ces deux hauteurs, mais seulement sur une longueur limitée à 12 mètres à partir de l'angle des deux voies, sur la voie qui autorise la hauteur la plus basse. D'autres dispositions peuvent être prévues dans le présent règlement.

3.3. Des prescriptions particulières visant à limiter les hauteurs pour préserver (ou créer) des angles et/ou cônes de vues ont été définies pour certains périmètres. Ils sont figurés aux documents graphiques du PLUi et exprimés en mètres pour certains, et en mètres NGF pour d'autres.

* Les côtes NGF sont appréciables à plus ou moins 30cm

ANNEXE 10 - MODIFICATION DU TERRAIN D'ASSIETTE

PAGE 1/2 - échelle : 1/5000

sUA
sUBf
sUC
sUEcg
sUEt1
sUEmin
sUeE
sUeE1
sUeE2
Annexe
sUci
sUjo
sUs
sNt

* Les côtes NGF sont appréciables à plus ou moins 30cm

ANNEXE 10 - MODIFICATION DU TERRAIN D'ASSIETTE

PAGE 2/2 - échelle : 1/5000

Zones sUci

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones sUci couvrent notamment la **ZAC de la Cité de la Méditerranée (CIMED)**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

sUciA	Zone correspondant aux **tissus centraux**, composée de trois zones
└ **sUciAb**	
└ **sUciAd**	
└ **sUciAe**	
sUciAph	Zone correspondant aux **Parc Habité**, avec un sous-secteur :
└ **sUciAphH**	… dédié aux activités hospitalières
sUciJ	Zone correspondant à l'**esplanade Saint-Jean / môle J4**, avec deux sous-secteurs :
└ **sUciJb**	
└ **sUciJm**	… dédié au MUCEM

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- L'**OAP sectorielle « Interface Ville-Port »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones sUci.
- Dans le périmètre de l'**Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**, les prescriptions de cette dernière priment sur les règles de la zone sUci, qu'elles soient ou non plus contraignantes.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

sUciA

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	Autorisées
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	Autorisées
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	
Destination	***Équipements d'intérêt collectifs et services publics****	Autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	Autorisées
	*Entrepôt**	Admises sous condition (cf. article 1.c)
	*Bureau**	Autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	
Autres constructions, activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		Interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.d)
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisées

b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les constructions des **sous-destinations *Entrepôt** » à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 1000 m².

d) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Hors les Zones de l'AVAP,

1) dans la profondeur définie en 7.a, la hauteur des constructions à édifier, mesurée comme indiqué à l'Annexe 10, ne peut excéder :
- une hauteur « H » pour les façades sur rue ;
- une hauteur « h » pour les derniers niveaux sur rue lorsqu'ils sont réalisés en retrait, dans les conditions énoncées au 6.c.2 ;

Le faîtage de la couverture, lorsqu'elle est réalisée en pente, ne pouvant excéder les hauteurs précédemment visées de plus de f égale à 2 mètres 50.

Le volume inscrit dans ladite hauteur « f » est exclusivement affecté à l'accueil des installations techniques nécessitées par le fonctionnement de la construction à édifier (machineries notamment d'ascenseurs, de climatisation, … gaines, réseaux …)

1.1) dans le secteur sUciAb : H ne peut excéder 16 mètres et h ne peut excéder 6 mètres ;

1.2) dans le secteur sUciAd : H ne peut excéder 22 mètres et h ne peut excéder 6 mètres ;

1.3) dans le secteur sUciAe : la hauteur est limitée à la côte altimétrique de 150 m NGF.

Néanmoins, et sur une profondeur de 17 mètres à compter de la limite avec le secteur sUciA limitrophe, les hauteurs « H » et « h » ne peuvent excéder celles dudit secteur limitrophe.

1.4) Nonobstant les limitations précédemment prescrites, des règles de hauteur différentes sont fixées le long des tronçons de voies, figurés au document graphique et les hauteurs définies à l'article 12 des dispositions générales ;

1.5) le long du boulevard de Paris, depuis la place Marceau jusqu'à la rue Forbin, H est fixée à 22 mètres et h est égale à 6 mètres.

2) À l'exception des constructions visées à l'article 6.a.3.1. précédent pour lesquelles les conditions de réalisation des façades en retrait ne sont pas réglementées, les éventuelles façades en retrait des constructions à édifier dans la profondeur définie en 7.a ne peuvent excéder les hauteurs « h » fixées précédemment en 5.b.1.

3) En dehors de la profondeur définie en 7.a :

- la hauteur des constructions à édifier peut atteindre une valeur égale à la distance mesurée horizontalement de tout point desdites constructions au point le plus proche des limites séparatives avec les fonds voisins augmentée de 3 mètres (L + 3) sans pouvoir toutefois excéder la hauteur totale des constructions édifiées dans la profondeur définie en 7.a, ou la hauteur maximale autorisée (H+h+f) en 5.b.1 précédent si aucune construction n'existe dans la profondeur définie en 7.a ;

- toutefois, lorsqu'il existe sur le fonds voisin une construction, sans ouverture sur le terrain concerné par les constructions à édifier, et implantée sur les limites séparatives entre ces deux fonds, il peut être admis d'y adosser une construction d'un gabarit identique, sans que la hauteur de la construction à édifier n'excède la hauteur totale des constructions édifiées dans la profondeur définie en 7.a ou la hauteur maximale autorisée (H+h+f) en 6.b.1 précédent si aucune construction n'existe dans la profondeur définie en 7.a, et sous réserve que soient respectées les dispositions de l'article 8 ;

enfin, si la hauteur des constructions à édifier est supérieure à la somme des hauteurs « H » et « h », autorisées au titre du 5.b.1 précédent, la couverture desdites constructions ne peut être réalisée qu'en pente selon les prescriptions prévues au 9.2. « COUVERTURES » 4 ci-après.

c) Nonobstant les dispositions des articles 5.b et 10.d précédents, dans le secteur sUciAe la hauteur est limitée à la côte altimétrique de 150 m NGF. Néanmoins, et sur une profondeur de 17 mètres à compter de la limite avec un sous-secteur sUciAb ou sUciAd limitrophe, les hauteurs H et h ne peuvent excéder celles dudit sous-secteur limitrophe.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises des voies et des marges de recul et à la limite des alignements imposés, lorsqu' ils sont indiqués sur les documents graphiques.

1) le long des voies citées ci-après :
   - Quai du Port
   - Rive Est des quais Tourette, Joliette, Lazaret entre la rue Vaudoyer et l'extrémité Nord des Docks
   - Bd Paris
   - Bd des Dames
   - Rive Sud de la place de la Joliette
2) le long des autres voies que celles citées en 6.a.1. précédent, lorsque la construction à édifier l'est sans continuité d'une limite séparative latérale à l'autre.
3) toutefois, en sUciAe,

   3.1) pour les constructions à édifier, dont les caractéristiques architecturales sont exceptionnelles, cette disposition peut ne pas s'appliquer, lesdites constructions devant être implantées hors des emprises des voies et espaces publics ainsi que des marges de recul lorsqu'elles sont indiquées sur les documents graphiques ;

   3.2) en outre, et nonobstant l'article 7 des Dispositions Générales relatif aux « saillies », pour lesdites constructions, lorsqu'elles sont constituées de deux corps de bâtiment séparés

par une voie, il peut être admis d'édifier, entre lesdits corps, des passerelles de liaison à condition :

3.2.1) qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la construction,
3.2.2) qu'elles soient implantées à une hauteur minimale de 10 mètres N.G.F.

b) Le long des autres voies que celles citées au 6.a.1. précédent,

1. lorsque la construction à édifier l'est d'une limite séparative à l'autre, elle est implantée à la limite de l'alignement futur ou du recul tels que portés aux documents graphiques, ou à défaut à la limite de l'alignement existant, à partir de chacune des limites séparatives latérales, sans toutefois que cette obligation s'impose sur tout la longueur de la façade concernée de ladite construction ;
2. lorsqu'il existe sur un fonds mitoyen un bâtiment implanté sur la limite séparative et dont la façade sur voie se trouve au plus à 4 mètres en retrait de la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés aux documents graphiques, ou à défaut de la limite de l'alignement existant, il peut être admis, voire imposé, que la construction à édifier soit implantée en continuité de façade avec ledit bâtiment sur la limite séparative latérale concernée, tout en respectant par ailleurs les dispositions prévues en 6.a.2. ou 6.b.1. ci-dessus.

c) Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour :

1. la réalisation d'aménagements urbains tels que galeries ou placettes, l'organisation de carrefours, la mise en place de plantations... ;
2. la réalisation des derniers niveaux de la construction à édifier, hors le secteur sUciAe, lesdits niveaux s'inscrivant dans un angle de 60° sur l'horizontale.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à édifier sont implantées :

a) sur une profondeur, mesurée à compter de la limite de l'alignement ou du recul, telle que portée aux documents graphiques, ou à défaut à compter de la limite de l'alignement existant, et égale à la plus grande profondeur de la parcelle, diminuée de 4 mètres, sans être supérieure à 17 mètres ;

1. par rapport aux limites latérales,

1.1. en continuité d'une limite à l'autre, le long des voies citées ci-après :

- Quai du Port
- Bd de Paris entre la Place Marceau et la rue Mires
- Bd des Dames

Néanmoins, et nonobstant les dispositions édictées, l'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose ; elle est alors réalisée selon les dispositions édictées en 7.a.1.2 ci-après.

1.2. sans nécessaire continuité, et le long des autres voies que celles citées en 7.1.1.1 ci-dessus, à condition que la distance mesurée horizontalement de tout point desdites constructions au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 4 mètres,

soit $L \geq H/2 - 3$ et $L \geq 4$ mètres qui équivaut à $H \leq 2L + 3$ et $L \geq 4$ mètres

2. par rapport aux limites arrières, sans prescription particulière.

b) Au-delà de la profondeur définie en 7.a précédemment et par rapport aux limites séparatives latérales et arrière, de telle façon que :

1. la distance mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier au point le plus proche desdites limites soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de trois mètres, soit L ≥ H-3 ;
2. et qu'en outre lesdites constructions ne comportent aucune vue sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsque le fonds voisin concerné est occupé par une voie publique ou par un espace public.

c) Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes de l'article 7, pour les constructions à édifier dont les caractéristiques architecturales sont exceptionnelles, dans le sous-secteur sUciAe, les constructions à édifier sont implantées, par rapport aux limites séparatives, en continuité d'une limite à l'autre, sans toutefois que cela soit imposé sur toute la hauteur de ladite construction.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) Les constructions à édifier sont implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales affectées à l'habitat ne soient masquées par aucun écran ou partie d'une autre construction qui en tout point de l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et ne le serait pas dans au moins un champ de 90° pris dans l'axe desdites baies.

b) La distance mesurée horizontalement entre deux constructions dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à 5 mètres pour les immeubles collectifs et 3 mètres pour les constructions individuelles.

c) Toutefois, en sUciAe, pour les constructions à édifier, dont les caractéristiques architecturales sont exceptionnelles, les dispositions précédentes de l'article 8 peuvent ne pas s'appliquer dès lors que la distance séparant deux constructions concernées est au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute d'entre elles.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Dispositions générales

Les constructions à édifier s'inscrivent dans la perspective du renouvellement du tissu urbain et/ou de celle de sa valorisation ou dans la perspective de sa valorisation.

b) Dispositions particulières

Espaces non bâtis contigus à l'espace public

Les parties de propriétés privées ainsi visées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

Article 9.1. Travaux sur les constructions existantes

***Constructions légales** existantes**

a) Les modifications de façade et de couverture ou leur remise en état respectent l'intégrité architecturale, le matériau et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble dès lors qu'il représente une composante forte de l'alignement bâti dans lequel il est inscrit ; chaque fois que c'est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

b) Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine ; il est en outre tenu compte de la trame architecturale, des matériaux et coloris de l'immeuble en façade duquel les dites devantures sont inscrites, dès lors que ledit immeuble représente une composante forte de l'alignement bâti dont il fait partie.

Article 9.2. Constructions nouvelles

Échelle et ordonnancement

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant, et de l'ordonnancement des rythmes et dimension des percements pour permettre, dans la mesure du possible, un rapport cohérent des étages entre les immeubles.

Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

Traitement des niveaux en retrait

Concernant les éventuels niveaux en retrait des constructions à édifier, réalisés dans les conditions définies précédemment aux articles 6.c.2. et 5.b.1. il peut être admis que des éléments desdites constructions à édifier, inscrits en façade sur rue, débordent du volume enveloppe défini par lesdits articles, sous réserve :

- qu'ils aient seulement une fonction d'ornement, de confort notamment les pare-vues, ou de sécurité et qu'à ce titre ils ne génèrent aucune surface de plancher,
- et qu'en outre ils n'excèdent pas l'aplomb de la façade réalisées dans la hauteur « H » – telle que définie à l'article 5.b.1. précédent – au-dessus de laquelle ils sont réalisés.

Couverture

Hors les toitures terrasses, la couverture des constructions est réalisée selon une pente maximum de 40 %.

Les matériaux et les volumes des couvertures contribuent à la valorisation du site environnant.

A l'exception des éventuelles antennes ou cheminées, aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de la couverture.

Rez-de-chaussée

Les accès secondaires, installations techniques ou de service, sont traités de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'opération et de l'espace public contigu.

Devantures commerciales

Les devantures commerciales sont traitées en vitrine et de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré.

Toutefois, en sUciAe,

pour les constructions à édifier dont les caractéristiques architecturales sont exceptionnelles, les dispositions énoncées en 9.2. « Constructions nouvelles » ci-dessus (9.2.Echelles et ordonnancement à 9.2.devantures commerciales inclus) peuvent ne pas s'appliquer.

Article 10 – Qualité des espaces libres

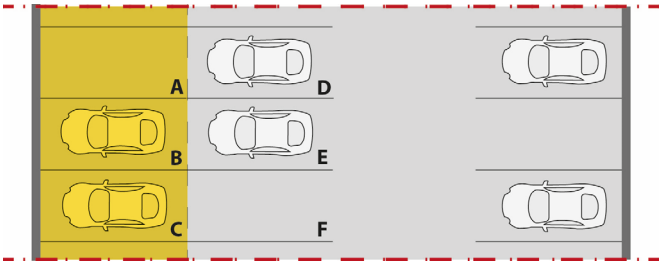
a) Dans la mesure du possible, les arbres de haute tige existants sont maintenus ; les espaces libres sont plantés.

b) Les dalles au niveau du sol et celles sur rez-de-chaussée font l'objet d'un traitement paysager.

Article 11 – Stationnement

Article 11.1. Nombre de places de stationnement

Le nombre de place de stationnement à réaliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres à pied) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des constructions ; une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme 0,5 place.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

a)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Logement*
▪ Hébergement*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td rowspan="2">▪ Pour les constructions nouvelles à destination d’habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, dans la limite de 2 places par logement créé.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination d’habitat.

Toutefois, cette obligation n’est pas applicable aux constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l’Etat, y compris dans le cas où les travaux s’accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d’un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.

En outre, pour les constructions dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d’assiette de l’opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :
▪ pour les constructions nouvelles : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées ;
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même lorsqu’un immeuble change de destination et prend cette destination.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place pour 6 places de stationnement « voitures » exigés
Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé :
▪ pour les constructions nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher créées;
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 1 logement ou au moins 45m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination d’habitat.</td></tr>
</table>

b)

▪ ***Hôtel* et autres hébergements touristiques****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ Minimum : 1 place de stationnement par tranche de250 m² de surface de plancher créées ; ▪ maximum : 1 place de stationnement par tranche de100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher. ▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche de100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place pour 6 places voiture exigées. ▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².	
Autocars	Pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m² de surface de plancher créées, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m à pied).	

c)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Artisanat et commerce de détail*
▪ Restauration*
▪ Commerce de gros*
▪ Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle*
▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ : 1 place par tranche de100 m² de surface de plancher créées;
▪ Toutefois, il n’est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour les constructions inférieure ou égale à 330 m² de surface de plancher;
▪ pour les constructions supérieures à 330 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées au-delà de ce seuil de 330m².
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 100 m² de surface de plancher si la surface totale après travaux est inférieure ou égale à 330m² ou au moins 40m² de surface de plancher si la surface totale après travaux est supérieure à 330m².
▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n’est donc exigée.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 40m².
▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n’est donc exigée.</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place pour 6 places de stationnement « voitures » exigés.
Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.
▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
</table>

d)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Cinéma*
▪ Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*
▪ Salles d'art et de spectacles*
▪ Équipements sportifs*
▪ Autres équipements recevant du public*
▪ Centre de congrès et d'exposition*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td rowspan="2">Nombre à déterminer en tenant compte 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.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées.
▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Au moins 1 m² de stationnement vélo par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
</table>

e)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Bureau*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ 1 place de stationnement par tranche de250 m² de surface de plancher créées.
▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place de stationenementpour 6 places de stationnement « voitures » exigés.
Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures
▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé pour les constructions nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
</table>

f)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Industrie*
▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ Minimum : 1 place par tranche de 625 m² de surface de plancher créées ;
▪ Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigées.
Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures
▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
</table>

g)

▪ ***Entrepôt****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ Minimum : 1 place de stationnement par tranche de250 m² de surface de plancher créées. ▪ Maximum : 1 place de stationnement par tranche de100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche de100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigées. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures ▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².	

1) En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m à pied).

   Les places de stationnements liées à une autorisation de construire ne peuvent pas être réalisées en plein air.

2) Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
   - soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
   - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article 11.2. Gestion du stationnement

a) Les places de stationnement pour deux-roues motorisés sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.

b) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies et accès

a) Les constructions sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, correspondent à leur destination.

b) Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

c) Pour les opérations portant sur un îlot entier, toutes dispositions sont prises pour permettre des conditions de manœuvre et de stationnement des véhicules de livraison, de service et de sécurité, hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) 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 (avec une capacité d'au moins 70 litres/m² de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

sUciAph

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant, pour le seul secteur sUciAph :

- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	Autorisées
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	Autorisées
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	
Destination	***Équipements d'intérêt collectifs et services publics****	Autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	

Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	Autorisées
	*Entrepôt**	Interdits
	*Bureau**	Autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	
Autres constructions, activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.c)
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisées

b) Dans le secteur sUciAphH, toutes celles qui ne sont pas expressément autorisés à l'article 1d.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

d) Dans le sous-secteur sUciAphH, à l'exclusion de tout autre, les établissements hospitaliers et les installations d'accompagnement qui leur sont directement liées.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

b) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie de la propriété concernée pour celle dont la plus petite profondeur mesurée orthogonalement à compter de la limite de l'alignement ou du recul, telle que portée au document graphique ou à défaut à compter de la limite de l'alignement existant, est supérieure à 34 mètres.

b) L'emprise au sol des équipements publics n'est pas réglementée.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) La hauteur des constructions à édifier en bordure des rues et places visées à l'Annexe 10, au titre des hauteurs particulières, est celle fixée par cette annexe.

b) La hauteur des constructions à édifier, mesurée comme indiqué à l'Annexe 10, est limitée...

1) … par les dispositions prévues aux articles 6.b. et 7.
2) nonobstant les dispositions de l'Annexe 10 du règlement, à l'angle de deux voies, lorsque les hauteurs respectivement admises le long de chacune d'entre elles sont différentes, à la plus haute de ces deux hauteurs, mais sur une longueur limitée à 17 mètres à partir de l'angle des deux voies, en façade de la voie admettant la plus basse d'entre elles ;
3) et en outre, pour la façade implantée en limite séparative latérale, dans les conditions de l'article 7.b.3., à une hauteur au plus égale à deux fois l'emprise de la voie, bordant les terrains mitoyens concernés, existante ou telle que portée aux documents graphiques. En cas d'alternative, l'emprise à retenir est la plus étroite.

Au-delà de la hauteur atteinte par ladite façade et jusqu'à celle résultant de l'application des dispositions des articles 5.b.1., 6.b., et 7., les niveaux à édifier, sont réalisés en retrait de cette façade, et de telle façon que la distance mesurée horizontalement de tout point desdits niveaux au point le plus proche de la limite séparative latérale concernée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points.

c) Enfin, une variation de hauteur, d'un minimum de 5,50 mètres, doit être réalisée :

- pour les constructions à édifier de façon continue, tous les trente mètres au moins, cette longueur pouvant toutefois être appréciée avec une tolérance de 10 % ;
- pour celles à édifier de façon discontinue, toutes les trois constructions.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) Les constructions à édifier doivent être implantées :

- soit à la limite de l'alignement, existant ou futur, ou de la marge de recul, tels que portés aux documents graphiques ;
- soit en retrait desdits alignements et reculs, à une distance au moins égale à 4 m.

b) La distance mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés) au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, soit $L \geq H/2$.

c) En outre, hors le sous-secteur sUciAphH,

1) sur chaque parcelle traversante, entre deux voies d'orientation dominante Nord/Sud, et par tranche entière achevée de 2000 m² de terrain, les constructions à édifier doivent comporter au moins une interruption de façade permettant une vue entre deux voies ;

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements publics ni si elle rend la parcelle concernée inconstructible ;

2) sur chaque parcelle non traversante et par tranche entière achevée de 2000 m² de terrain, les constructions à édifier doivent comporter au moins une interruption de façade, permettant depuis l'espace public, une vue d'une portée au moins égale à la moitié de la profondeur de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements publics ni si elle rend la parcelle inconstructible.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les propriétés dont la plus petite profondeur mesurée orthogonalement à compter de la limite de l'alignement ou du recul, telle que portée au document graphique, ou à défaut à compter de la limite de l'alignement existant est :

a) au plus égale à 34 mètres,

les constructions à édifier (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés) doivent être implantées sur une profondeur mesurée orthogonalement à compter de la limite de l'alignement ou du recul, tels que portés au document graphique, ou à défaut, à compter de la limite de l'alignement existant ou du retrait autorisé à l'article 6, et égale à la plus grande profondeur de la propriété, diminuée de 4 mètres sans être supérieure à 17 mètres.

1) Par rapport aux limites séparatives latérales, lorsque lesdites constructions ne sont pas implantées sur lesdites limites, de telle façon que la distance mesurée horizontalement de tout point desdites constructions au point le plus proche desdites limites soit au moins égale à la moitié de la hauteur desdites constructions, prise en compte à partir du plancher haut du rez-de-chaussée, sans être inférieure à 4 mètres,

soit $L \geq (H - RdC) / 2$ et $L \geq 4$ mètres qui équivaut à $H - RdC \leq 2L$ et $L \geq 4$

2) Et par rapport aux limites séparatives arrières, à une distance minimum de 4 mètres, sauf à s'adosser sur une *construction légale** déjà existante sur ladite limite sur le fonds mitoyen.

3) Pour les constructions à édifier, implantées en limite séparative et adossées à une *construction légale** déjà existante sur le fonds voisin, un retrait de 4 mètres minimum est autorisé à partir du niveau de l'égout de la toiture de la *construction légale** existante, et ce retrait est obligatoire à partir de faîtage de la toiture de la *construction légale** existante.

b) supérieure à 34 mètres,

1) les constructions à édifier (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés) doivent être implantées par rapport aux limites séparatives arrières et latérales, lorsqu'elles n'y sont pas implantées, de telle façon que la distance mesurée horizontalement de tout point desdites constructions au point le plus proche desdites limites, soit au moins égale à la moitié de la hauteur desdites constructions, prise en compte à partir du plancher haut du rez-de-chaussée, sans être inférieure à 4 mètres,

soit $L \geq (H - RdC) / 2$ et $L \geq 4$ mètres qui équivaut à $H - RdC \leq 2L$ et $L \geq 4$

2) Pour les constructions à édifier, implantées en limite séparative et adossées à une *construction légale** déjà existante sur le fonds voisin, un retrait de 4 mètres minimum est obligatoire à partir du niveau de l'égout de la toiture de la *construction légale** existante.

3) Lorsque les constructions à édifier sont implantées sur les limites séparatives latérales, la longueur de l'emprise linéaire desdites constructions sur chacune des limites séparatives latérales est au plus égale à :

- 50 % de la longueur de la limite séparative latérale concernée pour les propriétés dont la superficie est au plus égale à 1000 m² ;
- 25 % de la longueur de la limite séparative latérale concernée pour les propriétés dont la superficie est supérieure à 1000 m² ;

Toutefois, les dispositions définies à l'article 7.b.2. ci-dessus ne s'appliquent pas aux limites séparatives avec les espaces publics existants ou à créer.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) Les constructions à édifier doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales affectées à l'habitat ne soient masquées par aucun écran ou partie d'une autre construction (à l'exclusion des garde-corps ajourés ou vitrés) qui au niveau du plancher de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, et ne le serait pas dans au moins un champ de 90° pris dans l'axe desdites baies.

b) Hors le sous-secteur sUciAphH, la distance mesurée horizontalement entre deux constructions, dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à 5 mètres.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Dispositions générales

Les constructions à édifier contribuent à la valorisation du site environnant.

b) Dispositions particulières

1) Dans le sous-secteur sUciAphH, les constructions à édifier sont traitées de façon identitaire de leur fonction.

2) Hors le sous-secteur sUciApH,

Façades et espaces non bâtis contigus à l'espace public.

Les parties de la propriété privée ainsi visées doivent être traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

Article 9.1. Travaux sur les constructions existantes

a) Les modifications de façade et de couverture ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale, le matériau et les éléments décoratifs maçonnés de la construction dès lors qu'ils représentent une composante forte de l'alignement bâti dans lequel elle est inscrite ; chaque fois que possible, lesdites modifications sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

b) Les devantures commerciales doivent être conçues et réalisées sous forme de vitrine ; il est tenu compte de la trame architecturale, des matériaux et coloris de la construction en façade de laquelle elles sont inscrites, dès lors que ladite construction représente une composante forte de l'alignement bâti dont elle fait partie.

Article 9.2. Constructions nouvelles

Traitement architectural et climatique

Les constructions à édifier doivent tenir compte de l'échelle et de l'ordonnancement du bâti environnant.

Nonobstant les prescriptions de la Disposition Générale 7 (saillies), les saillies sont autorisées sur l'espace public pour des surfaces extérieures non closes et limitées à 80 cm ; elles ne font l'objet d'aucune autre prescription.

Les descentes 'eaux pluviales' apparentes au nu extérieur des façades, les raccords avec éléments coudés, les éléments de pastiche d'architecture ancienne sont interdits.

La forme urbaine recherchée repose sur des gabarits contrastés favorisant l'ensoleillement. Les constructions à édifier comportent des protections solaires extérieures et des dispositifs de ventilation naturelle. Une architecture bioclimatique des bâtiments sera privilégiée (forte inertie thermique, éclairage naturel des locaux, prise en compte des vents dominants...).

Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons de façade sont traités avec la même qualité que les autres façades.

Coloris

Les matériaux employés sont pour l'essentiel de teinte claire.

Couvertures

a) Hors les toitures terrasses, la couverture des constructions est réalisée selon une pente maximum de 30 %.

b) Sauf lorsque les prescriptions spéciales en matière d'hydraulique imposées par les services compétents conduisent à retenir la technique dite du « toit stockant », les toitures terrasses doivent être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) ou doivent être végétalisées.

Saillies et édicules techniques

Toutes les saillies et/ou édicules techniques doivent être traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture annexé à la demande de permis de construire.

Aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de la couverture à l'exception des éventuelles antennes collectives, cheminées et ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.

Rez-de-chaussée

Le sol des retraits par rapport à l'alignement doit être traité en continuité et en harmonie avec les traitements de l'espace public.

Les accès secondaires, installations techniques ou de service, doivent être traités de façon à ce qu'ils ne nuisent pas à la qualité de l'opération et de l'espace public contigu.

a) La hauteur mesurée, comme indiqué à l'annexe 10, sur la façade située du côté de la voie, entre le niveau du trottoir ou, à défaut, de la voie elle-même et la sous-face du plancher du premier étage de la construction à édifier doit être au moins égale à 4,50 mètres..

Cette disposition ne s'applique pas pour la réalisation de logement. Toutefois, dans ce cas, des mesures devront être prises favorisant le confort et l'intimité desdits logements, (telles que : implantation en retrait, plancher surélevé par rapport à l'espace public, ...) et incitant à un usage domestique du sol (telles que : retrait jardiné, ...).

b) Les vitrines et enseignes des locaux d'activités, les grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, les trappes ou les armoires relevant d'installations techniques propres au bâtiment ou relevant des différents réseaux publics, doivent contribuer à la valorisation de la construction et de l'espace public.

c) L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol est interdite en avant des façades.

Clôtures

- Les clôtures doivent être limitées à deux mètres de hauteur ; toutefois, cette disposition ne concerne pas les alignements d'arbres qui peuvent accompagner la clôture ;
- Les grillages sont interdits ;
- Dans les cas visés en articles 6.c et 6.d précédents, les éventuelles clôtures sont réalisées de façon à permettre les vues telles qu'indiquées.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a). Les espaces plantés doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

b) Les espaces privés non bâtis, y compris les retraits sur rue, seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet minimum par tranche de 80 m². Les arbres de hautes tiges doivent être plantés en pleine terre ou, à défaut, bénéficier d'une épaisseur de terre végétale de 2 mètres au moins.

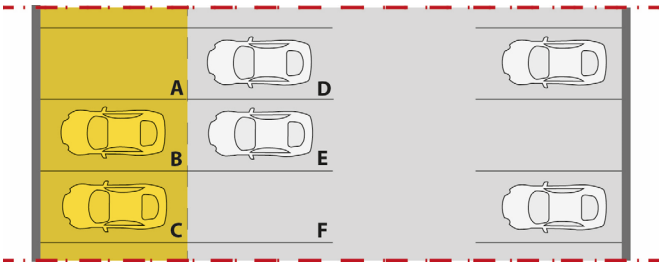
c) En outre, hors le sous-secteur sUciAphH,

1) sur les parcelles supérieures à 2000 m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige effectivement plantés en pleine terre, représente 20 % au moins du terrain ;
2) sur les parcelles dont la superficie est comprise entre 500 et 2000 m², l'espace dédié aux plantations d'arbres de haute tige effectivement plantés en pleine terre, représente au moins 10 % du terrain ;
3) le solde du terrain non bâti sera planté.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

Le nombre de place de stationnement à réaliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres à pied) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des constructions ; une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme 0,5 place.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
    - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
        - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
            - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
        - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
            - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

a)

▪ ***Logement**** ▪ ***Hébergement****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, dans la limite de 2 places par logement créés. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher. ▪ . ▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat. Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux. En outre, pour les constructions dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d'assiette de l'opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé : ▪ pour les constructions nouvelles : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées ; ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	

		▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend cette destination.
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigés. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures. ▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé : ▪ pour les constructions nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher créées ; ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher. ▪ Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.	

b).

▪ ***Hôtel* et autres hébergements touristiques****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ minimum : 1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher créées ▪ maximum : 1 place de stationnement par tranche de100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher. ▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche de100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².	
Autocars	Pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m² de surface de plancher créées, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m à pied).	

c).

▪ ***Artisanat et commerce de détail**** ▪ ***Restauration**** ▪ ***Commerce de gros**** ▪ ***Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**** ▪ ***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées; ▪ Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour les constructions inférieure ou égale à 330 m² de surfaces de plancher créées; ▪ pour les constructions supérieures ou égales à 330m² de surface de plancher, 1 place par tranche de40 m² de surface de plancher créées au-delà de ce seuil de 330m². ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher si la surface totale après travaux est inférieure ou égale à 330m² ou au moins 40m² de surface de plancher si la surface totale après travaux est supérieure à 330m². ▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 40m². ▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigés. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².	

d)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Cinéma*
▪ Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*
▪ Salles d'art et de spectacles*
▪ Équipements sportifs*
▪ Autres équipements recevant du public*
▪ Centre de congrès et d'exposition*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td rowspan="2">Nombre à déterminer en tenant compte 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.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées.
▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Au moins 1 m² de stationnement vélo par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
</table>

e).

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Bureau*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ 1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place de stationnementpour 6 places de stationnement « voitures » exigées.
Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures
▪ Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé pour les constructions nouvelles des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
</table>

f).

▪ ***Industrie**** ▪ ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ Minimum : 1 place par tranche de 625 m² de surface de plancher créées ; ▪ Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².	

1) En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m à pied).

Les places de stationnements liées à une autorisation de construire ne peuvent pas être réalisées en plein air.

2) Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Gestion du stationnement

g) Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.

h) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies et accès

Caractéristiques générales de la voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des destinations et besoins des aménagements et constructions ;
- de sécurité ;
- du ramassage des ordures ménagères.

Dispositions concernant les accès

a). Tout accès direct sur les autoroutes est interdit.

b) Sauf impossibilité d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, d'accéder en un autre endroit du terrain, ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale, et sauf avis contraire du gestionnaire des voies concernées :

1) l'accès direct sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, ainsi que sur les voies bordées d'un aménagement cyclable, est interdit pour les véhicules automobiles ;
2) un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par construction ou opération et par voie ; toutefois, pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé est au plus porté à deux ;
3) tout accès pour véhicules automobiles est interdit à moins de 10 mètres de l'intersection de deux voies ;
4) les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position ou d'éventuels défauts de visibilité ; des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Dispositions concernant la lutte contre l'incendie

a) Les constructions à réaliser sont desservies par au moins une voie présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre l'accès véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

b) Sur les voies nouvelles se terminant en impasse, il peut être imposé d'aménager à leur terminaison une aire de retournement présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes.

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) 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 (avec une capacité d'au moins 70 litres/m² de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

sUciJ

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	Admises sous condition (cf. article 1.c)
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	Autorisées
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	Interdites
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	Autorisées
	*Hôtel**	Interdites
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	Autorisées

Destination	***Équipements d'intérêt collectifs et services publics****	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Autorisées
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	Interdites
	*Salles d'art et de spectacles**	Autorisées
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	Interdites
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	Admises sous-conditions
	*Centre de congrès et d'exposition**	Autorisées
Autres constructions, activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		Interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.c)

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

b) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du port.

c) Les sous-destinations à usage de bureaux, d'hébergement et de logements sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement du port, des équipements recevant du public ou des commerces autorisées dans la zone.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà

dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments, existants et à édifier, ne peut excéder 40 % de la surface de la zone sUciJ.

L'ensemble des espaces non bâtis est ouvert à la fréquentation publique.

Article 5 – Hauteur des constructions

A l'exception de celles destinées à l'enjambement de l'espace séparant le M.U.C.E.M. du fort Saint-Jean, qui peuvent culminer à 23 mètres NGF, la hauteur des constructions mesurées comme il est indiqué au 2 de l'Annexe 10 ne peut excéder 19 mètres NGF hors :

- le secteur sUciJm, destiné à accueillir le M.U.C.E.M., et à l'intérieur duquel, sur une surface au plus égale à 50 % de celle dudit secteur, la hauteur autorisée peut atteindre 22 mètres NGF ;
- le secteur sUciJb, constitué d'une bande de 45 mètres de large, mesurée à partir de la limite du secteur UP1a et à l'intérieur duquel la hauteur autorisée est limitée à 11 mètres NGF pour satisfaire aux prescriptions de vue relatives à la Cathédrale de la Major, conformément aux dispositions de l'Annexe 10 du présent règlement au titre des hauteurs particulières.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les constructions à édifier peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou des marges de recul futurs et à la limite des alignements imposés lorsque ces limites figurent aux documents graphiques

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à édifier sont implantées dans les conditions suivantes :

- à 30 mètres de distance de la limite sUciJ limitrophe du Fort Saint-Jean,
- à 15 mètres de distance du bord du quai situé en sUciJ ou en sUciJb et existant au 30 Septembre 1996

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions sont implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales affectées à l'habitat ne soient masquées par aucun écran ou partie d'une autre construction qui en tout point de l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et ne le serait pas dans au moins un champ de 90° pris dans l'axe desdites baies.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

Les constructions doivent tenir compte de la qualité du paysage et des éléments patrimoniaux qui caractérisent le site, pour conforter leur caractère exceptionnel.

Article 10 – Qualité des espaces libres

Non réglementé.

Article 11 – Stationnement

a) Hors fonctionnement exceptionnel, le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions, est assuré en dehors des voies publiques (visiteurs, personnel, véhicules de livraison ou de service…).

b) Les besoins en places de stationnement seront satisfaits par voie de concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc de stationnement ouvert au public, existant ou en cours de réalisation, proche de l'opération projetée.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies et accès

Caractéristiques générales de la voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des destinations et besoins des aménagements et constructions ;
- de sécurité ;
- du ramassage des ordures ménagères.

Dispositions concernant les accès

a). Tout accès direct sur les autoroutes est interdit.

b) Sauf impossibilité d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, d'accéder en un autre endroit du terrain, ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale, et sauf avis contraire du gestionnaire des voies concernées :

1) l'accès direct sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique ainsi que sur les voies bordées d'un aménagement cyclable, est interdit pour les véhicules automobiles ;
2) un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par construction ou opération et par voie ; toutefois, pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé est au plus porté à deux ;
3) tout accès pour véhicules automobiles est interdit à moins de 10 mètres de l'intersection de deux voies ;
4) les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position ou d'éventuels défauts de visibilité ; des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

Dispositions concernant la lutte contre l'incendie

a) Les constructions à réaliser sont desservies par au moins une voie présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre l'accès véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

b) Sur les voies nouvelles se terminant en impasse, il peut être imposé d'aménager à leur terminaison une aire de retournement présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes.

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13.b

Toutefois, pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par les services compétents attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif lors de la réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) **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 (avec une capacité d'au moins 70 litres/m² de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Annexe 10

1. Mode de calcul de la hauteur absolue des constructions :

- La hauteur des constructions à édifier se mesure à l'aplomb depuis le niveau du sol jusqu'à :
  - jusqu'à l'égout de la toiture
  - ou jusqu'au sommet de l'acrotère
  - ou jusqu'au nu de la dalle si l'acrotère est composé d'un garde-corps ajouré ou vitré.
- Toutefois, le long des voies ou sur les terrains en déclivité, la hauteur des constructions à édifier peut dépasser la limite des hauteurs prescrites par le règlement de la zone ou du secteur concerné de la différence de hauteur résultant de la déclivité sans toutefois excéder 1,5 m.

2. Le niveau du sol

2.1 Il se définit comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement.

2.2 Exceptionnellement, le niveau du sol après travaux peut être pris en compte dans les cas suivants :

- Affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation,
- Affouillements et exhaussements du sol réalisés avant 1978, sous réserve que le niveau du sol obtenu permette l'intégration du projet dans le site.

3. Hauteurs particulières

3.1. Entre deux voies, le long desquelles des hauteurs différentes sont prescrites, la hauteur autorisée en bordure de la voie la plus large peut être acceptée en bordure de l'autre voie à condition que la construction à édifier ne soit pas surélevée de plus d'un niveau ou de 3 m par rapport à la hauteur autorisée sur cette dernière voie, et que le niveau résultant soit édifié en retrait.

3.2. A l'angle de deux voies, lorsque les hauteurs respectivement admises le long de chacune d'entre elles sont différentes, la hauteur autorisée est la plus haute de ces deux hauteurs, mais seulement sur une longueur limitée à 12 mètres à partir de l'angle des deux voies, sur la voie qui autorise la hauteur la plus basse. D'autres dispositions peuvent être prévues dans le présent règlement.

3.3. Des prescriptions particulières visant à limiter les hauteurs pour préserver (ou créer) des angles et/ou cônes de vues ont été définies pour certains périmètres. Ils sont figurés aux documents graphiques du PLUi et exprimés en mètres pour certains, et en mètres NGF pour d'autres.

Zones sUjo

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones sUjo couvrent notamment la **ZAC de la Joliette**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

sUjoA	Zone correspondant au secteur des **Docks**
sUjoAm	Zone correspondant au secteur de la trame **Mires**, avec un sous-secteur :
└ **sUjoAmPM**	… secteur à plan masse
sUjoAl	Zone correspondant au secteur **littoral**

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- L'**OAP sectorielle « Interface Ville-Port »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones sUjo.
- Dans le périmètre de l'**Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**, les prescriptions de cette dernière priment sur les règles de la zone sUjo, qu'elles soient ou non plus contraignantes.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

Dispositions générales des zones sUjo

DG1 – **Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique au territoire de la « Z.A.C. DE LA JOLIETTE », créée par Arrêté Préfectoral en date du 17 décembre 1997 sur le territoire de la commune de Marseille.

DG2 - **Objet et portée du règlement**

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers, comme aux personnes de droit privé et de droit public, sans préjudice de législations et réglementations affectant l'occupation du sol qui restent applicables et des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique figurées aux documents graphiques.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité et à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Il est d'autre part précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives à la possibilité maximale d'occupation du sol ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

DG3 - **Affectation et division de la zone**

Le territoire compris à l'intérieur des limites de la zone sUjo est essentiellement affecté à l'urbanisation et son équipement est réalisé et programmé en vue de la construction.

Les espaces de la zone délimités au document graphique sont affectés comme suit :

1. Les terrains réservés à la voirie publique structurante, aux ouvrages de raccordement avec les voies extérieures, les cheminements piétons, les places, mails, et *espaces végétalisés** publics et les constructions à usage de stationnement public.
2. Les îlots urbains voués à la construction de bâtiments et à la réalisation d'espaces d'accompagnement, sont inscrits en zone sUjoA ; affectée à la réalisation d'équipements de superstructures publics ou privés, de logements et de constructions à usage de culture et loisirs, d'activités hôtelières, de services, de commerces et d'activités compatibles avec la fonction résidentielle ; la zone se subdivise en secteurs :

sUjoAd	À dominante d'activités tertiaires pouvant être complétées par des programmes de logements, de parkings ouverts au public et d'activités hôtelières et para hôtelières, et comportant des rez-de-chaussée à vocation commerciale, de services et de locaux d'activités ; la spécificité de ce secteur tient en particulier à la prise en compte du bâtiment des "Docks" dans la composition urbaine du site.

sUjoAm	À dominante de logements et d'équipements de proximité, n'excluant pas cependant la présence d'activités compatibles avec la fonction résidentielle. Le règlement spécifique de ce secteur est destiné à maintenir les caractères particuliers de ces îlots « trame Mirès », tout en permettant leur modernisation.
sUjoAl	À dominante de constructions et d'équipements à usage de culture, loisirs et formation, constituant l'un des pôles de la « Cité de la Méditerranée », complétés par des activités tertiaires et des programmes de logements pouvant comporter des rez-de-chaussée à vocation commerciale, de services et de locaux d'activités.

DG4 - **Adaptations mineures / réhabilitation des constructions existantes**

En application de l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est également susceptible d'adaptations mineures, la réalisation d'installations techniques particulières, notamment celles relatives à l'utilisation d'énergies nouvelles.

Lorsqu'une installation ou une *construction légale** existante n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

DG5 - **Pièces à joindre aux demandes d'autorisation de construire**

Les aménagements prescrits par le présent règlement doivent faire l'objet de plans détaillés établis conformément aux règles de l'art. Le plan de masse fera notamment ressortir la superficie du terrain et la répartition d'utilisation du sol en distinguant :

- l'emprise au sol des bâtiments (en élévation et en sous-sol) ;
- les parkings (au sol) non couverts ;
- l'emprise des voiries tertiaires ;
- les *espaces végétalisés** privatifs et collectifs ;
- les plantations en pleine terre et sur dalle ainsi que les aires de jeux.

Des photographies présentant l'état des lieux et leur environnement, ainsi que des montages photographiques ou des maquettes justifiant l'insertion du projet dans le site pourront être exigés. L'indication des colorations des façades et des menuiseries devra figurer dans les demandes de permis de construire. Les justifications nécessaires à l'application des différentes règles feront l'objet de documents écrits de la part du pétitionnaire.

Lorsqu'il est prévu que le projet de construction fasse l'objet de plusieurs demandes de permis de construire successives, il est demandé que le plan de chaque opération objet de la demande s'intègre dans un plan de composition, élaboré par le pétitionnaire, portant sur l'ensemble du projet de construction. Ce plan de composition peut faire l'objet d'adaptations ou de modifications lors de l'élaboration des projets suivants. Ces adaptations et modifications restent à la charge du nouveau pétitionnaire.

DG6 - **Servitudes relatives aux lignes et ouvrages du métropolitain**

Le long des lignes et ouvrages du métro, des tunnels routiers et de leurs ouvrages annexes, tels que figurés au document graphique :

- dans une bande de 30,00 mètres centrée sur l'axe de la ligne en inter stations aériennes,
- dans une bande de 10,00 mètres mesurée à l'aplomb et à l'extérieur des murs de stations aériennes et des accès à celles-ci,
- dans une bande de 50,00 mètres centrée sur l'axe des tubes en inter stations souterraines, des tunnels routiers et leurs ouvrages annexes,
- dans une bande de 20,00 mètres mesurée à la verticale et à l'extérieur des murs des stations souterraines et des accès à celles-ci, toute construction ou installation soumise ou non à autorisation doit respecter l'intégrité des lignes et ouvrages présents ou à venir. Le cas échéant, l'observation de prescriptions spéciales peut être exigée selon les demandes des services du métro. Toutefois, le long des parties aériennes du métro, la réalisation de réseaux est autorisée sans prescription spéciale jusqu'à 3,00 mètres de profondeur.

DG7 - **Dispositions concernant la lutte contre l'incendie**

1. L'aménagement des voiries doit être établi en accord avec le service de la Prévention du Bataillon des Marins Pompiers, et les aires de stationnement pour les engins de secours et de lutte contre l'incendie doivent être aménagées de manière à éviter des perturbations dans le fonctionnement des voies publiques.
2. Les espaces compris entre deux constructions non contiguës ou entre une construction et la clôture de la propriété doivent être d'un accès aisé et d'une largeur suffisante pour permettre le passage et le bon fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

DG8 - **Lutte contre le bruit**

En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies définies par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit.

Dans l'attente de l'arrêté préfectoral précité, les dispositions données ci-après s'appliquent.

Dans une bande de 400,00 mètres de largeur centrée sur l'axe des voies bruyantes telles que figurées au document graphique, les dispositions concernant la lutte contre le bruit aux abords des infrastructures terrestres(1) s'appliquent aux constructions nouvelles à l'exception des travaux de peu d'importance portant sur des immeubles existants.

Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer lorsque le constructeur apporte la preuve que le contexte géographique local (notamment la topographie ou le tissu urbain) fait que les constructions ne sont pas exposées à un niveau de bruit, calculé à deux mètres en avant des façades, supérieur à 65 dBA (indice Leq).

(1) L'analyse acoustique devra être conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978 (modifié le 23 février 1983). Le niveau de l'isolement acoustique qui sera retenu pour chaque façade sera précisé dans la demande de permis de construire.

DG9 - **Ouvrages techniques**

1. Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour tri sélectif, ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.
2. En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
3. Les ouvrages techniques des services publics autorisés dans le cadre du Code de l'urbanisme peuvent être autorisés dans les zones de retrait par rapport aux limites des propriétés et aux alignements à la condition d'être implantés à une distance minimale de 4,00 mètres de l'axe de la voie, et sous réserve d'une intégration satisfaisante au site environnant.

DG10 - **Constructions en sous-sol**

1. Les constructions en sous-sol seront refusées si elles portent atteinte à la qualité de la nappe phréatique, ou si elles risquent de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public.
2. Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions :
   - par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.
   - par rapport aux emprises publiques, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait par rapport à l'alignement ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la plantation de ces espaces.

DG11 - **Affouillement et exhaussement du sol**

En dehors des zones où elles sont interdites, les opérations d'affouillement et d'exhaussement du sol (y compris les dépôts de matériaux de démolition) peuvent être autorisées en cas de reconstitution du sol naturel : enlèvement de dépôt, comblement d'excavations, etc. Par ailleurs, ces opérations peuvent également être autorisées sur présentation d'une étude d'intégration du projet dans le site et sous réserve de respecter les conditions normales de stabilité des terres et des matériaux.

DG12 - **Sites ou vestiges archéologiques**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. En outre, dans les zones d'intérêt historique telles que figurées au plan des servitudes (zone de la Nécropole du Lazaret), les projets de construction sont soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie.

DG13 - **Zones à risques naturels**

Se reporter à l'article 20 des dispositions générales du règlement du PLU.

DG14 - **Élimination des déchets**

Les déblais sains provenant de la construction d'ouvrages d'infrastructure, de la démolition de bâtiments et du creusement du soi, seront déposés dans les zones destinées à cet effet (carrières en activité et réhabilitation au pourtour de l'agglomération marseillaise) conformément au schéma départemental d'élimination des matériaux en provenance du BTP.

Les déchets qui ne présentent pas la caractéristique d'être sains sont à éliminer, soit en décharge de classe 2, pour ceux assimilés à des ordures ménagères, soit en décharge de classe 1, en incinération ou en valorisation, pour les déchets qui présenteraient un caractère toxique.

Lors des creusements du sol, toute découverte de produits présentant des caractéristiques visées au paragraphe précédent devra faire l'objet d'une information immédiate à l'aménageur, au promoteur et à la DREAL.

DG15 - **Mobilité des personnes handicapées physiques**

Toutes dispositions peuvent être imposées pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions selon la réglementation en vigueur.

DG16 - **Dispositions particulières pour les équipements publics**

N.B. : Se reporter à l'article 4 « Équipement public » de l'Annexe 14 du règlement de la zone sUjo pour la définition de la notion d'équipement public.

1. Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont assujetties aux dispositions réglementaires définies pour celles des locaux d'activités; toutefois et sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, il pourra être envisagé l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause.

2. Hauteur et emprise au sol

Les dispositions prévues dans le présent règlement de la zone sUjo relatives à la hauteur et à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres dispositions du présent règlement.

3. Traitement des rez-de-chaussée

Les règles relatives à la hauteur libre minimum du premier plancher des constructions mesurée à partir du niveau fini de l'espace public contigu ne s'appliquent pas aux équipements publics sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles.

DG17 - **Accès au domaine public maritime**

Conformément aux dispositions de la Loi 36-2 du 3 janvier 1986 portant sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, toutes dispositions devront être prises pour assurer l'accès de chacun au domaine public maritime.

DG18 - **Précision du document graphique**

Le tracé des emprises des espaces publics figurant au document graphique est susceptible d'être légèrement modifié pour tenir compte de contraintes techniques ou foncières qui pourraient apparaître lors de l'exécution des travaux.

DG19 - **Assainissement**

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, sont convenablement recueillies et canalisées sur le terrain du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir.

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation induisant un changement de régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre d'indicatif : tranchée ou puits de stockage, tranchée ou puits drainant, stockage en terrasse…).

Les hypothèses de calcul des débits et volumes pluviaux sont celles de l'Instruction Technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977), applicables à la région III (Circulaire interministérielle n°77-284 du 22 juin 1977).

DG20 - **Servitudes relatives aux lignes et ouvrages techniques du réseau de T.C.S.P.**

1. Le long des lignes du réseau de T.C.S.P. telles que figurées aux documents graphiques, toute construction ou installation soumise ou non à autorisation doit respecter l'intégrité des lignes et des ouvrages présents ou à venir. Le cas échéant, l'observation de prescriptions spéciales, notamment relatives aux conditions d'implantation des constructions au voisinage des lignes, peut être exigée. Toutefois, le long des parties aériennes du métro la réalisation du réseau est autorisée sans prescription spéciale jusqu'à 3 mètres de profondeur.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public du réseau de transport en commun peuvent être autorisés nonobstant les dispositions du présent règlement à l'exception des règles de hauteur absolue telles que fixées à l'article 10 des zones et secteurs du présent règlement et sous réserve d'une intégration satisfaisante au site environnant.

DG21 - **Possibilité maximale d'occupation du sol**

La surface de plancher totale autorisée dans la zone sUjo est de 341 000 m^2.

sUjoAd

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	Autorisées
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	Autorisées
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	
Destination	***Équipements d'intérêt collectifs et services publics****	Autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	

Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	Autorisées
	*Entrepôt**	Interdites
	*Bureau**	Autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	
Autres constructions, activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		Interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.d)
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisées

b) En outre, sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

d) La surface de plancher maximale autorisée pour l'ensemble de la zone sUjoAd est limitée à 62 000 m^2, appréciée avec une tolérance de plus ou moins 5 %.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 5 – Hauteur des constructions

Règle générale : la hauteur des constructions est mesurée comme il est indiqué à l'Annexe 10 du règlement de la zone sUjo.

DANS LES « BANDES CONSTRUCTIBLES » :

Les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans un gabarit défini comme suit, à partir de la façade sur espace public :

- un plan vertical d'une hauteur « H », mesurée comme il est indiqué à l'Annexe 10 du règlement de la zone sUjo qui détermine un premier plan horizontal ;
- au-delà, un second plan horizontal situé à une hauteur « h » au-dessus du plan horizontal précédent.

Sur les façades d'îlots situées le long des voies ou espaces publics dont les noms suivent les règles de hauteur sont les suivantes :

Boulevard de Dunkerque :

- la hauteur « H » est de 28 mètres. Cette côte doit être atteinte, toutefois une tolérance de 0,80 mètre au-delà et en deçà de cette côte peut être tolérée dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres. Dans cette hauteur doivent être englobés le dernier étage, les éléments de toiture éventuelle et les superstructures techniques. Toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Place de la Méditerranée, place Espercieux, place d'Arvieux :

sur une longueur de 25 mètres à partir de l'alignement du boulevard de Dunkerque :

- la hauteur « H » est de 28 mètres ; cette côte doit être atteinte ; toutefois une tolérance de 0,80 mètre au-delà et en deçà de cette côte est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres ; dans cette hauteur doivent être englobés le dernier étage, les éléments de toiture éventuelle et les superstructures techniques. Une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Au-delà et jusqu'à l'intersection avec la "rue des Docks" :

- la hauteur « H » est définie par la hauteur de la corniche supérieure du bâtiment des Docks *(35,35 mètres NGF).* Cette hauteur doit être atteinte et constitue également un maximum qui ne peut être dépassé par aucun élément de construction, y compris les installations techniques.

EN DEHORS DES « BANDES CONSTRUCTIBLES » :

À l'exception des façades sur la "rue des Docks "et sur le "square des Docks", la hauteur maximale des constructions est de 25 mètres ; toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise en cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Sur les façades d'îlots situées le long des voies ou espaces publics dont les noms suivent les règles de hauteur sont les suivantes :

Rue des Docks

Constructions implantées à l'alignement :

- la hauteur « H » des constructions implantées à l'alignement (limite de l'espace public) est définie par la hauteur de l'égout de toiture du bâtiment des Docks. Cette hauteur doit être atteinte et constitue également un maximum qui ne peut être dépassé par aucun élément de construction, y compris les installations techniques.

Constructions en limite intérieure de la bande plantée :

- la hauteur « H » ne peut excéder 22 mètres.
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres ; toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Square des Docks (ouvrant sur la place de la Joliette)

- la hauteur « H » est définie par la hauteur de l'égout de la toiture du bâtiment des Docks sur la place de la Joliette. Cette hauteur doit être atteinte et constitue également un maximum qui ne peut être dépassé par aucun élément de construction, y compris les installations techniques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) Les constructions et installations nouvelles devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées sur le document graphique.

b) En bordure des emprises publiques indiquées au document graphique :

1. à l'exception de la « rue des Docks », les constructions seront implantées à l'alignement tel qu'il est défini à l'Annexe n°11 du règlement de la zone sUjo, sur toute la longueur de leur façade.
2. à l'exception de la « rue des Docks », les constructions seront implantées en ordre continu sur toute la longueur de leur façade, sauf dans le cas prévu à l'article 6.c (axes d'interruption du bâti).

c) Nonobstant ces dispositions, des retraits peuvent être :

- admis pour la réalisation d'aménagements urbains dévolus au public ;
- imposés pour la réalisation du ou des derniers niveaux des constructions.

1. Le dernier étage des constructions, élevé au-dessus de la hauteur « H » visée à l'article 5.2 devra être implanté en retrait de 2 mètres minimum. Toutefois, sur un linéaire qui ne devra pas dépasser 20 % de celui de la façade, ce retrait n'est pas imposé.
2. L'obligation de retrait visée au paragraphe précédent ne s'applique pas aux toitures telles que définies à l'article 9.3.3 et aux protections climatiques telles que ombrières, auvents, velums, à la condition que ces éléments d'architecture soient ajourés sur au moins 30 % de leur surface et que leur avancée par rapport au nu des façades du volume compris dans la hauteur « h » n'excède pas 2 mètres.

d) Les axes d'interruption du bâti portés au document graphique imposent une interruption de façade sur toute la profondeur de la construction. Cette interruption pourra être réalisée, soit sur la totalité de la hauteur de la construction, soit jusqu'à la hauteur du plancher bas du troisième niveau au-dessus du rez-de-chaussée. L'interruption de façade, obligatoirement centrée sur l'axe, aura une largeur minimum de 8 mètres. Les façades en retour seront traitées comme des façades principales. La surface au sol ainsi libre de construction sera aménagée de telle manière qu'elle laisse la vue dégagée dans la perspective de l'axe d'interruption.

e) Les constructions ou parties de constructions en simple rez-de-chaussée ou en R+1 devront être implantées à l'alignement en ordre continu, sauf au droit des accès à l'îlot.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est distingué deux aires, l'une bordant les espaces publics, dite « bande constructible », l'autre située à l'intérieur des terrains et susceptible également de recevoir des constructions. Ces deux aires font l'objet d'une réglementation propre telle que définie ci-après.

a) Dans « la bande constructible »

1. Sur les façades d'îlots donnant sur le boulevard de Dunkerque, «la bande constructible » a une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement tel qu'il est défini à l'Annexe n°6 du règlement de la zone sUjo.

2. Sur les façades d'îlots donnant sur les places d'Arvieux, d'Espercieux et de la Méditerranée, « la bande constructible » a une profondeur de 17 mètres mesurée à partir de l'alignement tel qu'il est défini à l'Annexe n°6 du règlement de la zone sUjo.
3. Dans « les bandes constructibles », sauf dans le cas prévu à l'article 6.b.4 (axes d'interruption du bâti), les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes :

- limites séparatives latérales aboutissant à la limite de l'alignement : à l'exception de la "rue des Docks", les constructions à édifier sont implantées strictement sur les limites séparatives latérales, sur une profondeur minimum de 12 mètres. Au-delà de cette profondeur de 12 mètres, pour les parties de construction non implantées en limite séparative, la distance mesurée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, sauf en cas de contrat de cour commune où cette distance minimale peut être ramenée à 3 mètres. La côte altimétrique de la limite séparative, sur toute la profondeur de la bande constructible, est celle mesurée au droit du boulevard de Dunkerque. Au-delà de ces 12 mètres, les bâtiments à rez-de-chaussée et R+1 peuvent être édifiés en limites séparatives sans toutefois excéder 7 mètres par rapport à l'altitude de la limite séparative.
- autres limites séparatives : à l'exception des bâtiments à rez-de-chaussée et R+1, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, sauf en cas de contrat de cour commune où cette distance minimale peut être ramenée à 3 mètres.

b) En dehors des « bandes constructibles »

En dehors des bandes constructibles, à l'exception des bâtiments à rez-de-chaussée et R+1 (sans toutefois excéder 7 mètres par rapport à l'altitude de la limite séparative, la distance mesurée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, sauf en cas de contrat de cour commune où cette distance minimale peut être ramenée à 3 mètres. La côte altimétrique de la limite séparative est celle mesurée au droit de la rue des Docks.

Les bâtiments à rez-de-chaussée et R+1 peuvent être édifiés en limites séparatives sans toutefois excéder 7 mètres par rapport à l'altitude de la limite séparative.

Article 8 –Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions à usage d'activités et de bureaux devront être implantées de telle manière que les baies situées au-dessus du plancher haut du rez-de-chaussée éclairant des locaux d'activités affectés à des postes permanents de travail ne soient masquées par aucun écran ou partie d'une autre construction qui en tout point de l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des postes permanents de travail prenne jour sur cette façade.

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucun écran ou partie d'une autre construction qui en tout point de l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Les parties de propriétés privées qui seront accessibles au public seront traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

FAÇADES

a) Murs pignons, retours de façade

Les murs pignons et retours de façades sont traités comme les façades principales sur voie ou espace public.

b) Saillies

Nonobstant les dispositions de l'article 6, certains ouvrages peuvent dépasser le plan vertical de hauteur « H » défini en façade sur voie ou espace public.

1. Les saillies (c.à.d. des éléments de modénature) sur voie et espace public sont autorisées jusqu'à 0,20 mètre maximum d'avancée par rapport au nu de la façade sur toute la hauteur « H ».

2. Au-delà de 3,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir, des ouvrages en saillie de 1 mètre maximum d'avancée sont autorisés le long du boulevard de Dunkerque, sur les places d'Arvieux, d'Espercieux et de la Méditerranée ainsi que sur le square des Docks et sur la place de la Joliette ; la surface de la projection (à 45°) sur la façade de ces éléments en saillie, y compris les garde-corps éventuels, ne peut excéder, en surface totale, le tiers de celle qui est comprise entre une ligne horizontale située à 3,50 mètres au-dessus du pied de ladite façade et la ligne horizontale située au sommet de la hauteur « H ». En outre, ces éléments seront distants d'au moins 1 mètre des limites séparatives. Ces saillies sont interdites sur les façades des constructions édifiées à l'alignement de la rue de Docks.
3. Les saillies en façade sur voie et espace public sont interdites dans la partie de gabarit située au-dessus de la hauteur « H » à l'exception des toitures telles que définies à l'article 9. « COUVERTURE » c. et des protections climatiques telles que ombrières, auvents, velums, à la condition que ces éléments d'architecture soient ajourés sur au moins 30 % de leur surface et que leur avancée par rapport au nu des façades du volume compris dans la hauteur « h »n'excède pas 2 mètres.

c) Retraits

Nonobstant les retraits obligatoires prévus à l'article 9.2.1., les retraits supérieurs sur voie et espaces publics sont autorisés pour le dernier niveau des constructions, sauf sur les façades des constructions à l'alignement de la "rue des Docks" et du "square des Docks" visés à l'article 5. Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la couverture doit être conforme aux prescriptions du l'article 9. « COUVERTURE » ci-après.

d) Traitement des rez-de-chaussée et des parties inférieures des constructions.

1. Hormis pour les façades donnant sur la rue des Docks et sauf dispositions contraires résultant de l'application d'autres règles, la hauteur libre minimum du premier plancher jusqu'au plafond ou faux-plafond fini sera de 3,80 mètres mesurée à partir du niveau fini de l'espace public contigu à la construction et à l'axe de tranches théoriques de 20 mètres mesurées parallèlement aux façades.
2. Le traitement des parties inférieures des façades des constructions implantées à l'alignement sur la rue des Docks devra être conforme aux prescriptions données à l'Annexe 11 du règlement de la zone sUjo.
3. Les grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, trappes ou armoires relevant d'installations techniques propres au bâtiment ou relevant des différents réseaux publics font l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.
4. L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol et en avant des façades est interdite.
5. Les vitrines et enseignes des locaux d'activités professionnelles et/ou commerciales devront faire l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.

COUVERTURES

a) Toitures terrasses

1. Les toitures terrasses sont autorisées.
2. Sauf lorsque les prescriptions spéciales en matière d'hydraulique imposées par les services techniques compétents conduisent à retenir la technique dite du « toit stockant » les toitures terrasses doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent être végétalisées pour les terrasses jusqu'au plancher haut du R+4.

b) Saillies et édicules techniques

Toutes les saillies et/ou édicules techniques seront traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture annexé à la demande de permis de construire.

c) Autres couvertures

1. Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum de la construction telle qu'elle est définie par l'article 5.
2. Nonobstant la règle relative aux saillies et les dispositions de l'article b.1, la couverture de la construction pourra présenter une avancée par rapport au nu des façades du volume compris dans la hauteur « h » ; cette avancée, limitée à 2 mètres, devra être ajourée sur au moins 30 % de sa surface.

CLOTURES

a) Règle générale

Lorsque la réalisation d'une opération s'accompagne d'une division de terrain en propriété ou en jouissance, les clôtures qui s'y rapportent devront faire l'objet d'un traitement homogène dans le cadre d'un plan d'ensemble. Un traitement homogène des clôtures de plusieurs opérations distinctes implantées en bordure d'un même espace public pourra être imposé.

b) Implantation

Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées au document graphique ou, à défaut d'indication, à 4 mètres minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation. En cas d'interruption du bâti à l'alignement, les clôtures seront implantées dans le prolongement des façades et matérialiseront la limite entre l'espace privé et l'espace public.

Dans le cas d'alignement des constructions en retrait obligatoire (bandes de retrait plantées), et/ou en cas d'interruption du bâti, les clôtures sont toujours implantées en limite de l'espace public.

c) Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics

La réalisation de clôtures n'est pas impérative. Lorsque l'implantation de clôtures est rendue nécessaire par des contraintes de sécurité ou par la nature des programmes immobiliers, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après.

A l'exception de celles implantées le long de la rue des Docks, les clôtures seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1 mètre et d'une épaisseur minimum de 0,50 mètre, surmonté ou non d'un barreaudage à éléments de serrurerie. La hauteur totale de la clôture, mesurée côté espace public, ne pourra excéder 2 mètres. Toutes dispositions devront être prises pour permettre et favoriser la végétalisation des clôtures.

d) Les clôtures implantées le long de la rue des Docks devront être conformes aux prescriptions données dans l'Annexe 11 du règlement de la zone sUjo.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) Espaces non bâtis en superstructure et *espaces végétalisés** à aménager

1. Les *espaces végétalisés** et espaces non bâtis en superstructure devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
2. Les *espaces végétalisés** qui devront représenter une superficie au moins égale à 50 % des espaces non bâtis en superstructure seront traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 mètres carrés et une largeur minimum de 2 mètres.
3. Les espaces privés non bâtis en superstructure seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 mètres carrés. Les arbres de haute tige doivent être plantés en pleine terre ou, à défaut, bénéficier d'une épaisseur de terre végétale de 2 mètres.
4. Pour toute opération d'habitation regroupant 10 logements ou plus, il peut être exigé une aire de jeux pour enfants, d'une surface minimum égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

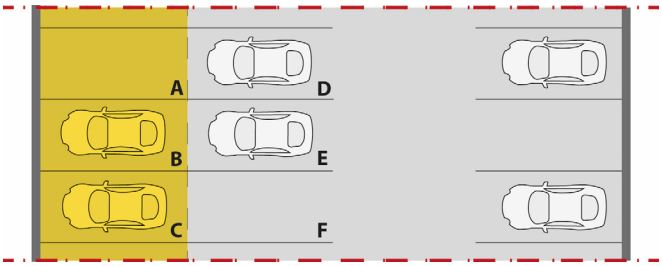
Elle est facilement accessible, à l'abri de toute circulation automobile et jouit d'un ensoleillement suffisant. Cette aire de jeux peut s'insérer dans les surfaces plantées.

b) Les bandes à planter indiquées au document graphique seront traitées selon les prescriptions définies dans l'Annexe n°13 du règlement de la zone sUjo.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

Le nombre de place de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres à pied) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des constructions ; une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme 0,5 place.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
    - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
        - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
            - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
        - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
            - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

a)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Logement*
▪ Hébergement*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td rowspan="2">▪ Pour les constructions nouvelles à destination d’habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, dans la limite de 2 places par logement créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination d’habitat.

Toutefois, cette obligation n’est pas applicable aux constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l’Etat, y compris dans le cas où les travaux s’accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d’un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.

En outre, pour les constructions dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d’assiette de l’opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :
▪ pour les constructions nouvelles : 1 place de stationnement par tranche de100 m² de surface de plancher créées ;
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé plus de 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même lorsqu’un immeuble change de destination et prend cette destination.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place pour 6 places de stationnement « voitures » exigés.
Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé :
▪ pour les constructions nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher créées;
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé plus de 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination d’habitat.</td></tr>
</table>

b)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Hôtel* et autres hébergements touristiques*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ minimum : 1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher créées maximum : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ 1 place de stationnement par tranche de100 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
<tr><td>Autocars</td><td colspan="2">Pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m² de surface de plancher créées, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m à pied).</td></tr>
</table>

c)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Artisanat et commerce de détail*
▪ Restauration*
▪ Commerce de gros*
▪ Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle*
▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées ;
▪ Toutefois, il n’est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour les constructions inférieure ou égale à 330 m² de surface de plancher créées;
▪ pour les constructions supérieure ou égale à 330 m² de surface de plancher, 1 place pour 40 m² de surface de plancher créées au-delà du seuil de 330m².
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 100 m² de surface de plancher si la surface totale après travaux est inférieure ou égale à 330m² ou au moins 40m² de surface de plancher si la surface totale après travaux est supérieure ou égale à 330m².
▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n’est donc exigée.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ ; 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 40m².
▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n’est donc exigée.</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigées.
Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
</table>

d)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Cinéma*
▪ Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale*
▪ Salles d’art et de spectacles*
▪ Équipements sportifs*
▪ Autres équipements recevant du public*
▪ Centre de congrès et d’exposition*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td rowspan="2">Nombre à déterminer en tenant compte 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.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Au moins 1 place pour 6 places voiture exigées.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Au moins 1 m² de stationnement vélo par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
</table>

e)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Bureau*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ 1 place de stationnement par tranchede 250 m² de surface de plancher créées.
▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées;
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place de stationnementpour 6 places de stationnement « voitures » exigés.
Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher.
En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
</table>

f)

▪ ***Industrie**** ▪ ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ Minimum : 1 place par tranche de 625 m² de surface de plancher créées ; ▪ Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigés. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².	

g)

1. En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m à pied).

Les places de stationnements liées à une autorisation de construire ne peuvent pas être réalisées en plein air.

2. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
   - soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
   - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Gestion du stationnement

a) Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.

b) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies et accès

a) Les constructions sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, correspondent à leur destination.

b) Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, et en conformité avec les dispositions prévues à l'Annexe 3 du présent règlement.

c) Pour les opérations portant sur un îlot entier, toutes dispositions sont prises pour permettre des conditions de manœuvre et de stationnement des véhicules de livraison, de service et de sécurité, hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13.b

Toutefois, pour les *terrains difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif**, une installation d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par les services compétents attestant que ladite installation est :
  - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
  - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif lors de la réalisation de celui-ci.

c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) 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 (avec une capacité d'au moins 70 litres/m² de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

sUjoAm

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant, pour le seul secteur sUjoAm :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	Autorisées
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	Autorisées
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	
Destination	***Équipements d'intérêt collectifs et services publics****	Autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	

Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	Autorisées
	*Entrepôt**	Admises sous conditions
	*Bureau**	Autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	
Autres constructions, activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		Interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.c)
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisées

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

a) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…).

b) Les constructions à usage principal d'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 1000 m^2 et qu'elles ne renferment pas de produits toxiques

c) La surface de plancher maximale autorisée pour l'ensemble du secteur sUjoAm, y compris le sous-secteur sUjoAmPM, est limitée à 200 000 m^2, appréciée avec une tolérance de plus ou moins 5 %.

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) Non réglementée, hors le sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM.

b) Dans le secteur de plan de masse sUjoAmPM, l'espace constructible est défini selon le schéma ci-après.

sUjoAmPM

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Hors le sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM

1. Règle générale

La hauteur des constructions est mesurée comme il est indiqué à l'Annexe 10 du règlement de la zone sUjo.

2. Dans les bandes constructibles

Les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans un gabarit défini comme suit, à partir de la façade sur espace public :

- un plan vertical d'une hauteur « H » mesurée comme il est indiqué à l'Annexe 10 du règlement de la zone sUjo, qui détermine un premier plan horizontal ;
- au-delà, un second plan horizontal situé à une hauteur « h » au-dessus du plan horizontal précédent.

Sur les façades d'îlots situées le long des voies ou espaces publics dont les noms suivent les règles de hauteur sont les suivantes :

Boulevard de Dunkerque et place Mirès :

- la hauteur « H » ne peut excéder 28 mètres, toutefois une tolérance de 0,80 mètre au-delà et de cette côte peut être tolérée dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées ;
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres. Dans cette hauteur doivent être englobés le dernier étage, les éléments de toiture éventuelle et les superstructures techniques. Toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Boulevard de Paris :

- la hauteur « H » est de 25 mètres ; cette côte doit être atteinte ; toutefois une tolérance de 0,80 mètre au-delà et en deçà de cette côte est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées ;
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres ; dans cette hauteur doivent être englobés le dernier étage, les éléments de toitures éventuelles et les superstructures techniques. Une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Rue Merchior-Guinot :

- la hauteur « H » ne peut excéder 25 mètres ; toutefois une tolérance de 0,80 mètre au-delà de cette côte est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres ; dans cette hauteur doivent être englobés le dernier étage, les éléments de toiture éventuelle et les superstructures techniques. Une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Rue Chevalier Paul et De Forbin :

- la hauteur « H » ne peut excéder 20 mètres ; toutefois une tolérance de 0,80 mètre au-delà de cette côte peut être admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres ; dans cette hauteur doivent être englobés le dernier étage, les éléments de toitures éventuelles et les superstructures techniques. Une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Rue De Pontevès et Désiré Clary :

- la hauteur « H » ne peut excéder 18 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,80 mètre au-delà de cette côte peut être admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres. Néanmoins, sont admises les tolérances suivantes :
  - sur un linéaire n'excédant pas 20 % de celui de la façade, au droit d'un espace public et au droit d'une *construction légale** existante, il est autorisé de dépasser cette hauteur de 2 mètres maximum à condition de s'inscrire dans le volume du mur pignon existant ;
  - dans les autres cas, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Rue d'Hozier et Vincent Leblanc :

- la hauteur « H » ne peut excéder 15 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,80 mètre au-delà de cette côte peut être admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.
- la hauteur « h » ne peut excéder 5 mètres. Néanmoins, sont admises les tolérances suivantes :
  - sur un linéaire n'excédant pas 20 % de celui de la façade, au droit d'un espace public et au droit d'une *construction légale** existante, il est autorisé de dépasser cette hauteur de 2 mètres maximum à condition de s'inscrire dans le volume du mur pignon existant ;
  - dans les autres cas, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

1. A l'angle de deux voies autorisant des hauteurs de façades différentes, la hauteur la plus élevée autorisée en bordure de l'une s'applique en bordure de l'autre sur une longueur égale à deux fois la largeur de cette dernière, sauf en ce qui concerne le retournement de façade des constructions de la place Mirès sur le boulevard de Paris, où cette longueur est ramenée à une fois la largeur du boulevard de Paris.
2. En dehors des « bandes constructibles » :

La hauteur maximum des constructions est de 20 mètres ; toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur est admise en cas de contraintes techniques dûment justifiées.

3. À proximité de la limite de la Z.A.C., une diminution des hauteurs autorisées pourra être exigée afin d'assurer la continuité avec les *constructions légales** existantes lorsque ces dernières présentent un intérêt architectural.

b) Dans le sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM, à l'intérieur de l'espace constructible tel que défini à l'article 4, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 29,10 mètres NGF.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 6 –Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) Les constructions et installations nouvelles devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées sur le document graphique.

b) En bordure des emprises publiques indiquées au document graphique :

1. sur les façades d'îlots situées en bordure des voies ou espaces publics, les constructions seront implantées en ordre continu sur toute la longueur de leur façade à l'alignement tel qu'il est défini à l'Annexe n° 6 du règlement de la zone sUjo ;

toutefois, à l'exception du boulevard de Paris, des interruptions du bâti pourront être admises, si elles favorisent la lecture du traitement intérieur de l'îlot et les vues autant celles des nouveaux immeubles que celles des *constructions légales** existantes dans la Z.A.C. ou en limite de celle-ci, et pour autant que lesdites interruptions aient une largeur minimum de 6 mètres.

Concernant le boulevard de Paris, lesdites interruptions ne pourront être admises qu'à compter du second étage, celui-ci étant inclus dans l'application de la présente disposition.

Lorsque, sur un même *terrain**, une partie seulement des constructions doit être implantée en retrait des *emprises publiques** et voies* (c'est-à-dire lorsque qu'une marge de recul ne s'étend pas sur la totalité du linéaire du *terrain**), une transition doit être assurée, sur un linéaire d'au maximum 10 mètres, entre les parties des constructions implantées en retrait et celles implantées à l'alignement de façon à éviter un décroché brutal. L'implantation en retrait d'une partie des constructions doit donc apparaitre comme progressive.2. Nonobstant ces dispositions, des retraits peuvent être :

- admis pour la réalisation d'aménagements urbains dévolus au public,
- imposés pour la réalisation du ou des derniers niveaux des constructions.

2.1. Le dernier étage des constructions, élevé au-dessus de la hauteur « H » visée à l'article 5.b, devra être implanté en retrait de 2 mètres minimum. Toutefois, sur un linéaire qui ne devra pas dépasser 20 % de celui de la façade, ce retrait n'est pas imposé.

2.2. L'obligation de retrait visée au paragraphe précédent ne s'applique pas aux toitures telles que définies à l'article 9. 9. « COUVERTURE » c. et aux protections climatiques telles que ombrières, auvents, velums, à la condition que ces éléments d'architecture soient ajourés sur au moins 30 % de leur surface et que leur avancée par rapport au nu des façades du volume compris dans la hauteur « h » n'excède pas 2 mètres.

3. Les axes d'interruption du bâti portés au document graphique imposent une interruption de façade sur toute la profondeur de la construction. Cette interruption pourra être réalisée, soit sur la totalité de la hauteur de la construction, soit jusqu'à la hauteur du plancher bas du deuxième niveau sur rez-de-chaussée. L'interruption de façade, obligatoirement centrée sur l'axe, aura une largeur minimum de 8 mètres. Les façades en retour seront traitées comme des façades principales. La surface au sol ainsi libre de construction sera aménagée de telle manière qu'elle laisse la vue dégagée dans la perspective de l'axe d'interruption. Lorsqu'une construction présente son plus grand développé de façade dans la profondeur de l'îlot, le linéaire de façade sur voie ou espace public ne pourra être inférieur à 12 mètres.

Les constructions ou parties de constructions en simple rez-de-chaussée ou en R+1 devront être implantées à l'alignement en ordre continu, sauf au droit des accès à l'îlot.

c) Les dispositions précédentes, visées en 6.1, 6.2 et 6.3, ne s'appliquent pas au sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM.

d) À l'intérieur de l'espace constructible du sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM, tel que défini à l'article 4, les constructions à édifier sont implantées à l'alignement.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est distingué deux aires, l'une bordant les espaces publics, dite « bande constructible », l'autre située à l'intérieur des terrains et susceptible également de recevoir des constructions. Ces deux aires font l'objet d'une réglementation propre telle que définie ci-après.

a) Dans « la bande constructible »

1. Sur les façades d'îlots donnant sur le boulevard de Dunkerque, « la bande constructible » a une profondeur de 25,00 mètres mesurée à partir de l'alignement tel qu'il est défini à l'Annexe n°6 du règlement de la zone sUjo.
2. Sur les autres façades d'îlots, « la bande constructible » a une profondeur de 17 mètres mesurée à partir de l'alignement tel qu'il est défini à l'Annexe n°6 du règlement de la zone sUjo.
3. Dans « les bandes constructibles » sauf dans le cas prévu à l'article 6.b.4. (axes d'interruption du bâti), les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes :

- limites séparatives latérales aboutissant à la limite de l'alignement : à l'exception des façades d'îlots donnant sur le boulevard de Dunkerque, le boulevard de Paris, la rue Melchior Guinot et la place Mirès, où elles seront édifiées strictement sur les limites séparatives latérales, la construction doit être obligatoirement implantée sur au moins l'une des limites séparatives latérales, son implantation vis-à-vis de l'autre limite est telle qu'elle respecte une distance mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de cette limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- autres limites séparatives : à l'exception des bâtiments à rez-de-chaussée et R+1 (sans toutefois excéder 7 m de haut par rapport à l'altitude de la limite séparative) la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,50 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, sauf en cas de contrat de cour commune où cette distance minimale peut être ramenée à 3 mètres.

b) En dehors des « bandes constructibles »

A l'exception des bâtiments à rez-de-chaussée et R+1, la distance mesurée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, sauf en cas de contrat de cour commune où cette distance minimale peut être ramenée à 3 mètres. Les bâtiments à rez-de-chaussée et R+1 peuvent être édifiés en limites séparatives (sans toutefois excéder 7 mètres de haut par rapport à l'altitude de la limite séparative).

c) Cependant, au droit d'une *construction légale** existante en limite séparative, ne comportant pas de jours principaux, la construction à édifier peut s'implanter en s'y adossant sans toutefois outrepasser le mur d'héberge ni en hauteur ni en largeur, et en outre, dans le respect des dispositions des articles 5.a.2 et 5.a.4.

d) Les dispositions précédentes, visées en 7.a, 7.b et 7.c, ne s'appliquent pas au sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM.

e) Dans le sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM, et à l'intérieur de l'espace constructible tel que défini à l'article 4, les constructions à édifier sont implantées en limites séparatives.

Article 8 –Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Hors le sous-secteur de plan de masse sUjoAmPM, les constructions devront être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales affectées à l'habitat ou éclairant des locaux d'activités affectés à des postes permanents de travail, ne soient masquées par aucun écran ou partie d'une autre construction qui en tout point de l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des postes permanents de travail prenne jour sur cette façade.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Les parties de propriétés privées qui seront accessibles au public seront traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

FAÇADES

a) Murs pignons, retours de façade

Les murs pignons et retours de façades sont traités comme les façades principales sur voie ou espace public.

b) Saillies

1. Nonobstant les dispositions de l'article 6, certains ouvrages peuvent dépasser le plan vertical de hauteur « H » défini en façade sur voie ou espace public :

Les saillies (c.à.d. des éléments de modénature) sur voie et espace public sont autorisées jusqu'à 0,20 mètre maximum d'avancée par rapport au nu de la façade sur toute la hauteur « H ».

Au-delà de 3,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir, des ouvrages en saillie sont autorisés dans les conditions suivantes :

- sur les voies de 15 mètres : 0,60 mètre d'avancée
- sur les voies de 25 mètres et plus : 1 mètre d'avancée

La surface de la projection sur la façade de ces éléments en saillie, y compris les garde-corps éventuels, ne peut excéder en surface totale, le tiers de celle qui est comprise entre une ligne horizontale située à 3,50 mètres au-dessus du pied de ladite façade et la ligne horizontale située au sommet de la hauteur « H ». En outre, ces éléments seront distants d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

2. Nonobstant les dispositions de l'article 6, certains ouvrages peuvent dépasser le plan vertical de hauteur « h » défini en façade à savoir : les toitures telles que définies à l'article 9. 9. « COUVERTURE » c. et les protections climatiques telles que ombrières, auvents, velums, à la condition que ces éléments d'architecture soient ajourés sur au moins 30 % de leur surface et que leur avancée par rapport au nu des façades du volume compris dans la hauteur « h », n'excède pas 2 mètres.

c) Retraits

Nonobstant les retraits obligatoires prévus à l'article 6.b.1, les retraits supérieurs sur voie et espaces publics sont autorisés pour le dernier niveau des constructions. Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la couverture doit être conforme aux prescriptions de l'article 9. 9. « COUVERTURE » ci-après.

d). Traitement des rez-de-chaussée

1. La hauteur libre du premier plancher haut des constructions ne pourra jamais être inférieure à 2,80 mètres par rapport au niveau fini de l'espace public contiguë.

Sauf dispositions contraires résultant de l'application d'autres règles, pour les constructions ou parties de constructions implantées sur les façades d'îlots donnant sur le boulevard de Dunkerque et les places d'Arvieux et d'Epercieux, la hauteur libre minimum du premier plancher haut sera de 3,80 mètres jusqu'au plafond ou faux-plafond fini, mesurée à partir du niveau fini de l'espace public contiguë à la construction ou à la partie de construction.

2. Les grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, trappes ou armoires relevant d'installations techniques propres au bâtiment ou relevant des différents réseaux publics, font l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.
3. L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol et en avant des façades est interdite.
4. Les vitrines et enseignes des locaux d'activités professionnelles et/ou commerciales devront faire l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.

COUVERTURES

a) Toitures terrasses

1. Les toitures terrasses sont autorisées.
2. Sauf lorsque les prescriptions spéciales en matière d'hydraulique imposées par les services techniques compétents conduisent à retenir la technique dite du « toit stockant », les toitures terrasses doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent être végétalisées pour les terrasses jusqu'au plancher haut du R+4.

b) Saillies et édicules techniques

Toutes les saillies et/ou édicules techniques seront traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture annexé à la demande de permis de construire.

c) Autres couvertures

1. Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum de la construction telle qu'elle est définie par l'article 10.

2. Nonobstant la règle relative aux saillies et les dispositions de l'article 6.b.3, la couverture de la construction pourra présenter une avancée par rapport au nu des façades du volume compris dans la hauteur « h » ; cette avancée, limitée à 2 mètres, devra obligatoirement être ajourée sur au moins 30 % de sa surface.

CLOTURES

a) Règle générale

Lorsque la réalisation d'une opération s'accompagne d'une division de terrain en propriété ou en jouissance, les clôtures qui s'y rapportent devront faire l'objet d'un traitement homogène dans le cadre d'un plan d'ensemble. Un traitement homogène des clôtures de plusieurs opérations distinctes implantées en bordure d'un même espace public pourra être imposé.

b) Implantation

Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées au document graphique ou, à défaut d'indication, à 4 mètres minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation. En cas d'interruption du bâti à l'alignement, les clôtures seront implantées dans le prolongement des façades et matérialiseront la limite entre l'espace privé et l'espace public. Dans le cas d'alignement des constructions en retrait obligatoire (bandes de retrait plantées), et/ou en cas d'interruption du bâti, les clôtures sont toujours implantées en limite de l'espace public.

c) Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics

La réalisation de clôtures n'est pas impérative. Lorsque l'implantation de clôtures est rendue nécessaire par des contraintes de sécurité ou par la nature des programmes immobiliers, elles seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1 mètre et d'une épaisseur minimum de 0,50 mètre, surmonté ou non d'un barreaudage à éléments verticaux. La hauteur totale de la clôture, mesurée côté espace public, ne pourra excéder 2 mètres. Toutes dispositions devront être prises pour permettre et favoriser la végétalisation des clôtures.

Article 10 – Qualité des espaces libres

Les normes et prescriptions ci-après ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

a) Les aménagements prescrits par le présent article font l'objet d'un plan détaillé établi selon les règles de l'art et annexé à la demande d'autorisation de construire.

b) Espaces non bâtis en superstructure et *espaces végétalisés** à aménager

1. Les *espaces végétalisés** et espaces non bâtis en superstructure devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
2. Les *espaces végétalisés** qui devront représenter une superficie au moins égale à 50 % des espaces non bâtis en superstructure, seront traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 mètres carrés et une largeur minimum de 2 mètres.

3. Les espaces privés non bâtis en superstructure seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 mètres carrés. Les arbres de haute tige doivent

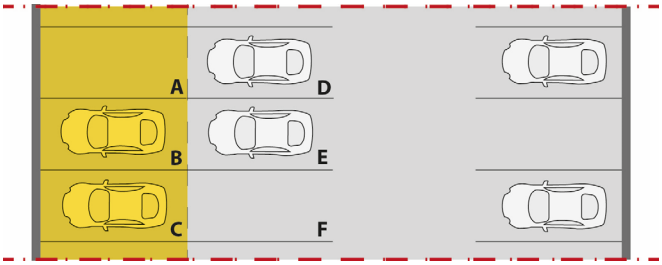
être plantés en pleine terre ou, à défaut, bénéficier d'une épaisseur de terre végétale de 2 mètres.

4. Pour toute opération d'habitation regroupant 10 logements ou plus, il peut être exigé une aire de jeux pour enfants, d'une surface minimum égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération. Elle est facilement accessible, à l'abri de toute circulation automobile et jouit d'un ensoleillement suffisant. Cette aire de jeux peut s'insérer dans les surfaces plantées.
5. Les bandes à planter indiquées au document graphique seront traitées selon les prescriptions définies dans l'Annexe n° 13 du règlement de la zone sUjo.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

Le nombre de place de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des constructions ; une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme 0,5 place.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

a)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Logement*
▪ Hébergement*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td rowspan="2">▪ Pour les constructions nouvelles à destination d’habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, dans la limite de 2 places par logement créés.En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination d’habitat.

Toutefois, cette obligation n’est pas applicable aux constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l’Etat, y compris dans le cas où les travaux s’accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d’un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.

En outre, pour les constructions dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d’assiette de l’opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :
▪ pour les constructions nouvelles : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées;
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination d’habitat.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigés.
Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé :
▪ pour les constructions nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher créées;
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination d’habitat.</td></tr>
</table>

b)

▪ ***Hôtel* et autres hébergements touristiques****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ minimum: 1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher créées ▪ maximum : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher. ▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 250m² de surface de plancher.	
Autocars	Pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m² de surface de plancher, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m à pied).	

c)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Artisanat et commerce de détail*
▪ Restauration*
▪ Commerce de gros*
▪ Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle*
▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées;
▪ Toutefois, il n’est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 330 m² ;
▪ pour les constructions supérieures ou égales à 330m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 100 m² de surface de plancher si la surface totale après travaux est inférieure ou égale à 330m² ou au moins 40m² de surface de plancher si la surface totale après travaux est supérieure ou égale à 330m².
▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n’est donc exigée.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées;
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 40m².
▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n’est donc exigée.</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places de stationnement « voitures » exigées.
Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².</td></tr>
</table>

d)

▪ ***Cinéma**** ▪ ***Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** ▪ ***Salles d'art et de spectacles**** ▪ ***Équipements sportifs**** ▪ ***Autres équipements recevant du public**** ▪ ***Centre de congrès et d'exposition****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Nombre à déterminer en tenant compte 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.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Au moins 1 m² de stationnement vélo par tranche de 250 m² de surface de plancher**créées.** ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².	

e)

▪ ***Bureau****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche de250 m² de surface de plancher créées. ▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place pour 2 roues motorisés pour de 6 places de stationnement « voitures » exigés. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 60m².	

f)

▪ ***Industrie**** ▪ ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ Minimum : 1 place par tranche de 625 m² de surface de plancher créées ; ▪ Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ Minimum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigés. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².	

g)

▪ ***Entrepôt****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche de100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigés. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².	

1. En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m à pied).

   Les places de stationnements liées à une autorisation de construire ne peuvent pas être réalisées en plein air.

2. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Gestion du stationnement

1. Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.
2. Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voies et accès

a) Caractéristiques générales de la voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des destinations et besoins des aménagements et constructions ;
- de sécurité ;
- du ramassage des ordures ménagères.

b) Dispositions concernant les accès

1) Tout accès direct sur les autoroutes, mentionnées à l'Annexe 3 du règlement, est interdit.

2) Sauf impossibilité d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, d'accéder en un autre endroit du terrain, ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale, et sauf avis contraire du gestionnaire des voies concernées :

2.1. l'accès direct sur les boulevards urbains multimodaux, mentionnés à l'Annexe 3 du règlement, ainsi que sur les voies bordées d'un aménagement cyclable, est interdit pour les véhicules automobiles ;

2.2. un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par construction ou opération et par voie ; toutefois, pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé est au plus porté à deux ;

2.3. tout accès pour véhicules automobiles est interdit à moins de 10 mètres de l'intersection de deux voies ;

2.4. les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position ou d'éventuels défauts de visibilité ; des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

c) Dispositions concernant la lutte contre l'incendie

1) Les constructions à réaliser sont desservies par au moins une voie présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre l'accès véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

2) Sur les voies nouvelles se terminant en impasse, il peut être imposé d'aménager à leur terminaison une aire de retournement présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes.

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) 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 (avec une capacité d'au moins 70 litres/m² de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.
f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.
g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

sUjoAI

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant, pour le seul secteur sUjoAI :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	Interdites dans une bande de 100 m de largeur centrée sur l'axe des autoroutes et des voies rapides dont la liste est donnée à l'Annexe n°3 du règlement sUjo. Ces largeurs sont augmentées, le cas échéant, des sur-largeurs de l'emprise de ces voies par rapport à la largeur en section courante
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	Autorisées
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	

Destination	***Équipements d'intérêt collectifs et services publics****	Autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	cf. sous-destinations
Sous-destinations	*Industrie**	Interdites
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	Autorisées
	*Centre de congrès et d'exposition**	
Autres constructions, activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings		Interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Dépôts en plein air		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		Admises sous condition (cf. article 1.c)
Affouillements et exhaussements du sol		Autorisées

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

b) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** nécessaires au fonctionnement urbain (telles que réparations automobiles, pressing, station-service, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parc de stationnement couvert…)

c) La surface de plancher maximale autorisée pour l'ensemble du secteur sUjoAl est limitée à 79 000 m^2, appréciée avec une tolérance de plus ou moins 5 %)

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légales** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;

- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Règle générale : la hauteur des constructions est mesurée comme il est indiqué à l'Annexe 10 du règlement de la zone sUjo.

b) La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 33 mètres ; toutefois une tolérance de 1 mètre au-delà de cette côte est admise, dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dans cette hauteur doivent être englobés le dernier étage, les éléments de toiture éventuelle et les superstructures techniques.

c) Pour les constructions situées à l'angle de deux voies autorisant des hauteurs de façades différentes, la hauteur la plus élevée autorisée en bordure de l'une s'applique en bordure de l'autre sur une longueur égale à deux fois la largeur de cette dernière.

d) Nonobstant les dispositions précédentes, dans le périmètre défini au document graphique par une hauteur sur zone, la hauteur absolue ne peut excéder 50 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Les constructions et installations nouvelles devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées sur le document graphique.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions à édifier le sont à une distance minimum de 4 mètres des limites concernées.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucun écran ou partie d'une autre construction qui en tout point de l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

ESPACES OUVERTS AU PUBLIC

Les parties de propriétés privées qui seront accessibles au public seront traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

FAÇADES

a) Murs pignons, retours de façade

Les murs pignons et retours de façades sont traités comme les façades principales sur voie ou espace public.

b) Saillies

Nonobstant les dispositions de l'article 6, certains ouvrages peuvent être réalisés en surplomb au- dessus des voies ou espaces publics.

1. Les saillies (c.-à-d. des éléments de modénature) sur voie et espace public sont autorisées jusqu'à 0,20 mètre maximum d'avancée par rapport au nu de la façade sur toute la hauteur.

2. Au-delà de 3,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir, des ouvrages en saillie peuvent être autorisés dans les conditions suivantes :

- sur les voies de 15 mètres : 0,60 mètre d'avancée
- sur les voies de 25 mètres et plus : 1 mètre d'avancée

La surface de la projection à 45° sur la façade de ces éléments en saillie, y compris les garde-corps éventuels, ne peut excéder en surface totale, le tiers de celle qui est comprise entre une ligne horizontale située à 3,50 mètres au-dessus du pied de ladite façade et la ligne horizontale située au sommet ladite façade. En outre, ces éléments seront distants d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

3. En outre, et nonobstant les dispositions de l'article 7, les éléments visés en 2.2.2. ci-dessus pourront être implantés en surplomb des retraits par rapport aux limites séparatives jusqu'à une distance de 1 mètre desdites limites.

c) Traitement des rez-de-chaussée

1. Sauf dispositions contraires résultant de l'application d'autres règles, la hauteur libre minimum du premier plancher jusqu'au plafond ou faux-plafond fini sera de 3,80 mètres mesurée à partir du niveau fini de l'espace public contigu à la construction et à l'axe de tranches théoriques de 20 mètres mesurées parallèlement aux façades.
2. Les grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, trappes ou armoires relevant d'installations techniques propres au bâtiment ou relevant des différents réseaux publics, font l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.
3. L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol et en avant des façades est interdite.

Les vitrines et enseignes des locaux d'activités professionnelles et/ou commerciales devront faire l'objet d'un carnet de détails annexé à la demande de permis de construire.

COUVERTURES

a) Toitures terrasses

Sauf lorsque les prescriptions spéciales en matière d'hydraulique imposées par services techniques compétents conduisent à retenir la technique dite du « toit stockant », les toitures terrasses doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent être végétalisées pour les terrasses jusqu'au plancher haut du R + 4.

b) Saillies et édicules techniques

Toutes les saillies et/ou édicules techniques seront traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture annexé à la demande de permis de construire.

c) Autres couvertures

Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum de la construction telle qu'elle est définie par l'article 5.

CLOTURES

a) Règle générale

Lorsque la réalisation d'une opération s'accompagne d'une division de terrain en propriété ou en jouissance, les clôtures qui s'y rapportent devront faire l'objet d'un traitement homogène dans le cadre d'un plan d'ensemble. Un traitement homogène des clôtures de plusieurs opérations distinctes implantées en bordure d'un même espace public pourra être imposé.

b) Implantation

Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées au document graphique ou, à défaut d'indication, à 4 mètres minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation. En cas d'interruption du bâti à l'alignement, les clôtures seront implantées dans le prolongement des façades et matérialiseront la limite entre l'espace privé et l'espace public. Dans le cas d'alignement des constructions en retrait obligatoire (bandes de retrait plantées), et/ou en cas d'interruption du bâti, les clôtures sont toujours implantées en limite de l'espace public.

c) Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics

La réalisation de clôtures n'est pas impérative. Lorsque l'implantation de clôtures est rendue nécessaire par des contraintes de sécurité ou par la nature des programmes immobiliers, elles seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1 mètre et d'une épaisseur minimum de 0,50 mètre, surmonté ou non d'un barreaudage à éléments verticaux. La hauteur totale de la clôture, mesurée côté espace public, ne pourra excéder 2 mètres. Toutes dispositions devront être prises pour permettre et favoriser la végétalisation des clôtures.

Article 10 – Qualité des espaces libres

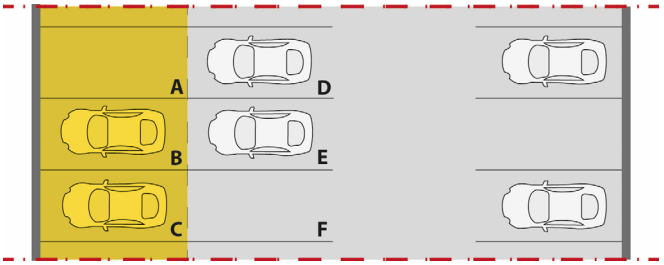
a) Espaces non bâtis en superstructure et *espaces végétalisés** à aménager

1. Les *espaces végétalisés** et espaces non bâtis en superstructure devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
2. Les *espaces végétalisés** qui devront représenter une superficie au moins égale à 50 % des espaces non bâtis en superstructure, seront traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 mètres carrés et une largeur minimum de 2 mètres.
3. Les espaces privés non bâtis en superstructure seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 mètres carrés. Les arbres de haute tige doivent être plantés en pleine terre ou, à défaut, bénéficier d'une épaisseur de terre végétale de 2 mètres.
4. Pour toute opération d'habitation regroupant 10 logements ou plus, il peut être exigé une aire de jeux pour enfants, d'une surface minimum égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération. Elle est facilement accessible, à l'abri de toute circulation automobile et jouit d'un ensoleillement suffisant. Cette aire de jeux peut s'insérer dans les surfaces plantées.
5. Les bandes à planter indiquées au document graphique seront traitées selon les prescriptions définies dans l'Annexe n° 13 du règlement de la zone sUjo.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

Le nombre de place de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des constructions ; une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme 0,5 place.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

a)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Logement*
▪ Hébergement*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td rowspan="2">▪ Pour les constructions nouvelles à destination d’habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créées, dans la limite de 2 places par logement créés.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination d’habitat.

Toutefois, cette obligation n’est pas applicable aux constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l’Etat, y compris dans le cas où les travaux s’accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d’un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.

En outre, pour les constructions dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d’assiette de l’opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :
▪ pour les constructions nouvelles : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées ;
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même lorsqu’un immeuble change de destination et prend cette destination.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » éxigés.
Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé :
▪ pour les constructions nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher créées ;
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu’un immeuble change de destination et prend la destination d’habitat.</td></tr>
</table>

b)

▪ ***Hôtel* et autres hébergements touristiques****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ minimum :1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher créées ▪ maximum : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher. ▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 250m² de surface de plancher.	
Autocars	Pour les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier de plus de 2 000 m² de surface de plancher, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 300 m à pied).	

c)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Artisanat et commerce de détail*
▪ Restauration*
▪ Commerce de gros*
▪ Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle*
▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ minimum : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées;
▪ toutefois, il n’est pas exigé plus de 2 places de stationnement pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 330 m² ;
▪ pour les constructions supérieures ou égales à 330m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 100 m² de surface de plancher si la surface totale après travaux est inférieure ou égale à 330m² ou au moins 40m² de surface de plancher si la surface totale après travaux est supérieure ou égale à 330m².
▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n’est donc exigée.</td></tr>
<tr><td>en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"</td><td>▪ 1 place par tranche de40 m² de surface de plancher créées;
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 40m².
▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n’est donc exigée.</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigées.
Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé des places de stationnement vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 1 logement ou au moins 250m² de surface de plancher.</td></tr>
</table>

d)

▪ ***Cinéma**** ▪ ***Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** ▪ ***Salles d'art et de spectacles**** ▪ ***Équipements sportifs**** ▪ ***Autres équipements recevant du public**** ▪ ***Centre de congrès et d'exposition****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	Nombre à déterminer en tenant compte 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.
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Au moins 1 m² de stationnement vélo par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 250m² de surface de plancher.	

e)

▪ ***Bureau****		
Voitures	dans la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
	en dehors de la Zone de Bonne Desserte "activités + habitat"	▪ 1 place de stationnement par tranche de100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigées. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher créées. Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 60m² de surface de plancher.	

1. En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m à pied).

   Les places de stationnements liées à une autorisation de construire ne peuvent pas être réalisées en plein air.

2. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
   - soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
   - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Gestion du stationnement

1. Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.
2. Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

sUA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

sUBf

Voies et accès

sUC

a) Caractéristiques générales de la voirie

sUEcg

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des destinations et besoins des aménagements et constructions ;
- de sécurité ;
- du ramassage des ordures ménagères.

sUEt1

sUEmin

b) Dispositions concernant les accès

1. Tout accès direct sur les autoroutes, mentionnées à l'Annexe 3 du règlement, est interdit.
2. Sauf impossibilité d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, d'accéder en un autre endroit du terrain, ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale, et sauf avis contraire du gestionnaire des voies concernées :

sUeE

3. l'accès direct sur les boulevards urbains multimodaux, mentionnés à l'Annexe 3 du règlement, ainsi que sur les voies bordées d'un aménagement cyclable, est interdit pour les véhicules automobiles ;

sUci

4. un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par construction ou opération et par voie ; toutefois, pour les terrains bordés d'une seule voie, le nombre d'accès autorisé est au plus porté à deux ;
5. tout accès pour véhicules automobiles est interdit à moins de 10 mètres de l'intersection
6. les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position ou d'éventuels défauts de visibilité ; des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait…

sUjo
DG
sUjoAd
sUjoAm
sUjoAl
Annexes

c). Dispositions concernant la lutte contre l'incendie

sUs

1. Les constructions à réaliser sont desservies par au moins une voie présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre l'accès véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.
2. Sur les voies nouvelles se terminant en impasse, il peut être imposé d'aménager à leur terminaison une aire de retournement présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours.

sNt

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes.

Article 13 – Desserte par les réseaux

Eau potable

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) 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 (avec une capacité d'au moins 70 litres/m² de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

Annexes

ANNEXES

NOTA :

Les dispositions ci-après sont spécifiques à la zone sUjo : les annexes ainsi déclinées se substituent, point à point, à celles déclinées dans les annexes ou dispositions générales du présent règlement. Celles-ci conservent toutefois leur effet vis à vis de la zone sUjo en l'absence d'une annexe spécifiquement déclinée pour la zone.

ANNEXE 6

L'alignement est constitué par la limite d'emprise des espaces publics mitoyens de la façade de l'îlot. Pour les façades d'îlot concernées par une bande à planter indiquée au document graphique, la limite intérieure de la bande à planter constitue la limite d'implantation possible des constructions.

ANNEXE 7

Limites séparatives

Les articles 7.b et 7.c indiquent précisément les altimétries des limites séparatives en référence à la rue des Docks et au boulevard de Dunkerque. La présente annexe explicite graphiquement ces dispositions.

h : cote NGF au sol, à l'intersection de la limite séparative avec l'alignement

H : cote NGF de l'altitude du bâtiment

article UAd 7.1 :

D ≥ [(H-h)/2] - 3,50 ≥ 6m

article UAm 7.1 :

D ≥ [(H-h)/2] - 3,50 ≥ 4m

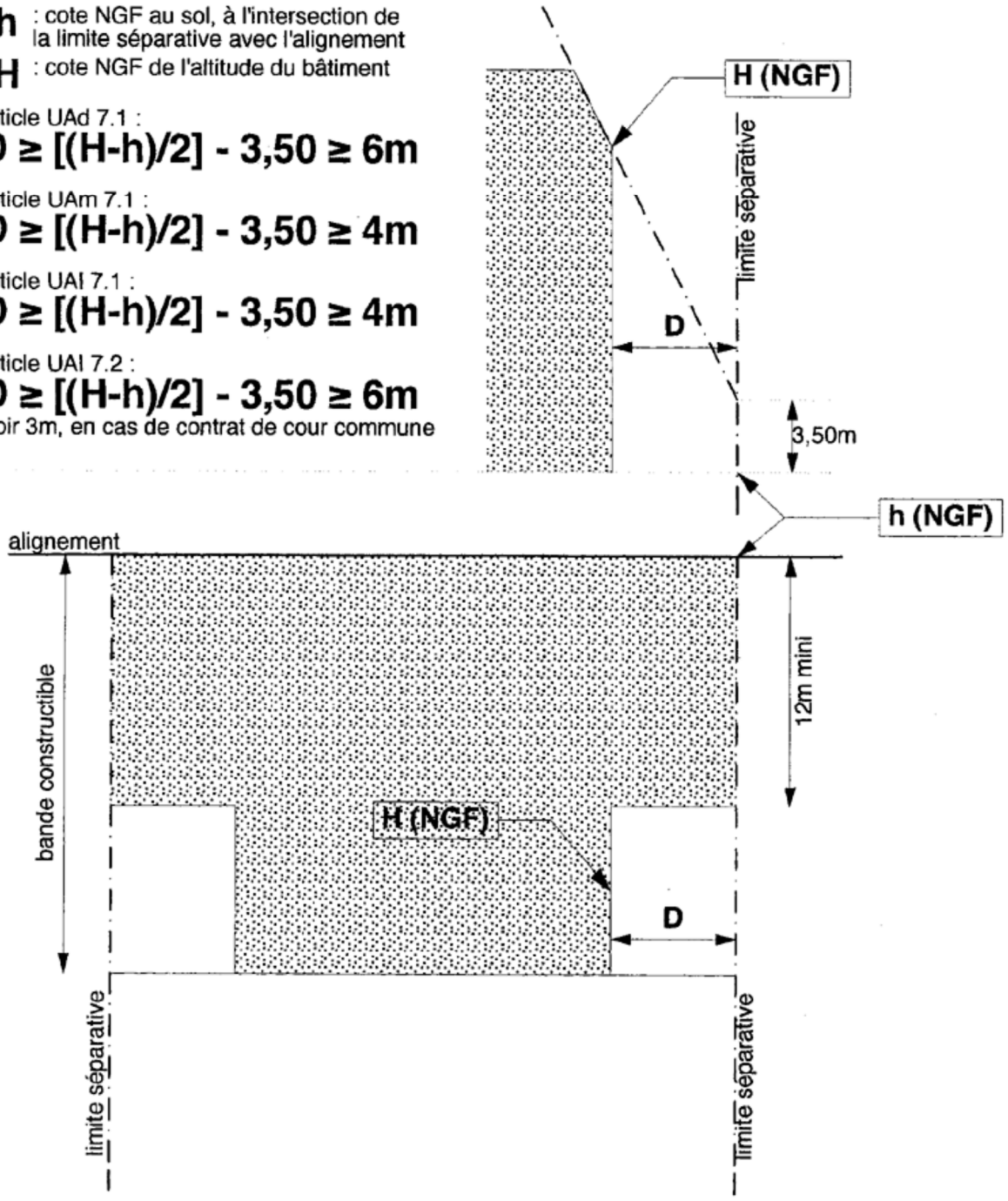
article UAI 7.1 :

D ≥ [(H-h)/2] - 3,50 ≥ 4m

article UAI 7.2 :

D ≥ [(H-h)/2] - 3,50 ≥ 6m

voir 3m, en cas de contrat de cour commune



ANNEXE 10

Définitions :

Niveau du sol : il se définit comme le sol après travaux et mise en place du revêtement définitif, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11.

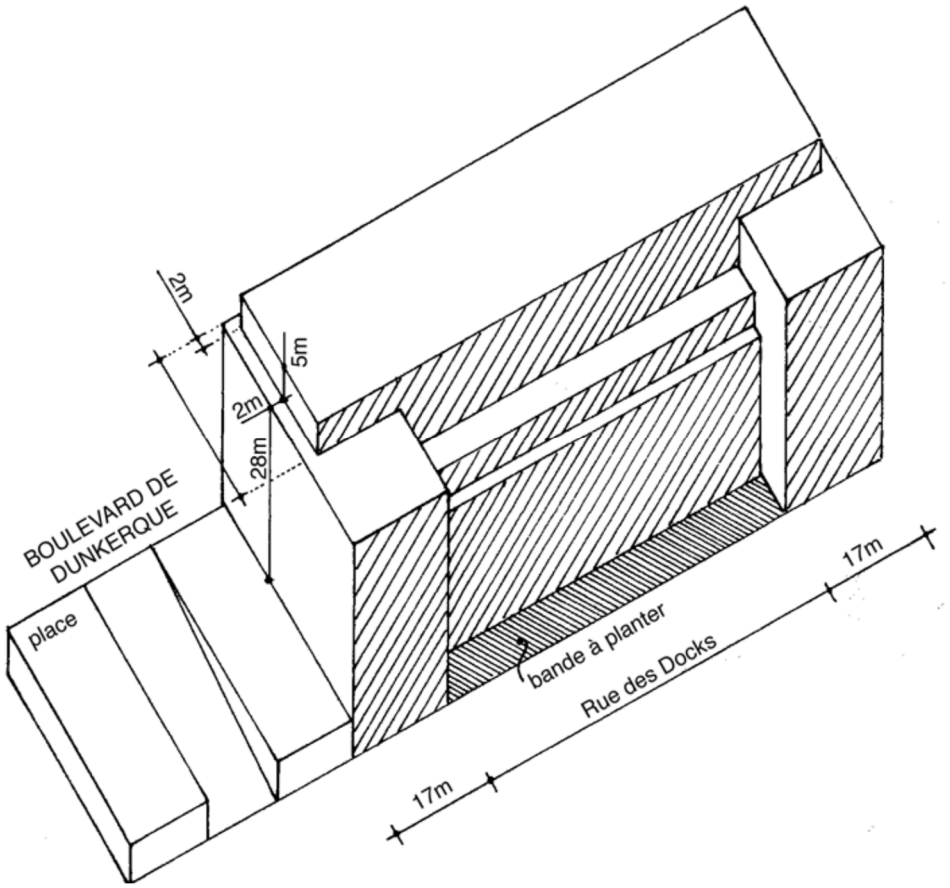
Mode de calcul de la hauteur absolue des constructions :

Hormis lorsque les hauteurs sont fixées par des indications en côte N.G.F. portées au document graphique :

La hauteur d'une construction se mesure par tranche de 20,00 mètres à compter de la limite latérale topographiquement la plus haute et dans l'axe de chacune desdites tranches, à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout de la couverture ou le haut de l'acrotère.

Pour les constructions sur voie ou espace public, la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée. Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 2,00 mètres, au point le plus défavorable, la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur. La façade arrière, après travaux, ne peut excéder de plus de 3,00 mètres la hauteur prescrite.

Pour les autres constructions implantées sur un terrain en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de zone ou de secteur ; la hauteur des autres façades ne peut excéder de plus de 3,00 mètres la hauteur prescrite.



ANNEXE 11

Partie inférieure des façades à l'alignement et clôtures rue des Docks

Généralités :

La rue des Docks, horizontale sur toute sa longueur, est bordée à l'ouest par le bâtiment des Docks ; la composition et l'ordonnancement de cet édifice exceptionnel doivent être pris en compte pour régler le séquençage et la volumétrie des constructions projetées en vis-à-vis.

À ce titre, et afin de créer un ensemble ordonné le long de la rue face au soubassement du bâtiment des Docks, ainsi que pour assurer un accompagnement harmonieux de l'espace public constitué par la voie, les dispositions suivantes sont imposées :

Parties inférieures des façades à l'alignement de la rue des Docks :

à partir du sol fini de l'espace public jusqu'à une hauteur de 3,80 mètres (hauteur de la corniche de soubassement du bâtiment des Docks), les façades à l'alignement de la rue des Docks devront être traitées de manière spécifique : ce traitement, différencié de celui du reste de la façade, devra obligatoirement être conçu en référence au soubassement du bâtiment des Docks ; notamment par la mise en œuvre de matériaux qui s'apparentent à la pierre massive travaillée (appareillages, bossages cyclopéens ou arrondis, bouchardages, etc.).

Clôture :

la réalisation de clôtures le long de la rue des Docks en limite d'espace public n'est pas impérative (article 11.4.3.1). Néanmoins, dans le cadre de l'ordonnancement de la partie inférieure des façades à l'alignement de la rue en vis-à-vis du bâtiment des Docks (paragraphe précédent), un dispositif architectural du type "pergola" devra obligatoirement être implanté en limite de l'espace public.

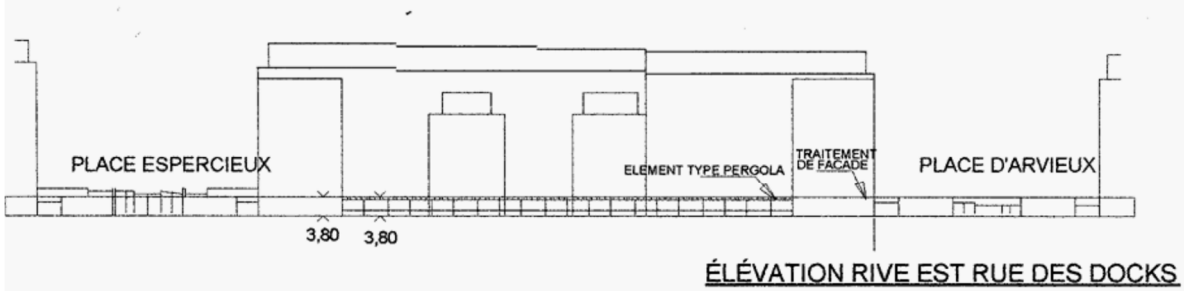
Ce dispositif devra s'élever impérativement à 3,80 mètres du sol fini de l'espace public pour assurer une continuité horizontale avec le traitement particulier des parties inférieures de façades à l'alignement de la rue des Docks.

Cet élément architectural, conçu préférentiellement en serrurerie, prendra appui sur un mur de 0,50 mètre d'épaisseur minimum, dont la hauteur peut varier depuis l'arasement au niveau du sol fini de l'espace public, jusqu'à 1,00 mètre au maximum. Le traitement de ce muret support de l'élément architectural type "pergola" sera homogène avec celui des parties inférieures des façades à l'alignement de la rue des Docks.

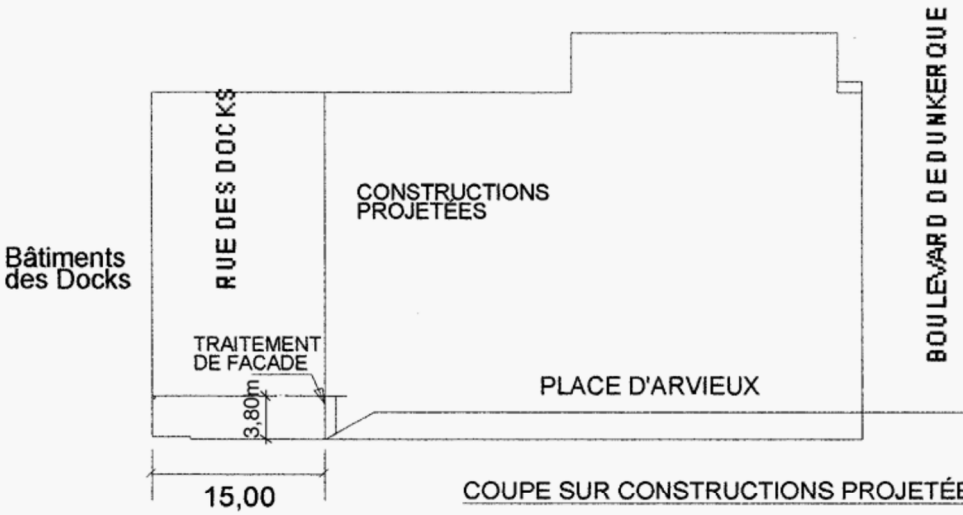
L'ensemble de ce motif architectural pourra si nécessaire intégrer un dispositif de protection afin de jouer le rôle de clôture.

Toutes dispositions devront être prises pour permettre et favoriser la végétalisation de cet élément architectural.

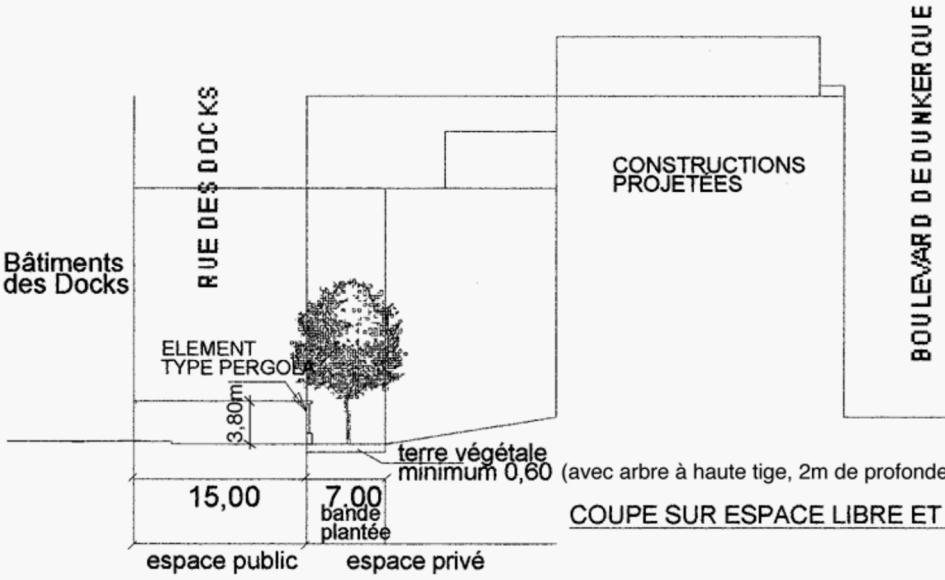
ANNEXE 11



ÉLÉVATION RIVE EST RUE DES DOCKS



COUPE SUR CONSTRUCTIONS PROJETÉES À L'ALIGNEMENT



COUPE SUR ESPACE LIBRE ET BANDE PLANTÉE

ANNEXE 17

Terminologie

Caractère de la zone

Le titre II comporte un préambule qui contient à titre indicatif une description très sommaire du caractère ou des caractères (type d'occupation des sols, typologie du bâti,...) que l'on cherche à promouvoir dans ce secteur.

Construction

Construction, installation ou aménagement soumis à autorisation ou à déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme.

Construction réalisée et organisée de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs :

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux espaces publics (article 6) donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières de chaque établissement. Il est donc demandé que la conception volumétrique des constructions prenne en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser son accompagnement. A titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert la parcelle ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public. Cette règle sera rappelée et précisée dans les C.C.C.T. et fera l'objet d'une concertation entre les constructeurs et l'aménageur avant le dépôt des différents permis de construire.

Projet commun

Tout projet présenté par un ou plusieurs propriétaires sur plusieurs propriétés leur appartenant ou tout projet portant construction simultanée de bâtiments mitoyens et jointifs réalisés dans l'esprit d'une unité architecturale.

Équipement public

Toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement.

Ilot

Un îlot est une partie de territoire délimité sur l'ensemble de son pourtour par des voies ou des espaces publics.

Espaces publics

Les espaces publics comprennent tous les espaces de statut public (voies, cheminements, places, *espaces végétalisés**...), à l'exception des terrains d'assiette des équipements publics de superstructure (école, collège...).

Implantation en continu des constructions

Le respect de cette contrainte se traduit par des constructions, participant ou non à une même opération, implantées en mitoyenneté sans interruption de façade.

Réhabilitation

Opération réalisée sur une construction existante sans création de surfaces supplémentaire de plancher.

Zones sUs

Les zones sUs couvrent notamment la **ZAC Saint-Charles – Porte d'Aix**.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Les principaux termes techniques utilisés dans le présent règlement figurent dans l'annexe "terminologie de la zone sUs" du présent règlement / Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

DISPOSITIONS GENERALES DES ZONES sUs

DG1 - Champ d'application territoriale

Le présent règlement s'applique au territoire de la Zone d'Aménagement Concerté dite "Saint-Charles - Porte d'Aix", créée par arrêté préfectoral en date du 31 décembre 1997 et ayant pour objet la reconstruction du quartier Saint-Charles - Porte d'Aix dans les 1er, 2e et 3e arrondissements de Marseille. Le périmètre de la ZAC, fixé par l'arrêté de création, est annexé au PLUi.

DG2 - Champ d'application réglementaire

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications ou extensions des *constructions légales** existantes ainsi qu'aux changements de destination avec ou sans travaux, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières.

DG3 - Espaces publics

La planche détail 3 « Saint-Charles » fait figurer des « *zones affectées à des espaces publics »* qui correspondent des voies de circulation, des zones d'espaces publics aménagés principalement en faveur des piétons, des ouvrages publics et des installations d'intérêt général.

DG4 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dérogeant à l'application stricte des articles 1 et 3 à 13 des dispositions particulières applicables à la zone sUs, ainsi qu'aux dispositions des plans ou documents annexés au règlement de la zone sUs (Article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme) peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer sur les permis de construire ou utiliser le sol.

DG5 - Pièces à joindre aux demandes d'autorisation de construire

Les aménagements prescrits par le présent règlement font l'objet de plans détaillés établis conformément aux règles de l'art.

Le plan masse fera notamment ressortir la superficie du terrain et la répartition d'utilisation du sol en distinguant :

- l'emprise au sol des bâtiments (en élévation et en sous-sol).
- les parkings (au sol) non couverts.
- l'emprise des voies tertiaires.
- les *espaces végétalisés**, comprenant, lorsqu'elles sont exigées, les aires de jeu pour enfants.

Le plan détaillé des *espaces végétalisés** est fourni, au service instructeur, avec la demande d'autorisation de construire.

Des photographies présentant l'état des lieux et leur environnement, ainsi que des montages photographiques ou des maquettes justifiant l'insertion du projet dans le site sont exigées conformément à la loi 93.24 du 8 janvier 1993.

DG6 - Servitudes relatives aux lignes et ouvrages du Métropolitain

Le long des lignes et ouvrages du métro tels que figurés aux documents graphiques,

- dans une bande de 50 mètres centrée sur l'axe des tubes en inter-stations souterraines,
- dans une bande de 20 mètres mesurée à la verticale et à l'extérieur des murs des stations souterraines et des accès à celles-ci.

Toute construction ou installation soumise ou non à autorisation doit respecter l'intégrité des lignes et ouvrages présents ou à venir. Le cas échéant, l'observation de prescriptions spéciales peut être exigée. Toutefois, le long des ouvrages du métro situés à faible profondeur ou en émergence la réalisation des réseaux est soumise à autorisation préalable de la part de l'exploitant dès lors qu'ils sont sur les ouvrages ou à moins de trois mètres des ouvrages.

DG7 - Dispositions concernant la lutte contre l'incendie

L'aménagement des voiries doit être établi en accord avec le Service de la Prévention du Bataillon des Marins Pompiers de Marseille et les aires de stationnement pour les engins de secours et de lutte contre l'incendie doivent être aménagées de manière à éviter des perturbations dans les fonctionnements des voies primaires.

Les espaces compris entre deux constructions non contiguës ou entre une construction et la clôture de la propriété doivent être d'un accès aisé et d'une largeur suffisante pour permettre le passage et le bon fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

DG8 - Lutte contre le bruit

Dans une bande de 400 mètres de largeur centrée sur l'axe des voies, les dispositifs concernant la lutte contre le bruit aux abords des infrastructures terrestres s'appliquent aux constructions nouvelles à l'exception des travaux de peu d'importance portant sur des immeubles existants.

Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer lorsque le constructeur apporte la preuve que le contexte géographique local (notamment la topographie ou le tissu urbain) fait que les constructions ne sont pas exposées à un niveau de bruit, calculé à deux mètres en avant des façades, supérieur à 65 dBA (Indice Leq).

DG9 - Détachement de parcelles

Pour être constructibles, les parcelles issues d'un détachement doivent présenter des conditions satisfaisantes d'urbanisation en ce qui concerne leur forme, leur accès et leur possibilité de desserte par les divers réseaux publics, et doivent satisfaire aux dispositions du règlement sanitaire départemental et à celles de l'article 13.

sUA
sUBf
sUC
sUEcg
sUEt1
sUEmin
sUeE
sUci
sUjo
sUs
sNt

DG10 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques sont intégrés aux *constructions légales** existantes ou envisagées.

En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

DG11 - Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol seront refusées si elles portent atteinte à la qualité de la nappe phréatique.

Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines et à l'alignement sur les voies publiques, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

DG12 - Sites ou vestiges archéologiques

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

DG13 - Reconstitution ou restauration

Nonobstant l'article 2.3 des dispositions générales du règlement, la reconstruction à l'équivalent des surfaces de plancher détruits à la suite d'un sinistre (incendie, séisme, inondation) peut être autorisée hors règles d'emprise au sol, de densité, de hauteur absolue pour motifs techniques et de sécurité, à condition que ladite reconstruction :

- s'inscrive strictement dans le volume des constructions endommagées,
- ait pour objet la réalisation de bâtiments ayant une destination identique à celle antérieurement existante et sous réserve que cette destination soit compatible avec la vocation de la zone considérée (cf. articles 1 et 2 des dispositions particulières à la zone sUs),
- soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit dans le cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre.

DG14 - Dispositions particulières pour les équipements publics

1. Aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des *emprises publiques** ou *voies** , compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.

2. Hauteur et emprise au sol

Les dispositions prévues dans le présent règlement sUs relatives à la hauteur ou à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles de la zone sUs.

DG15 - Réhabilitation des constructions existantes

Lorsqu'une *construction légale** existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de cette construction avec les dites règles ou qui n'aggravent pas sa situation au regard du présent règlement sUs.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :
- les constructions nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	Interdites
Sous-destinations	*Exploitation agricole**	
	*Exploitation forestière**	
Destination	**Habitation**	Autorisées
Sous-destinations	*Logement**	
	*Hébergement**	
Destination	**Commerce et activité de service**	Autorisées
Sous-destinations	*Artisanat et commerce de détail**	
	*Restauration**	
	*Commerce de gros**	
	*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	
	*Hôtel**	
	*Autres hébergements touristiques**	
	*Cinéma**	
Destination	***Équipements d'intérêt collectifs et services publics****	Autorisées
Sous-destinations	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	
	*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**	
	*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**	
	*Salles d'art et de spectacles**	
	*Équipements sportifs**	
	*Autres équipements recevant du public**	
Destination	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**	Autorisées
Sous-destinations	*Industrie**	
	*Entrepôt**	
	*Bureau**	
	*Centre de congrès et d'exposition**	

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	cf. détail ci-dessous
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	
Dépôts en plein air	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Admises sous condition (cf. article 1.d)
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisées

b) **En outre, sont autorisés** les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1.a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert…) **ainsi que la modification ou l'extension des installations classées existantes** qui ne sont pas de nature à porter atteinte, pour le voisinage, à la salubrité ou à la sécurité.

d) Sont admis l'affouillement et l'exhaussement du sol que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysagé du site.

e) La surface de plancher maximale autorisée pour l'ensemble de la Z.A.C. Saint-Charles - Porte d'Aix est de 165 000 m².

Certains îlots comportant, à la date de la création de la Z.A.C., des bâtiments existants en état ou devant être réhabilités, la surface de plancher globale est décomposée en deux : la première est celle que le règlement de la zone sUs autorise sur la part libre de construction de l'ensemble des terrains ; la seconde, celle qu'il autorisera, à terme (cas de démolition ou de restructuration lourde) sur les terrains d'assiette des bâtiments existants.

SURFACES TOTALES sUs	Surface globale terrains d'emprise	surface de plancher terrains libres	surface de plancher terrains bâtis	surface de plancher globale
	52 000 m²	120 000 m²	45 000 m²	165 000 m²

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) **Les travaux sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination…) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou sous-destination sont** :
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;

- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination…

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 4 et 5 :
- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques…

Article 4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 5 – Hauteur des constructions

a) Toute construction nouvelle doit respecter la plus restrictive des règles suivantes :

1. elle ne peut pas dépasser les côtes de plafond des hauteurs des constructions indiquées au règlement graphique (planche détail 3 « Saint-Charles ») ;

la côte de plafond des hauteurs fixe le niveau maximal du point le plus élevé de la construction. Elle est indiquée au règlement graphique (planche détail 3 « Saint-Charles ») en valeur absolue (côte NGF) ;

2. elle doit s'inscrire dans les limites fixées par les gabarits-enveloppes définis ci-après.

Toutefois, lorsque la hauteur résulte de l'application de l'alinéa 1° ci-dessus, certains éléments tels que souches de conduits ou cheminées, peuvent la dépasser de 1 mètre au maximum, à condition que ces éléments soient implantés au moins à 5 mètres en arrière de la verticale du gabarit-enveloppe en bordure de voie. Les superstructures telles que chaufferies, locaux de machineries d'ascenseurs, de conditionnement d'air, etc., ne peuvent bénéficier pas de cette règle de dépassement.

Le cas échéant, il peut être fait appel, dans la définition des gabarits-enveloppes ci-dessous, aux dispositions des articles 7.c.1. et 7.c.2. relatives à leur point d'attache dans le cas de contrat de cours commune ou de droits de vues.

b) Gabarit-enveloppe en bordure de voie publique ou privée

1. Cas général

Le gabarit-enveloppe en bordure des espaces publics, voies publiques ou privées s'applique exclusivement aux constructions et parties de constructions bordant ces espaces et voies, et situés à l'intérieur d'une bande de 17 mètres à partir de l'alignement.

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

- d'une verticale dont le sommet est indiqué au document graphique en valeur absolue (côte NGF).

Nota : dans le cas d'implantation des constructions en retrait (article 6.c.2), la verticale est prise à l'aplomb dudit retrait.

- d'une oblique de pente 3/1 élevée à partir du sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs.

Le règlement graphique (planche détail 3 « Saint-Charles ») précise deux cas de verticales :

1.1. lorsque la côte définissant le sommet de la verticale est encadrée, les façades des constructions concernées, acrotère et garde-corps éventuels compris, devront impérativement atteindre la hauteur de ladite verticale et la tenir sur la totalité de leur développé le long de la voie ou espace public, nonobstant l'application du droit de recul ou interruption partiels, défini à l'article 6.b. ci-dessous ;

1.2. lorsque la côte définissant le sommet de la verticale est soulignée, les façades des constructions concernées, acrotère et garde-corps éventuels compris, devront au plus atteindre la hauteur de ladite verticale.

2. Dispositions applicables aux constructions situées à l'angle des voies.

Pour une construction située à l'intersection de voies ou d'une place et d'une voie, la hauteur la plus élevée de la verticale du gabarit-enveloppe applicable en bordure de la première voie ou place pourra être maintenue en bordure de l'autre, pour des raisons d'architecture et d'environnement, dans la limite de la bande des 17 mètres afférente à la première, sous réserve que la hauteur la plus faible ne soit pas ainsi augmentée de plus de 6 mètres.

c) Gabarit-enveloppe en vis-à-vis des limites de la Z.A.C. ne correspondant pas à une voie publique.

Sous réserve de l'application des articles 7.a. et 7.b. ci-dessous, le gabarit-enveloppe au droit des parcelles contiguës à l'opération est défini par les dispositions suivantes :

- le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris au niveau du sol dans l'état du terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement.

Exceptionnellement, le niveau du sol après travaux peut être pris en compte dans les cas d'affouillement ou d'exhaussement autorisés dans le cadre du Code de l'urbanisme.

1. Au-delà d'une bande de 17 mètres comptée à partir de l'alignement.

Le gabarit-enveloppe se compose successivement :

d'une verticale dont la hauteur « H », exprimée en mètres, est définie par l'expression suivante :

$$H = P + 3.00 + D$$

P étant le prospect mesuré jusqu'à la limite séparative ; D étant la distance, mesurée dans le prolongement du prospect, entre cette limite et toute construction d'une hauteur supérieure à 4,50 mètres située sur le fond voisin. Cette distance D est limitée à son point de rencontre avec la bande de 17 m afférente au fonds voisin et n'est prise en compte qu'à concurrence de 3 mètres.

- d'une oblique de pente 3/1, élevée à partir du sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs.

Au droit d'un bâtiment en bon état, implanté en limite séparative sur le fonds voisin, la construction à édifier peut excéder le gabarit-enveloppe ci-dessus défini pour être adossée à ce bâtiment, sans dépasser les limites extérieures de ses héberges.

2. dans la bande de 17 mètres comptée à partir de l'alignement.

Pour les façades ou parties de façades comportant des vues principales en vis-à-vis d'une limite de Z.A.C. située ou non dans la bande de 17 mètres, les dispositions énoncées à l'article 5.c.1 ci-dessus sont applicables, à l'exception du dernier alinéa.

Lorsque les façades des constructions en vis-à-vis ne sont pas parallèles, le prospect le plus faible entre ces parties de façades ne doit pas être inférieur aux 3/4 de (P + D)m, valeur moyenne de

(P + D) mesurée depuis le bâtiment le plus élevé.

d) Gabarit-enveloppe des constructions à édifier en vis-à-vis

Les prospects déterminant les gabarits-enveloppes sont mesurés normalement aux façades et entre bâtiments projetés ou existants. Le point d'attache de la verticale est pris sur le plancher du niveau le plus bas comportant des pièces principales du bâtiment en vis-à-vis s'éclairant sur la façade. Lorsque les façades des constructions ou parties de construction en vis-à-vis ne sont pas parallèles, le prospect le plus faible entre ces parties de façades ne doit pas être inférieur aux 3/4 de Pm, valeur moyenne de P mesurée depuis le bâtiment le plus élevé.

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article 8, le gabarit-enveloppe doit satisfaire aux conditions suivantes :

1. Le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des vues principales se compose successivement :

- d'une verticale de hauteur « H » égale au prospect P mesuré entre les constructions en vis-à-vis augmenté de 4 mètres :

$$H = P + 4.00 \text{ m}$$

- d'une oblique de pente 3/1 élevée au sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs.

2. La façade de la construction à édifier ne peut comporter de vues principales que dans la mesure où le gabarit-enveloppe défini ci-dessus et appliqué au bâtiment en vis-à-vis, qu'il comporte ou non des vues principales, est respecté.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) Tout bâtiment à construire doit être implanté dans les emprises constructibles figurées au document graphique, à l'intérieur des secteurs correspondants aux affectations mentionnées à l'article DG3 du règlement de la zone sUs, et lorsque le document le précise, à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer telles qu'elles y sont définies ou au-delà des marges de recul identifiées sur le règlement graphique.

b) Le long des alignements imposés

La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie ou d'un espace public bordés d'un tireté rouge doit être implantée à l'alignement figuré par ce tireté.

Aucune saillie des fondations et sous-sols des constructions par rapport au plan vertical passant par la limite d'implantation définie au premier alinéa du présent article n'est autorisée.

c) Autres emprises publiques

1. Le long des limites d'implantation des constructions indiquées aux documents graphiques : la partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire doit être édifiée à l'alignement. Néanmoins, dans le respect de l'environnement architectural, des retraits ou interruptions par rapport à la limite susvisée peuvent être admis pour toute façade de longueur totale supérieure à 25 mètres en alignement sur ladite voie, sans toutefois pouvoir concerner plus de trente pour cent (30 %) du linéaire de ladite façade.
2. Implantation libre : sur les zones constructibles non bordées d'une limite d'implantation ou d'un alignement imposé, l'implantation des fronts de bâtiments est libre, dans les limites de l'emprise concernée.

Aucune saillie des fondations et sous-sols des constructions par rapport au plan vertical passant par la limite d'implantation définie au premier alinéa du présent article n'est autorisée.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À l'intérieur de la zone sUs, chaque construction conservée supportera les servitudes qui résulteront pour elle des dispositions des documents graphiques notamment en application des dispositions de l'article 5.d.

a) Implantation dans la bande de 17 mètres

Pour tous les terrains ou parties de terrains riverains de la voie (publique ou privée), les constructions à édifier à l'intérieur d'une bande de 17 mètres de largeur mesurée parallèlement à la voie, seront implantées en limites séparatives aboutissant à l'alignement.

Les façades ou parties de façade de ces constructions, à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative, elle-même comprise ou non dans la bande de 17 m, ne peuvent comporter de vues principales qu'à condition qu'elles respectent, au droit de cette limite, un prospect minimum de 6 mètres, ou qu'il soit fait application des dispositions définies à l'article 7.c. (Cours communes et droits de vues).

b) Implantation au-delà la bande de 17 mètres

Les constructions à édifier au-delà de la bande de 17 m peuvent être implantées en limite séparative.

Lorsqu'elles ne le sont pas, et excepté s'il est fait application des dispositions de l'article 7.c (cours communes et droits de vues), un prospect minimum de 3 mètres est exigé au droit de la limite séparative, porté à 6 mètres minimum si la façade, ou partie de façade, de ces constructions comporte des vues principales.

Nonobstant les dispositions énoncées aux articles 7.a et 7.b ci-dessus, l'implantation en limite séparative d'une construction située ou non dans la bande de 17 mètres pourra être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte, soit aux conditions d'habitabilité aux pièces d'un bâtiment voisin en bon état, soit à l'aspect du paysage urbain.

c) Cours communes et droit de vues

1. Cours communes

Les propriétaires de terrains contigus ont la possibilité de ménager entre leurs bâtiments des cours communes. Dans ce cas, aucune des limites d'une cour commune faisant vis-à-vis à une limite séparative ne peut être située à une distance inférieure à 1,90 mètres de celle-ci.

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des règles définies aux articles 8 et 5.d, ou, le cas échéant, à l'article 5.c. La servitude de cour commune sera instituée par acte authentique.

2. Droits de vues

L'édification des façades bénéficiant d'un contrat de droits de vues relève de l'application des règles définies aux articles 8 et 5.d.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

À l'intérieur de la zone sUs, chaque construction conservée supportera les servitudes qui résulteront pour elle des dispositions des documents graphiques, notamment en application des dispositions de l'article 5.d.

Les façades ou parties de façade des constructions en vis-à-vis, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elles au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6 mètres.

La largeur des vues principales sera au moins égale à 6 mètres. Néanmoins, dans le respect de l'environnement architectural, la largeur de la partie de façade d'où est prise la dite vue principale pourra être inférieure à 6 mètres à condition que la profondeur du redent créé n'excède pas la moitié de cette largeur.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des constructions

a) Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Notamment, pour éviter de créer ou de laisser à découvert les murs-pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie pourra être soit réduite, soit augmentée sans créer de décalage supérieur à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës.

b) Parement des façades

Les raccords de tout bâtiment au sol fini des rues ou aux ouvrages publics (jardins, paliers ou escaliers) ainsi que tout seuil (seuil d'emmarchement, de vitrine, de passage sous porche, de rampe d'accès pour personne à mobilité réduite...) seront assurés par une vêture de façades, quelle qu'en soit le matériau (pierre naturelle ou reconstituée, béton poli....) comportant une retombée dans le même matériau engagée de dix centimètres minimum sous le niveau fini du sol de la rue.

Tout revêtement de façades sera scellé et bénéficiera d'une épaisseur d'au moins six centimètres sur une hauteur de un mètre cinquante moyen au-dessus du niveau fini de la rue, mesurée à l'axe de tranches de vingt mètres sur le développé des façades.

c) Émergences techniques

L'espace public ne pouvant supporter aucune émergence technique des opérations privées, chaque opération devra comporter, dans son emprise, les réservations de l'ensemble des locaux techniques nécessaires, tels qu'ils résulteront d'une consultation préalable et exhaustive, par le pétitionnaire, des concessionnaires et gestionnaires des services publics. La décision de conserver ou de supprimer l'une ou l'autre de ces réservations sera prise par l'exploitant du réseau ou le service concerné au moment du Permis de Construire.

Inversement, chaque fois qu'il est possible, l'ensemble des coffrets techniques nécessaires à l'exploitation des différents réseaux sera réuni pour chaque immeuble dans un local commun directement accessible depuis la rue ; la porte donnant accès à ce local sera intégrée dans la composition architecturale de la façade d'entrée de l'immeuble. À défaut, les coffrets, armoires, etc., liés à l'exploitation des réseaux publics, devront être incorporés aux façades ; le parement vu desdits coffrets et armoires devant être de même nature que celui des façades, et au même nu.

d) Rez-de-chaussée

La hauteur moyenne libre des rez-de-chaussée est de trois mètres cinquante minimum pour l'ensemble des bâtiments de la zone sUs à l'exception de ceux des bâtiments situés sur la place Jules Guesde, pour lesquels cette hauteur est portée à quatre mètres minimum.

Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau fini de l'espace public, mesuré au pied du bâtiment, et à l'axe de tranches théoriques de trente mètres mesurées parallèlement à la façade.

Toutefois, dans le cas d'une utilisation exclusivement tertiaire ou résidentielle du rez-de-chaussée (éventuellement surélevé), ces hauteurs définissent le niveau inférieur du premier plancher supérieur.

e) Toitures

Les toitures des bâtiments seront recouvertes de tuiles, en cohérence de traitement de l'usage local. Les tropéziennes - terrasses traitées en creux dans la continuité d'une toiture - sont interdites à l'exception de toitures terrasses traitées comme des terrasses accessibles et végétalisées sur la totalité de leur emprises. Pour ces cas, les installations techniques devront s'intégrer au volume défini à l'article 5.

f) Ouvrages de couronnement et corniches.

Exceptionnellement, et si le traitement des volumes le justifie, il sera possible de donner aux corniches ou couronnements d'attique une ampleur telle qu'un dépassement du gabarit enveloppe soit sollicité.

g) Clôtures

La clôture implantée en limite séparative, lorsqu'elle intercepte des prospects réglementaires résultant des dispositions des documents graphiques ou de celles des articles 7.1 et 7.2, doit être à claire-voie, avec des parties pleines ne dépassant pas le cinquième de sa surface. Elle peut toutefois être édifiée sur un mur bahut ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur. Sa hauteur totale, mur bahut compris le cas échéant, ne peut être supérieure à 2 mètres.

Toutefois, à titre transitoire et dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'habitabilité des pièces principales, lorsque le mur qui sépare les terrains concernés présente une hauteur au plus égale à 4,50 mètres mesurée à partir de la surface de nivellement, les dispositions ci-dessus définies pourront n'être appliquées qu'à l'époque de la reconstruction dudit mur.

Article 10 – Qualité des espaces libres

a) La superficie minimale des espaces libres privés (S_{el}) est fixée à 50% de la superficie S de la partie du terrain située au-delà de la bande des 17 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue : $S_{el} = 0,5 \times S$

Les cours couvertes, les cours anglaises et les rampes des parcs de stationnement ne sont pas considérées comme espaces libres.

Les espaces libres doivent présenter des dimensions et une configuration permettant le développement complet des plantations réglementaires. Ils seront aménagés de préférence en contiguïté des espaces libres existants le cas échéant sur les terrains voisins.

b) L'aménagement des espaces libres doit comporter un traitement végétal (dit "espace végétalisé") d'une surface globale (S_v) composée prioritairement d'une surface d'espace végétalisé réalisé en pleine terre (S_{pt}) et, le cas échéant, d'une surface complémentaire d'espace végétalisé réalisé sur dalle (S_d), les conditions suivantes devant être satisfaites :

$$S_{pt} + 0,5 \times S_d \geq 0,5 \times S_{el}$$

Le complément rapporté (sur dalle, sous-sol enterré, …) aura une épaisseur de terre d'au moins un mètre cinquante (non compris la couche drainante).

Les terrasses sur dalles plantées dont le niveau se situe à plus de 1,5 m au-dessus du niveau d'accès au terrain ne peuvent, à l'exception de l'îlot Bernard Du Bois Est, être comptées ni au titre des espaces libres de construction ni au titre des *espaces végétalisés**.

c) Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité. Le nombre d'arbres à moyen (plus de quinze mètres adultes) et grand développements (plus de vingt-cinq mètres adultes) devra correspondre au minimum à 1 sujet par fraction entière de 100 m² de la superficie totale des espaces libres du terrain.

On privilégiera un positionnement auprès des terrains voisins plantés. On privilégiera à nouveau, et tout particulièrement, une grande biodiversité dans la mesure où les végétaux seront choisis dans la série végétale méditerranéenne adaptée à la ville.

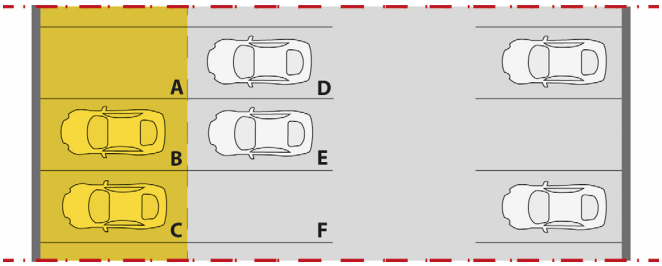
Ces végétaux structurants s'entendent non compris les arbres à petit développement, les arbustes tapissants, gazons, etc., qui constituent le projet paysager.

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés, sauf si leur quantité ou leur disposition sur le terrain ne leur permette pas de se développer convenablement sur la surface d'espace libre réglementaire. Toutefois, cette disposition n'est pas impérative dans la bande des dix-sept mètres.

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

Le nombre de place de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 300 mètres) est déterminé comme suit, selon la sous-destination des constructions ; une *place commandée ou superposée** est comptabilisée comme 0,5 place.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

- **Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.**
- **Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher crées », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :**
  - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
    - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
      - 590/70 = 8,4 places arrondies à 8 places
    - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
      - 290/100 = 2,9 arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- **En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des constructions neuves.**
  Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

a)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Logement*
▪ Hébergement*</td></tr>
<tr><td>Voitures</td><td>en zone de bonne desserte*</td><td>▪ Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 70m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.

Toutefois, cette obligation n'est pas applicable aux constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement desdits travaux.

En outre, pour les constructions dédiées aux foyers de jeunes et de travailleurs, lorsque le terrain d'assiette de l'opération est bien desservi en transports en commun, il est exigé :
▪ pour les constructions nouvelles : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées ;
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même lorsqu'un immeuble change de destination et prend cette destination.</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » réalisées.
Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé :
▪ pour les constructions nouvelles, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 45 m² de surface de plancher créées;
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 1 logement ou au moins 40m² de surface de plancher.
▪ Il en est de même en matière de changement de destination lorsqu'un immeuble change de destination et prend la destination d'habitat.</td></tr>
</table>

b)

<table>
<tr><th colspan="3">▪ Hôtel* et autres hébergements touristiques*</th></tr>
<tr><td>Voitures</td><td>en zone de bonne desserte*</td><td>▪ minimum : 1 place de stationnement, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées
▪ maximum : 1 place de stationnement, par tranche de 100 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 100 m² de surface de plancher.
▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 2 000 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n’est donc exigée.</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Au moins 1 place pour 6 places voiture exigées.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé pour les constructions nouvelles à destination d’hébergement hôtelier, des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé plus de 1 logement ou au moins 250m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Autocars</td><td colspan="2">Pour les constructions nouvelles à destination d’hébergement hôtelier de plus de 2 000 m² de surface de plancher, il est exigé 1 aire de dépose pour autocars si aucune n’existe dans l’environnement immédiat du terrain d’assiette (environ 300 m à pied).</td></tr>
</table>

c)

<table>
<tr><td colspan="3">▪ Artisanat et commerce de détail*
▪ Restauration*
▪ Commerce de gros*
▪ Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle*
▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Voitures</td><td>en zone de bonne desserte*</td><td>▪ 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher créées;
▪ toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 2 places de stationnement pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 330 m² ;
▪ pour les constructions supérieures à 330m² de surface de plancher , 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé au moins 100 m² de surface de plancher si la surface totale après travaux est inférieure ou égale à 330m² ou au moins 40m² de surface de plancher si la surface totale après travaux est supérieure à 330m².
▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n’est donc exigée.</td></tr>
<tr><td>Hors zone de bonne desserte*</td><td>▪ 1 place par tranche de40 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, la règle ne s’applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 40m².
▪ Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n’est donc exigée.</td></tr>
<tr><td>Deux-roues motorisés</td><td colspan="2">Il est exigé 1 place de stationnement pour6 places « voitures » exigées.
Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures.
• Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n’est exigée.</td></tr>
<tr><td>Vélos</td><td colspan="2">Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.
▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s’applique que s’il est créé plus de 1 logement ou au moins 250m² de surface de plancher</td></tr>
</table>

d)

▪ ***Cinéma**** ▪ ***Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale**** ▪ ***Salles d'art et de spectacles**** ▪ ***Équipements sportifs**** ▪ ***Autres équipements recevant du public**** ▪ ***Centre de congrès et d'exposition****		
Voitures	en *zone de bonne desserte**	Nombre à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.
Deux-roues motorisés	Au moins 1 place de stationnement pour 6 places voiture exigées. • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Au moins 1 m² de stationnement vélo par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 1 logement ou au moins 250m² de surface de plancher	

e)

▪ ***Bureau****		
Voitures	en *zone de bonne desserte**	▪ 1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigées. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 1 logement ou au moins 250m² de surface de plancher	

f)

▪ ***Industrie**** ▪ ***Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés****		
Voitures	en *zone de bonne desserte**	▪ Minimum : 1 place par tranche de 625 m² de surface de plancher créées ; ▪ Maximum : 1 place par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures » exigées. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 1 logement ou au moins 250m² de surface de plancher	

g).

▪ ***Entrepôt****		
Voitures	en *zone de bonne desserte**	▪ 1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une *construction légale** existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Deux-roues motorisés	Il est exigé 1 place de stationnement pour 6 places « voitures »exigées. Ces places de stationnement devront être réalisées dans le même volume que celui réalisé pour le stationnement des voitures • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.	
Vélos	Il est exigé des places de stationnement pour vélos à raison de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créées. ▪ En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé plus de 1 logement ou au moins 250m² de surface de plancher	

1. En application des dispositions précédentes, lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (environ 300 m à pied).

Les places de stationnements liées à une autorisation de construire ne peuvent pas être réalisées en plein air.

2. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

   - soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
   - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Gestion du stationnement

sUA

1. Les places de **stationnement pour deux-roues motorisés** sont réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.

sUBf

2. Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être clos et couverts. Ils ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures et des deux-roues motorisés.

sUC

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

sUEcg

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

sUEt1

Voies et accès

sUEmin

a) Les constructions sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, correspondent à leur destination.

sUeE

b) Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

c) Pour les opérations portant sur un îlot entier, toutes dispositions sont prises pour permettre des conditions de manœuvre et de stationnement des véhicules de livraison, de service et de sécurité, hors des voies ouvertes à la circulation publique.

sUci

sUjo

Article 13 – Desserte par les réseaux

sUs

Eau potable

sNt

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

Eaux usées

b) Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

c) Le rejet d'eaux usées est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

d) Les rejets d'eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public d'assainissement collectif, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

e) 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 (avec

une capacité d'au moins 70 litres/m² de surface imperméable) et/ou d'infiltrer les eaux pluviales afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

f) L'évacuation des eaux de piscine sera faite dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public d'eaux pluviales, l'évacuation devra se faire par infiltration à l'intérieur même de la propriété privée où est implantée la piscine. Le rejet de ces eaux sur le domaine public est interdit.

g) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

h) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

i) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Communications numériques

j) Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Défense incendie

k) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

ANNEXES

Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées sont régies par la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 et ses décrets subséquents. Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- usines,
- ateliers,
- dépôts,
- chantiers,

et de manière générale à toutes les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée. Elles sont soumises :

- soit à autorisation (A) si elles présentent de graves dangers ou inconvénients pour :
  - La commodité du voisinage,
  - La sécurité,

- La salubrité publique,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

- soit à déclaration (D) si elles n'affectent pas les intérêts visés ci-dessus.

En application de la loi susvisée, les installations classées sont répertoriées dans les brochures n°1001 intitulées "Installations Classées pour la Protection de l'Environnement" et éditées par le Journal Officiel :

- Tome I : Textes généraux, Nomenclature ;
- Tome II : Arrêtés types ;
- Tome III : 1ère partie et 2ème partie : Arrêtés, Circulaires et Instructions.

Terminologie de la zone sUs

- **Alignement**

L'alignement est la délimitation des voies publiques au droit des terrains riverains.

- **Bande des dix-sept mètres.**

La bande des dix-sept mètres détermine, en bordure de voie, une zone où les constructions doivent, en principe, être préférentiellement édifiées afin d'assurer la continuité des bâtiments sur rue.

En bordure des voies publiques ou privées, cette bande est mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée.

Sa largeur, ou bande de dix-sept mètres, est fixée uniformément à cette côte. Au droit d'un terrain ou d'une partie de terrain de profondeur inférieure à dix-sept mètres, cette bande est limitée à cette profondeur.

- **Cour**

On appelle cour les espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation et de travail des bâtiments qui les bordent peuvent prendre jour et air.

Les cours peuvent être aménagées sur dalle-terrasse, ou être couvertes d'une superstructure constituée d'un matériau transparent à condition d'être équipées d'un dispositif de ventilation approprié.

- **Courette**

On appelle courette une cour de dimension réduite sur laquelle aucune pièce d'habitation ou de travail ne peut prendre de vue principale.

- **Destination des locaux**

Les destinations visées dans le présent règlement sont définies ci-après :

- **Habitation**

Sont destinés à l'habitation tous les logements y compris les logements de fonction, les loges de gardiens et les chambres de service.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes.

- **Ambassades, consulats, légations et organisations internationales publiques**

Cette destination inclut les locaux visés par les conventions de Vienne des 18 Avril 1961 et 24 Avril 1963.

- **Hôtels**

Cette catégorie comprend les hôtels de tourisme, les résidences hôtelières, les meublés et les résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986. Les foyers-logements gérés par des organismes agréés sont assimilés à des hôtels.

- **Équipements ou établissements collectifs privés**

Cette catégorie comprend les établissements privés qui ont des homologues publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, cultuels, culturels, sportifs, etc.).

Les foyers-logements sont assimilés à cette destination.

- **Activités**

Cette catégorie regroupe les activités commerciales, les activités industrielles, artisanales ou de services.

- **Grands magasins**

Est considéré comme grand magasin tout bâtiment de plusieurs niveaux affectés au commerce de détail, comprenant au minimum soit 1500 m^2 de surface de plancher de vente, soit 3000 m^2 de surface de plancher globale.

Les locaux d'un grand magasin doivent être affectés principalement à la vente au détail, les surfaces complémentaires ne pouvant supporter que des affectations directement liées à l'activité et au fonctionnement du bâtiment.

- **Bureaux et équipements tertiaires**

Cette catégorie comprend les locaux et annexes où sont exercées des fonctions dépendant d'organismes et d'administrations, publics ou privés, autres que celles visées au paragraphe ci-dessus, et notamment à des activités ou fonctions :

- De direction, de services, de recherche, d'étude, de gestion, de conseil ou d'ingénierie, y compris les bureaux de dessin ou les bureaux destinés à des applications informatiques ;

- De direction d'une entreprise industrielle ou commerciale, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.
- De reprographie, imprimerie, laboratoires, fabrication de prototypes, de maquettes, de produits à forte valeur ajoutée, dépendantes des utilisateurs de l'immeuble de bureaux.
- De recherche fondamentale ou appliquée.

- **Fuseaux de protection**

Les dispositifs des fuseaux visent à protéger un site ou un monument caractéristique. Ils sont constitués par des plans et des surfaces gauches limitant la hauteur des constructions (souches de cheminées comprises).

- **Gabarit-enveloppe**

On appelle gabarit-enveloppe l'ensemble des lignes (droites ou courbes) qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement, le retrait obligatoire ou la limite qui s'y substitue, soit à la limite de la Z.A.C., soit au périmètre des cours, y compris des cours couvertes.

- **Pièces principales d'habitation**

Les pièces principales d'habitation sont destinées, dans les logements, les foyers et les chambres isolées, au séjour et au sommeil d'une manière continue.

- **Pièces principales non affectées à l'habitation.**

Les pièces principales non affectées à l'habitation sont destinées au séjour et au travail d'une manière continue.

- **Pièces de service**

Sont considérées comme pièces de service tous locaux annexes et dépendances affectés à l'habitation (cuisine, salles d'eau, WC, etc.) ou au travail (archivage, entreposage, salles de conférences, etc.).

- **Plafond des hauteurs**

Le plafond des hauteurs est l'altitude limite que doivent respecter les constructions.

- **Pleine terre**

Un espace est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages du métropolitain, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un ouvrage de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

- **Prospect**

En chaque point du périmètre de construction, le prospect (P) est la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis ou une limite de Z.A.C.

- **Saillie**

On appelle saillie toute partie de construction qui dépasse du gabarit-enveloppe.

- **Terrain**

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, sur lequel est édifiée la construction.

- **Vue principale d'habitation**

Une vue principale d'habitation est issue d'une baie éclairant une pièce principale d'habitation.

- **Vue principale autre que d'habitation**

Une vue principale autre que d'habitation est issue d'une baie éclairant une pièce principale autre que d'habitation.

- **Vue secondaire**

Une vue secondaire est issue d'une baie éclairant une pièce de service ou d'une baie d'une pièce principale bénéficiant par ailleurs d'une vue principale. Elle ne bénéficie pas nécessairement d'un prospect tel que défini à l’article 5.

Zones sNt

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones sNt correspondent aux **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** déterminés en zone naturelle, en application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

Elles sont constituées par les zones suivantes :

sNt1	**STECAL Notre-Dame des Anges, à Allauch**, dédié à la création, en zone naturelle, d'un site à vocation de refuge pour chats, chiens et équidés ainsi que d'un cimetière pour les chats et les chiens.

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement (volume L).

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 – Constructions nouvelles et affectation des sols

a) En sNt1, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements dédiés à la création :
   - d'un site à vocation de refuge pour chats, chiens et équidés comprenant :
     - un bâtiment d'accueil et administratif, comprenant une chatterie, d'une surface de plancher de 700 m² maximum ;
     - trois bâtiments dédiés aux chiens et aux chats d'une surface de plancher totale de 500 m² maximum ;
     - un bâtiment dédié aux équidés d'une surface de plancher de 400 m² maximum ;
   - et d'un cimetière d'une superficie maximale de 3 000 m² pour chats et chiens ;
   - et d'un parking mutualisé d'une superficie maximale de 500 m².

Article 2 – Évolution des constructions existantes

a) Les *extensions** et les changements de destinations sont interdits.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5.

Article 4 – Emprise au sol des constructions

a) L'emprise au sol des constructions doit être contenue à l'intérieur des polygones d'implantation qui sont délimités sur le règlement graphique.

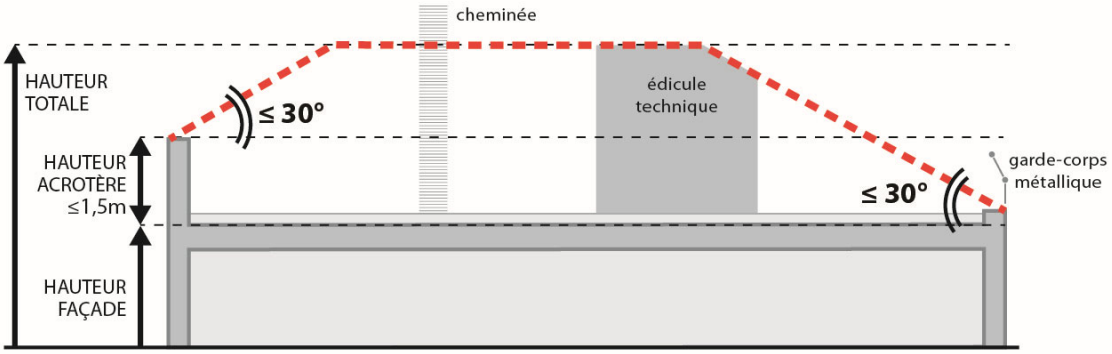
Article 5 – Hauteur des constructions

a) La ***hauteur de façade**** des constructions projetée est inférieure ou égale à 4 mètres.

b) La ***hauteur totale**** maximale des constructions projetée est égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.

c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente ≤ 10 %) des installations et constructions qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (pergolas par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

Excepté pour les antennes nécessaires au fonctionnement de services publics (pompier, gendarmerie…) et pour les cheminées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le *volume de la 5e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- les *saillies** de moins de 0,20 m (débords de toiture par exemple)
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

a) Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'intérieur des polygones d'implantation qui sont délimités sur le règlement graphique.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'intérieur des polygones d'implantation qui sont délimités sur le règlement graphique.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

a) Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'intérieur des polygones d'implantation qui sont délimités sur le règlement graphique.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

sUA

sUBf

Article 9 – Qualité des constructions

sUC

a) Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage.

sUEcg

Toitures

sUEt1

b) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente ≤ 10 %), la couverture des constructions est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.

sUEmin

c) Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.

Installations techniques

sUeE

d) Sur les façades, 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.

sUci

sUjo

e) Les *installations techniques** prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction et d'un traitement approprié à son environnement.

Clôtures

sUs

DIMENSION

sNt

f) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.

TRAITEMENT

g) Les clôtures doivent être constituées :
- d'éléments ajourés (grillage, claustra…) ;
- et/ou d'une haie vive ;
- et/ou de pierres sèches.

h) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.

i) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra…) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

j) En limite des *emprises publiques** ou *voies** , les clôtures doivent :

- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
- s'intégrer au site environnant ;
- et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

k) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.

l) En outre, les clôtures doivent être relativement perméables aux déplacements de la petite faune. Pour cela et par exemple, les éléments ajourés peuvent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres par exemple).
Cette disposition ne concerne pas les clôtures nécessaires aux activités d'élevage.

Article 10 – Qualité des espaces libres

Non réglementé

Article 11 – Stationnement

a) Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des *emprises publiques** ou *voies** , sur une aire dédiée et mutualisée pour l'ensemble des activités autorisées dans ce STECAL.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

sUA

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

sUBf

a) **Pour accueillir des constructions nouvelles**, le STECAL doit être desservi par une *voie** dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des constructions et aménagements ;
- et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

sUC

sUEcg

b) **La création ou l'extension de *voies** ou *chemins d'accès** en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison, 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.

sUEt1

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :
- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

sUEmin

Article 13 – Desserte par les réseaux

sUeE

Eau potable

sUci

a) Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées :
- à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ;
- ou à défaut, à un réseau privé (captage, forage…) ; en cas de réalisation du réseau public, les constructions devront alors s'y raccorder.

sUjo

Pour rappel, l'alimentation en eau potable par une ressource privée pour tout usage autre qu'unifamilial est soumise à autorisation préfectorale.

sUs

Eaux usées

sNt

b) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.

c) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.

Eaux pluviales

d) 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

e) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

f) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Réseaux d'énergie

g) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Article 14 – Conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité
(Article spécifique aux STECAL pour assurer la conformité avec l'article L151-13 du Code de l'urbanisme)

a) En sNt1, le réservoir d'eau situé au nord et le poste incendie situé au sud de la zone doivent, a minima, être maintenus en l'état.

b) Les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).