

Département des Bouches du Rhône
COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE

Direction générale adjointe des services Urbanisme et Grands Projets Urbains
Direction de la Planification Urbaine



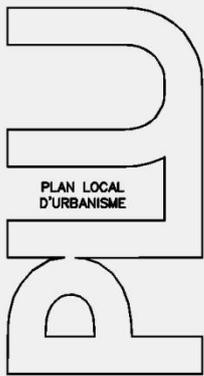
REGLEMENT



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	7
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	7
ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT.....	7
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES.....	10
ARTICLE 5 – DEROGATIONS.....	10
ARTICLE 6 – TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS.....	10
ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS.....	11
ARTICLE 8 – LOCAUX TECHNIQUES LIES ET NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.....	11
ARTICLE 9 – MARGES DE REcul LE LONG DES VOIES ET CONSTRUCTIONS LIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.....	11
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES.....	15
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'INTENSIFICATION UI.....	15
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'INTENSIFICATION MAITRISEE UM.....	26
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'INTENSIFICATION DOUCE UD.....	36
CHAPITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITES UE.....	45
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITES UEF.....	53
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITES UET.....	58
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UPM1.....	64
CHAPITRE VIII -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPM2.....	69
CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPM3.....	76
CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE RATRAPAGE UR.....	82
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE CAMPAGNARDE UC.....	89
CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU.....	94
CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU-DG.....	97
CHAPITRE XIV -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION 2AU DIFFEREE.....	105
CHAPITRE XV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A.....	107
CHAPITRE XVI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N.....	113
TITRE III – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CERTAINS SECTEURS.....	121
ARTICLE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS DE RISQUES NATURELS (R123-11B).....	121
ARTICLE 1.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE INONDATION ET REPERES AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT.....	121
ARTICLE 1.2 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS DE SENSIBILITE AUX FEUX DE FORET ET REPERES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	127
ARTICLE 1.3 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS D'ALEAS GLISSEMENT DE TERRAIN ET CHUTES DE PIERRES/BLOCS ET REPERES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	133
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS ISSUS DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL (R123-11B).....	134
ARTICLE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE (R123-11I).....	136
ARTICLE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE ET AUX IMMEUBLES A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME (R123-11H).....	138
ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES DE PLANTATION A REALISER AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-9-13° DU CODE DE L'URBANISME.....	141
ARTICLE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-II-6° DU CODE DE L'URBANISME.....	141
ARTICLE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DANS L'ATTENTE DE L'APPROBATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (L.123-2A ET R123-12B).....	142
ARTICLE 8 – ZONE DE RISQUE SISMIQUE.....	142
TITRE IV – DEFINITIONS DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	143



Département des Bouches du Rhône

COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE

Direction générale adjointe des services Urbanisme et Grands Projets Urbains
Direction de la Planification Urbaine



REGLEMENT

Dispositions générales



TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement, tant dans ses dispositions écrites que graphiques, est applicable au territoire de la commune d'Aix-en-Provence à l'exception du Secteur Sauvegardé délimité par arrêté du 17 décembre 1964 sur lequel s'applique le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé par arrêté préfectoral le 27 juin 2012.

Outre sa partie écrite (Titre I à IV), il comprend les documents graphiques du règlement délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-dessous et autres prescriptions réglementaires (planches A), ainsi que les dispositions particulières applicables dans :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (planches B) ;
- les zonages d'assainissement pluvial, les secteurs d'aléa glissement de terrain et les zones sensibles aux feux de forêt (planches C) ;
- les secteurs de risque inondation (planches CRI, CRI-AT) ;
- les secteurs de mixité sociale et les secteurs de taille minimale de logement (planches F) ;

Le règlement comprend également en annexe :

- la liste des éléments du patrimoine bâti ;
- la liste des bâtiments repérés pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- la liste des emplacements réservés.

Afin d'identifier la règle applicable, il convient de déterminer la zone considérée et, le cas échéant les dispositions applicables du document graphique du règlement et les dispositions particulières.

Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales et les dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I, du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1 du même code.

Sont également applicables, nonobstant le présent règlement, les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme.

Demeurent également applicables les dispositions rappelées à titre d'information dans les annexes (planches D, E, SUP1, SUP2 et SUP3, ...) du plan local d'urbanisme, et notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol, les dispositions du plan d'exposition au bruit, etc...

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones urbaines sont :

- **La zone UI**, zone urbaine d'intensification qui a pour vocation de favoriser le renouvellement urbain le long des axes structurants en prolongeant le tissu continu, tout en conservant des espaces de respiration en cœur d'îlot. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.
- **La zone UM**, zone urbaine qui a pour vocation d'optimiser le tissu urbain compte tenu de sa position centrale en termes de desserte et de proximité au regard des grands équipements. Elle concerne un tissu urbain où les parcelles et les constructions sont sous utilisées par rapport à leur environnement immédiat et permet d'optimiser le tissu urbain existant sans changer la physionomie générale du quartier, notamment en conservant la typologie de bâti discontinu. Elle favorise également la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.
- **La zone UD**, zone urbaine dont la vocation est de maintenir les proportions existantes du tissu urbain essentiellement composé de bâti pavillonnaire pour leur permettre d'évoluer raisonnablement au regard des éléments de desserte existants et des qualités paysagères à ne pas altérer. Elle comprend un secteur UDh qui se différencie en termes de règle de hauteur maximale des constructions afin de maîtriser leur perception visuelle dans des espaces urbains de sensibilité paysagère.
- **La zone UR**, zone urbaine qui a pour vocation d'accueillir un complément d'urbanisation en concordance avec le renforcement des réseaux et voiries. Elle favorise la mixité urbaine à dominante d'habitat.
- **La zone UC**, zone urbaine dont la vocation est de permettre uniquement l'adaptation du tissu diffus ou aéré existant, et dans laquelle il n'est pas prévu à court ou moyen terme la réalisation d'équipements publics ou le renforcement d'équipements publics existants.
- **La zone UE**, zone urbaine qui a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités en permettant la densification du tissu urbain existant. Elle est une zone mixte à dominante d'activités économiques. La zone UE comprend un secteur UEa destiné à l'accueil d'activités aéronautiques, un secteur UEc destiné à l'accueil de toutes activités commerciales et un secteur UEj destiné à l'accueil de services publics liés à la fonction pénitentiaire.
- **La zone UEF**, zone urbaine dans laquelle l'urbanisation se fait sous forme d'opération d'ensemble dans le cadre de la ZAC de Lenfant, et qui comprend également un secteur UEFs destiné à l'accueil d'installations sportives de plein air.
- **La zone UET**, zone urbaine qui a pour vocation principale d'accueillir des activités de haute technologie, de recherche, d'enseignement, d'industries, artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier liées au Technopole de l'Arbois-Méditerranée. Elle est localisée au sud-ouest de la commune sur le site du Petit Arbois.

- **La zone UPM1** est une zone urbaine à plan de masse. Elle a pour vocation principale d'accueillir des établissements de santé. Elle est localisée dans la partie sud-est du territoire communal.
- **Les zones UPM2 et UPM3**, zones urbaines à plan de masse qui se situent dans la deuxième tranche de la ZAC du Parc de la Duranne.

Les zones à urbaniser sont :

- **La zone 1AU**, zone à urbaniser dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et des équipements desservant cette opération d'ensemble. Lors de son urbanisation, le règlement de la zone applicable est celui de la zone U indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU. Elle comporte donc autant de secteurs que de zones urbaines auxquelles elle est référencée. Elle est accompagnée d'orientations d'aménagement et de programmation.
- **La zone 1AU-DG**, zone destinée à une urbanisation future en continuité de la gare Aix-TGV en s'inscrivant dans le cadre du Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée. Elle comprend deux secteurs, un secteur 1AU-DG.1 qui concerne la partie la moins dense au nord de la zone, et un secteur 1AU-DG.2, au contact de la RD9 et de la gare TGV de l'Arbois, qui admet une densité plus importante.
- **La zone 2AU**, zone à urbaniser différée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU en raison de l'insuffisance des équipements à proximité. Elle peut être accompagnée d'orientations d'aménagement et de programmation.

La zone agricole est :

- La zone A, zone agricole destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
- Elle comporte un secteur Ap qui est destiné à veiller de surcroît à la sauvegarde des paysages caractéristiques de la campagne aixoise.
- Elle comporte également deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), le STECAL A1 localisé sur le site du Château de Galice et le STECAL A2 situé au quartier de Valcros.

La zone naturelle est :

- La zone N, zone naturelle et forestière destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- Elle comprend un secteur Ns, zone naturelle qui a pour vocation à conserver son caractère naturel tout en accueillant des équipements liés aux services publics et d'intérêt collectif en lien notamment avec des activités de sport et de loisirs ou de gestion de l'environnement.
- Le secteur Ns comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), inscrits dans les STECAL Ns1 et le STECAL Ns2, destinés à accueillir des extensions d'équipements existants respectivement nécessaires à des activités de sport ou de loisirs de plein air.

- Le secteur Ns comprend également plusieurs sous-secteurs :
 - o le sous-secteur Ns3 qui a pour vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant la gestion d'équipements existants en lien principalement avec des activités de sport et de loisirs ;
 - o le sous-secteur Ns4 qui a pour vocation à conserver son caractère naturel tout en accueillant des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en lien avec des activités aéronautiques ;
 - o le sous-secteur Ns5 qui a pour vocation à conserver son caractère naturel tout en accueillant des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en lien avec la gestion des déchets et de l'environnement.

Ces différentes zones peuvent être affectées de prescriptions graphiques dont la liste des plans est mentionnée à l'article 1 ci-dessus et des prescriptions écrites édictées dans les dispositions applicables à certains secteurs au Titre III du présent règlement.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Sous réserve des dispositions énoncées à l'article 5 ci-après, en vertu de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes 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.

ARTICLE 5 – DEROGATIONS

En vertu de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant dans les conditions définies par décret.

Par ailleurs, en vertu de l'article L.123-5-1 du code de l'urbanisme, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme en tenant compte, dans un objectif de mixité sociale, de la nature du projet de construction ou d'aménagement envisagé et de la zone où il doit être implanté.

ARTICLE 6 – TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre depuis moins de deux ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, qu'il ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé, et que la reconstruction ne soit pas exposée à un risque naturel ou technologique qui soit à l'origine du sinistre.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli depuis moins de dix ans n'est autorisée que dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, et dans les mêmes conditions prévues à l'article 7 alinéa 1 ci-dessus.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 8 – LOCAUX TECHNIQUES LIES ET NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Par dérogation à l'article 6 des dispositions applicables à chacune des zones, sauf le long des linéaires de gabarit, les locaux techniques et les réseaux liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dont la proximité avec la voie ou l'emprise publique est indispensable en raison de leur nature, de leur usage ou de leur fonctionnement, tels que abris bus, stations de péage, stations de pompage ou de relevage, transformateurs électriques, sous-stations de gaz, abris relatifs à la collecte des déchets ..., peuvent être implantés à l'alignement de la voie.

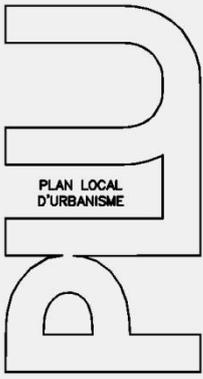
Par dérogation à l'article 7 des dispositions applicables à chacune des zones, sauf le long des linéaires de gabarit, ces locaux techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs peuvent être implantés en limite séparative en raison de leur nature, de leur usage ou de leur fonctionnement à condition que la hauteur de ces locaux ou installations ne dépasse pas 4 mètres.

ARTICLE 9 – MARGES DE REcul LE LONG DES VOIES ET CONSTRUCTIONS LIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans les zones urbaines, les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont les locaux ne sont pas affectés à la santé, à la petite enfance, à l'enseignement, à l'habitation peuvent être admises dans les marges de recul indiquées aux documents graphiques du règlement, selon les caractéristiques des voies concernées et sous réserve de ne pas perturber le fonctionnement de la voie.

Il en est de même des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif directement liées au fonctionnement de l'infrastructure ou en accompagnement de celle-ci.

Les constructions autorisées dans ces marges de recul doivent respecter les règles propres au secteur concerné tout en étant limitées à 7 mètres de hauteur.



Département des Bouches du Rhône

COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE

Direction générale adjointe des services Urbanisme et Grands Projets Urbains
Direction de la Planification Urbaine



REGLEMENT

Dispositions applicables au zonage



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'INTENSIFICATION UI

La zone UI a pour vocation de favoriser le renouvellement urbain le long des voies principales en prolongeant le tissu urbain continu, tout en conservant des espaces de respiration en cœur d'îlot. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. Elle est localisée principalement dans la première couronne du centre urbain, les cœurs de village et les hameaux.

Elle est concernée par des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article UI 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les destinations et occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas à la vocation de la zone, telles que :

- Le camping et le stationnement de caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement devant faire l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques et, à ce titre, d'un périmètre de protection ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Article UI 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m² situés dans les secteurs délimités au document graphique du règlement figurant sur la planche F en application de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux; ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.
- Les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m², à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées, situés dans les secteurs délimités au document graphique du règlement figurant sur la planche F en application de l'article L.123-1-5-II-3° du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum une proportion de 40% de logements de taille minimale correspondant à un T3 et au minimum une proportion de 10% de logements de taille minimale correspondant à un T4.

- Les constructions à destination d'entrepôt ne sont admises qu'à condition qu'elles soient liées à une activité principale existante à proximité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- L'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- Les aménagements et équipements techniques légers liés au fonctionnement des terrains de camping ou de caravanes existants à la date d'approbation du PLU
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

Article UI 3 – Accès et voirie

1 - Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Lorsqu'il existe une station de transport en commun à proximité du terrain d'assiette d'une construction ou d'un aménagement, l'accès piéton sur ce terrain doit être, sauf impossibilité technique, positionné de manière à être le plus près de cette station.

2 - Caractéristiques des voiries

1-Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbain.

2- En cas de projet ponctuel ou d'opération d'aménagement d'ensemble, les voies privées nouvelles :

- non ouvertes à la circulation publique ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres ;
- ouvertes à la circulation publique ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

3- En cas d'opération d'aménagement d'ensemble :

- la voirie interne des opérations d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'aménagement par tranches successives, en disposant d'un tracé qui s'inscrit dans la continuité du réseau viaire environnant en terme de fonctionnement et de composition ;
- les voies de desserte ne doivent pas se terminer en impasse pour les piétons et les vélos ;
- les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent être dotées en bordure de voie publique d'un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères.
- les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique desservant de nouvelles opérations ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

4- Toutefois, les largeurs de voie imposées ci-dessus peuvent être réduites ponctuellement pour conserver des éléments présentant un intérêt paysager ou écologique (arbres, murets de pierres sèches, ...).

Article UI 4 – Desserte en réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

4 - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain et de télécommunication doivent être enterrés.

Article UI 5 – Espaces libres et plantations

1 – Dans la bande construite en application de l'article UI 6.1, tous les espaces libres résiduels doivent être aménagés et végétalisés.

2 – Les espaces libres, hors circulation et stationnement, doivent représenter une surface de 50% des espaces situés au-delà de la bande construite en application de l'article UI 6.1 et être aménagés et végétalisés en pleine terre ou sur une épaisseur minimum de deux mètres de terre végétale en cas de construction en sous-sol tout en conservant un minimum de 20% de surface de pleine terre.

3 – En l'absence de linéaire de gabarit, l'ensemble des espaces libres hors circulation et stationnement doit représenter 50% du terrain d'assiette et être aménagé et végétalisé en pleine terre ou sur une épaisseur minimum de deux mètres de terre végétale en cas de construction en sous-sol tout en conservant un minimum de 20% de surface de pleine terre.

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

1 - Le long des linéaires de gabarit figurant aux documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées :

- d'une part, sur le linéaire de gabarit en s'inscrivant dans la courbe enveloppe définie par le croquis ci-contre ;
- d'autre part, dans une bande qui ne peut être inférieure à 10 mètres et supérieure à 18 mètres à compter du linéaire de gabarit.

De plus, lorsque le dernier niveau de la construction est réalisé en attique, conformément aux dispositions de l'article UI-10 au-delà de la valeur maximale prescrite pour la hauteur HF, il est obligatoirement implanté en retrait d'au moins 2 mètres des façades, sauf sur les façades pignons adossées aux limites latérales

2 – En l'absence de linéaire de gabarit :

2-1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement existant ou futur des voies publiques.

Toutefois, en cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à moins de 4 mètres de la voie publique, la surélévation de ces constructions au-delà du rez-de-chaussée doit être à la même distance de la voie que celle du rez-de-chaussée existant.

2-2 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement par rapport aux voies privées le plus rapproché doit au moins être égale à 4 mètres.

3 - Lorsqu'une marge de recul est indiquée aux documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge de recul.

Article UI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Dans la bande définie à l'article UI 6.1, les constructions doivent être implantées en continuité d'une limite séparative latérale à l'autre et à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

2 – Au-delà de cette bande, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit au moins être égale à 4 mètres, sauf pour les constructions dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres et qui sont implantées contre les limites séparatives.

3 – En l'absence de linéaire de gabarit, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit au moins être égale à 4 mètres, sauf pour les constructions dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres et qui sont implantées contre les limites séparatives.

Article UI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement entre tout point des constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Article UI 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article UI 10 – Hauteur

1 – Dans la bande définie à l'article UI 6.1 :

La hauteur des constructions se mesure par rapport au niveau de la voie au milieu de la façade située sur le linéaire de gabarit. La hauteur de façade HF et HT est mesurée jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions se mesure par tranche de linéaire de façade sur rue de longueur maximale de 30 mètres.

1-1 La hauteur des constructions s'inscrit dans la courbe enveloppe définie par le croquis ci-contre et ne peut excéder :

-une hauteur maximale HF :

- de 10 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 10 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;
- de 13 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 13 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;
- de 16 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 16 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;
- de 19 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 19 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;

- de 22 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 22 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;
- de 25 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 25 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;

-au-delà de la hauteur maximale HF et uniquement lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 16 mètres, une hauteur maximale HT de 3,5 mètres dans les conditions de retrait fixées à l'article UI-6.1.

1-2 En cas de démolition-reconstruction, la hauteur des constructions s'inscrit dans la courbe enveloppe définie par le croquis ci-contre et ne peut excéder pour les linéaires de gabarit suivants:

-une hauteur HF maximale :

- de 13 mètres sans être inférieure à 10 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 13 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;
- de 16 mètres sans être inférieure à 13 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 16 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;
- de 19 mètres sans être inférieure à 16 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 19 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;

-au-delà de la hauteur maximale HF et uniquement lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 16 mètres, une hauteur maximale HT de 3,5 mètres réalisé dans les conditions de retrait fixées à l'article UI-6.1.

2 – Au-delà de la bande définie à l'article UI 6.1, la hauteur des constructions se mesure à l'aplomb entre le niveau du terrain naturel avant tout travaux et l'égout des toitures ou le sommet de l'acrotère, en tout point du bâtiment. Elle ne peut excéder 10 mètres, sauf prescriptions graphiques de hauteur HF spécifiques indiquées sur les documents graphiques du règlement.

3 – En l'absence de linéaire de gabarit, la hauteur des constructions se mesure à l'aplomb entre le niveau du terrain naturel avant tout travaux et l'égout des toitures ou le sommet de l'acrotère, en tout point du bâtiment. Elle ne peut excéder 10 mètres, sauf prescriptions graphiques de hauteur HF spécifiques indiquées sur les documents graphiques du règlement.

Article UI 11 – Aspect extérieur

1 – Dispositions générales

Toute construction doit présenter un projet architectural dans une composition urbaine et paysagère participant à la mise en valeur des qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Selon le contexte et la nature du projet, l'insertion peut se faire par la recherche de continuités, de transitions ou de contrastes.

2 – Adaptation au contexte

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation, aux lignes de force du paysage (alignement des constructions, parcellaire, composition végétale, allée d'arbres...), à sa situation par rapport aux voies de desserte.

3 – Interventions sur constructions existantes et extensions

3-1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux et colorations mis en œuvre, de la composition de sa façade, de son ordonnancement, tous travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent préserver son identité architecturale.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

3-2 Façades et pignons :

Les façades sur rue implantées le long des voies indicées par des linéaires de gabarit doivent être planes et présenter des modénatures de facture simple. Elles peuvent être ponctuées de balcons d'ornement, de cordons, d'encadrements de baie et de chaînes d'angle de facture simple qui témoignent du bâti emblématique du centre historique aixois.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades sur rue et sur cour.

4 – Constructions nouvelles

4-1 Façades et pignons

Les façades sur rue implantées le long des voies identifiées par des linéaires de gabarit figurant aux documents graphiques du règlement doivent être à dominante plane et présenter des modénatures de facture simple et rigoureuse.

Pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit, le plancher du premier niveau doit se situer à une hauteur moyenne minimale de 4 mètres à l'axe médian de la façade sur rue par rapport au niveau de la voie, sauf dans les villages et les hameaux.

Les rez-de-chaussée doivent privilégier une recherche de transparence. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits.

5 – Couvertures

Les toitures composent la cinquième façade du bâtiment ; elles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La pente de toiture est comprise entre 0 et 35% en fonction du matériau utilisé. La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%.

Les volumes de toiture faisant appel à des formes différentes sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures, etc...)

6 – Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf si ces matériaux (briques, parpaings, ...) s'intègrent dans un projet architectural d'ensemble.

L'emploi de matériaux d'imitation (fausses pierres, fausses-briques, faux moellons, faux bois, ...) est interdit.

7 – Locaux et équipements techniques

L'impact visuel de l'enveloppe des éléments techniques doit être limité et doit s'inscrire dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade.

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que souche de cheminée sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Une seule antenne de télévision collective est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon à ne pas être perçue depuis l'espace public.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

Tout lieu de stockage à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager.

8 – Devantures commerciales et enseignes

Les devantures commerciales doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment et s'inscrire dans la composition architecturale des façades.

Les enseignes bandeaux doivent être placées dans la hauteur du rez-de-chaussée.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par activité et par façade. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,50 m². Les caissons lumineux sont interdits.

Les coffres de volet roulant en saillie sont interdits. Ils doivent être, soit à l'intérieur de la construction, soit intégrés dans la devanture.

9 – Clôtures

La hauteur de la clôture est appréciée par rapport à la voie publique ou privée, à l'espace public et à la composition de la parcelle et du projet.

La clôture sur voie publique ou privée est constituée d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80 mètre et maximale de 1,20 mètre surmonté d'une grille de teinte sombre portant la hauteur totale maximale de l'ouvrage à 2,50 mètres.

Elle suit la pente du terrain sans effet « d'escalier ».

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas dépasser une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être implantés à l'alignement de l'espace public, être intégrés à l'architecture des constructions ou des clôtures et font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec l'ouvrage réalisé.

Pour les bâtiments publics ou les espaces publics, la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale en raison de contraintes techniques particulières ou de sécurité.

10 – Espace libre dans la marge de recul

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement participe également à la qualité de présentation de l'espace public de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement soigné, et composer un espace mettant en valeur les immeubles (jardin de politesse, traitement des accès, plantations, ...).

Article UI 12 – Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

2 - Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- a) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ;
- b) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public affecté à la santé ou service d'intérêt collectif affecté à la santé.

3 - La surface de stationnement pour les vélos :

- a) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation

- b) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif.

Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie.

Les aires de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

4 - Dans la bande définie à l'article UI 6.1, les places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

5 - Au-delà de la bande définie à l'article UI 6.1, 50% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

6 - Lorsqu'il ne peut être satisfait à cette obligation en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

7 - En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, seule la différence entre le nombre de places nécessaires au projet et celui correspondant aux places théoriquement existantes selon les quotas définis pour chaque catégorie de destination peut être exigée.

8 - Lorsque le nombre de place de stationnement, calculé selon les critères définis au présent article, a une partie décimale, il est arrondi au chiffre inférieur s'il est inférieur ou égal à 0,5 et au chiffre supérieur s'il est supérieur à 0,5.

9 - Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

10 - Lorsqu'il est imposé la réalisation d'un quota d'aires de stationnement, la dimension à respecter pour le stationnement des véhicules est de minimum 2,20 mètres x 5 mètres par place.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'INTENSIFICATION MAITRISEE UM

La zone UM a pour vocation d'optimiser le tissu urbain compte tenu de sa localisation privilégiée en termes de desserte et de proximité des équipements. Elle concerne un tissu urbain où les parcelles et les constructions sont sous-utilisées par rapport à leur environnement immédiat et permet d'optimiser le tissu existant sans changer la physionomie générale du quartier. Il s'agit de renforcer le bâti existant en le complétant. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. Elle est localisée principalement dans la deuxième couronne du centre urbain et la première couronne des cœurs de village.

Elle est concernée par des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article UM 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les destinations et occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas à la vocation de la zone, telles que :

- Le camping et le stationnement de caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement devant faire l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques et, à ce titre, d'un périmètre de protection ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Article UM 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m² situés dans les secteurs délimités au document graphique du règlement figurant sur la planche F en application de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux; ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.
- Les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m², à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées, situés dans les secteurs délimités au document graphique du règlement figurant sur la planche F en application de l'article L.123-1-5-II-3° du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum une proportion de 40% de logements de taille minimale correspondant à un T3 et au minimum une proportion de 10% de logements de taille minimale correspondant à un T4.

- Les constructions à destination d'entrepôt ne sont admises qu'à condition qu'elles soient liées à une activité principale existante à proximité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- L'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

Article UM 3 – Accès et voirie

1 - Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Lorsqu'il existe une station de transport en commun à proximité du terrain d'assiette d'une construction ou d'un aménagement, l'accès piéton sur ce terrain doit être, sauf impossibilité technique, positionné de manière à être le plus près de cette station.

2 - Caractéristiques des voiries

1-Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbain.

2- En cas de projet ponctuel ou d'opération d'aménagement d'ensemble, les voies privées nouvelles :

- non ouvertes à la circulation publique ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres ;
- ouvertes à la circulation publique ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

3- En cas d'opération d'aménagement d'ensemble :

- la voirie interne des opérations d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'aménagement par tranches successives, en disposant d'un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en terme de fonctionnement et de composition ;
- les voies de desserte ne doivent pas se terminer en impasse pour les piétons et les vélos ;
- les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent être dotées en bordure de voie publique d'un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères ;
- les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique desservant de nouvelles opérations ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

4- Toutefois, les largeurs de voie imposées ci-dessus peuvent être réduites ponctuellement pour conserver des éléments présentant un intérêt paysager ou écologique (arbres, murets de pierres sèches, ...).

Article UM 4 – Desserte en réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

4 - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

Article UM 5 – Espaces libres et plantations

1 – L'ensemble des espaces libres, hors circulation et stationnement, doit représenter 40% du terrain d'assiette et doit être aménagé et végétalisé en pleine terre ou sur une épaisseur minimum de deux mètres de terre végétale en cas de construction en sous-sol.

2 – Lorsqu'un terrain d'assiette est non conforme à l'article UM 5.1 à la date d'approbation du PLU, les aménagements et les constructions peuvent être admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre existante sur l'ensemble du terrain avant travaux,
- et que les espaces libres après travaux soient aménagés et végétalisés.

3 – L'espace en interface entre la clôture sur rue et la construction participe également à la qualité de présentation de l'espace public de la ville. Il doit être planté d'arbres de haute tige d'espèces variées, notamment de feuillus.

4 – Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent.

5 – Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

Article UM 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation publique

1 – **Le long des linéaires de gabarit** figurant aux documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit dans une bande de 18 mètres à compter du linéaire de gabarit, ou au-delà de cette profondeur de 18 mètres, en s'inscrivant dans la courbe enveloppe définie par le croquis ci-contre.

Toutefois, lorsque le dernier niveau de la construction est réalisé en attique, conformément aux dispositions de l'article UM-10 au-delà de la valeur maximale prescrite pour la hauteur HF, il est obligatoirement implanté en retrait d'au moins 2 mètres des façades.

2 – **En l'absence de linéaires de gabarit**, les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement existant ou futur des voies d'une distance au moins égale à 4 mètres.

3 – Lorsqu'une marge de recul est indiquée aux documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul.

Article UM 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

2 – Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition :

- qu'un bâtiment existant soit déjà implanté en limite séparative de la propriété contigüe d'une hauteur minimale de 7 mètres ; dans ce cas, la hauteur de la construction nouvelle en limite séparative doit s'intégrer dans le gabarit du bâtiment existant ;

ou

- qu'un projet commun de constructions neuves contigües en limite séparative de propriétés contigües ; dans ce cas, la hauteur des constructions nouvelles contigües en limite séparative ne doit pas être inférieure à 10 mètres de hauteur.

Article UM 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement entre tout point des constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Article UM 9 – Emprise au sol

Non réglementée

Article UM 10 – Hauteur

1 – La hauteur des constructions se mesure à partir du niveau du terrain naturel avant tout travaux en tout point de la construction. La hauteur de façade HF et HT est mesurée jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère.

1 – Dans la bande définie à l'article UM 6.1 :

La hauteur des constructions s'inscrit dans la courbe enveloppe définie par le croquis ci-contre et ne peut excéder :

-une hauteur maximale HF :

- de 10 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 10 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;
- de 13 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 13 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;
- de 16 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 16 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;
- de 19 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 19 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;
- de 22 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 22 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;
- de 25 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 25 mètres figurant aux documents graphiques du règlement

-au-delà de la hauteur maximale HF lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 13 mètres, une hauteur maximale HT de 2 mètres dans les conditions de retrait fixées à l'article UM 6.1.

2 – En l'absence de linéaire de gabarit, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, sauf prescriptions graphiques de hauteur HF spécifiques indiquées sur les documents graphiques du règlement.

Article UM 11 – Aspect extérieur

1 – Dispositions générales

Toute construction doit présenter un projet architectural dans une composition urbaine et paysagère participant à la mise en valeur des qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Selon le contexte et la nature du projet, l'insertion peut se faire par la recherche de continuités, de transitions ou de contrastes.

2 – Adaptation au contexte

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation, aux lignes de force du paysage (alignement des constructions, parcellaire, composition végétale, allée d'arbres...), à sa situation par rapport aux voies de desserte.

3 – Interventions sur constructions existantes et extensions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux et colorations mis en œuvre, de la composition de sa façade, de son ordonnancement, tous travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent préserver son identité architecturale.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

4 – Constructions nouvelles

4-1 Façades

Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées.

5 – Couvertures

Les toitures composent la cinquième façade du bâtiment ; elles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La pente de toiture est comprise entre 0 et 35% en fonction du matériau utilisé. La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%.

Les volumes de toiture faisant appel à des formes différentes sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures, etc ...)

6 – Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf si ces matériaux (briques, parpaings, ...) s'intègrent dans un projet architectural d'ensemble.

L'emploi de matériaux d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux moellons, faux bois ...) est interdit.

7 – Locaux et équipements techniques

L'impact visuel de l'enveloppe des éléments techniques doit être limité et s'inscrire dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade.

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Une seule antenne de télévision collective est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon à ne pas être perçue depuis l'espace public.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

Tout lieu de stockage à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager.

8 – Devantures commerciales et enseignes

Les devantures commerciales doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment et s'inscrire dans la composition architecturale des façades.

Les enseignes bandeaux doivent être placées dans la hauteur du rez-de-chaussée.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par activité et par façade. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,50 m². Les caissons lumineux sont interdits.

Les coffres de volet roulant en saillie sont interdits. Ils doivent être soit à l'intérieur de la construction soit intégrés dans la devanture.

9 – Clôtures

Les murs de soutènement, comme les clôtures, participent de l'identité paysagère aixoise. Ils doivent être réalisés en pierre de pays.

La hauteur de la clôture est appréciée par rapport à la voie publique ou privée, à l'espace public, à la composition de la parcelle et du projet. Elle suit la pente du terrain sans effet « d'escalier ».

La clôture sur voie publique ou privée est constituée d'un mur en maçonnerie sur une hauteur maximale de 2 mètres et d'une épaisseur de 0,40 mètre minimum. Le mur n'est surmonté d'aucune grille. La maçonnerie de moellons de pierre de pays hourdés à la chaux est à privilégier, notamment en présence de clôtures riveraines de ce type.

Sur les linéaires importants, la clôture peut être constituée d'une haie végétale composée d'essences variées, éventuellement doublée d'un grillage de maille moyenne 15/20 sur piquet bois ou acier ou d'une grille. Le soubassement maçonné ne peut pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

Le portail est réalisé en bois, fer ou acier, il est de facture simple et unitaire. Les portails sont alignés à la hauteur d'arase du mur de clôture. Ils sont d'une teinte unique sombre.

Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être implantés à l'alignement ou au nu du mur de clôture. Ils font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec l'ouvrage réalisé et sont habillés par un panneau de bois ou d'acier de teinte et texture identique au portail.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre ainsi que les grilles et portails anciens sont conservés et restaurés.

Pour les bâtiments publics ou espaces publics, la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale en raison de contraintes techniques particulières ou de sécurité.

Article UM 12 – Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

2- Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- a) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ; un minimum de 10% du quota de stationnement doit être réalisé en surface afin d'assurer le stationnement nécessaire au fonctionnement du site
- b) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public affecté à la santé ou service d'intérêt collectif affecté à la santé.

3 - La surface de stationnement pour les vélos :

- a) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation
- b) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif.

Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie.

Les aires de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

4 - 50% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume d'une construction.

5 - Lorsqu'il ne peut être satisfait à cette obligation en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

6 - En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, seule la différence entre le nombre de places nécessaires au projet et celui correspondant aux places théoriquement existantes selon les quotas définis pour chaque catégorie de destination peut être exigée.

7 - Lorsque le nombre de place de stationnement, calculé selon les critères définis au présent article, a une partie décimale, il est arrondi au chiffre inférieur s'il est inférieur ou égal à 0,5 et au chiffre supérieur s'il est supérieur à 0,5.

8 - Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

9 - Lorsqu'il est imposé la réalisation d'un quota d'aires de stationnement, la dimension à respecter pour le stationnement des véhicules est de minimum 2,20 mètres x 5 mètres par place.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE D'INTENSIFICATION DOUCE UD

La zone urbaine UD concerne les secteurs essentiellement composés d'un tissu urbain pavillonnaire. Elle a pour objectif de maintenir cette forme urbaine dans les proportions existantes afin de ne pas altérer les qualités paysagères de la zone, tout en permettant d'évoluer raisonnablement en concordance avec les capacités de desserte. Il s'agit d'une zone urbaine mixte. Elle est localisée principalement à la périphérie du centre urbain et des villages ou dans les espaces urbains de sensibilité paysagère.

Elle comprend un secteur UDh qui se différencie en termes de règle de hauteur maximale des constructions afin de maîtriser leur perception visuelle dans des espaces urbains de sensibilité paysagère.

Article UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les destinations et occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas à la vocation de la zone, telles que :

- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement devant faire l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques et, à ce titre, d'un périmètre de protection ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m² situés dans les secteurs délimités au document graphique du règlement figurant sur la planche F en application de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux; ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.
- Les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m², à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées, situés dans les secteurs délimités au document graphique du règlement figurant sur la planche F en application de l'article L.123-1-5-II-3° du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum une proportion de 40% de logements de taille minimale correspondant à un T3 et au minimum une proportion de 10% de logements de taille minimale correspondant à un T4.
- Les constructions à destination d'entrepôt ne sont admises qu'à condition qu'elles soient liées à une activité principale existante à proximité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- L'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

Article UD 3 – Accès et voirie

1 - Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Lorsqu'il existe une station de transport en commun à proximité du terrain d'assiette d'une construction ou d'un aménagement, l'accès piéton sur ce terrain doit être, sauf impossibilité technique, positionné de manière à être le plus près de cette station.

2 - Caractéristiques des voiries

1-Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbain.

2- En cas de projet ponctuel ou d'opération d'aménagement d'ensemble, les voies privées nouvelles :

- non ouvertes à la circulation publique ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres ;
- ouvertes à la circulation publique ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

3- En cas d'opération d'aménagement d'ensemble :

- la voirie interne des opérations d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'aménagement par tranches successives, en disposant d'un tracé qui s'inscrit dans la continuité du réseau viaire environnant en terme de fonctionnement et de composition ;
- les voies de desserte ne doivent pas se terminer en impasse pour les piétons et les vélos ;
- les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent être dotées en bordure de voie publique d'un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères ;
- les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique desservant de nouvelles opérations ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

4- Toutefois, les largeurs de voie imposées ci-dessus peuvent être réduites ponctuellement pour conserver des éléments présentant un intérêt paysager ou écologique (arbres, murets de pierres sèches, ...).

Article UD 4 – Desserte en réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

4 - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage urbain et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

Article UD 5 – Espaces libres et plantations

1 – L'ensemble des espaces libres, hors circulation et stationnement, doivent représenter 60% du terrain d'assiette et doivent être aménagés et végétalisés en pleine terre ou sur une épaisseur minimum de deux mètres de terre végétale en cas de construction en sous-sol.

2 – Lorsqu'un terrain d'assiette est non conforme à l'article UD 5.1 à la date d'approbation du PLU, les aménagements et les constructions peuvent être admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre existante sur l'ensemble du terrain avant travaux,
- et que les espaces libres après travaux soient aménagés et végétalisés.

3 – L'espace en interface entre la clôture sur rue et la construction participe également à la qualité de présentation de l'espace public de la ville. Il doit être planté d'arbres de haute tige d'espèces variées, notamment de feuillus.

4 – Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent.

5 – Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation publique

1 – **Le long des linéaires de gabarit** figurant aux documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit dans une bande de 18 mètres à compter du linéaire de gabarit.

2 – **En l'absence de linéaires de gabarit**, les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement existant ou futur des voies d'une distance au moins égale à 4 mètres.

3 – Lorsqu'une marge de recul est indiquée aux documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

2 – Toutefois, les constructions peuvent être implantées contre les limites séparatives à condition que :

- la hauteur au faîtage de la construction ne dépasse pas 4 mètres dans une bande de 4 mètre par rapport à la limite séparative,

ou

- un bâtiment existant soit déjà implanté sur la limite séparative de la propriété contigüe ; dans ce cas, la hauteur de la construction nouvelle en limite séparative ne peut excéder la hauteur maximale de la construction existante contigüe ni dépasser la hauteur maximale définie à l'article UD 10.

Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement entre tout point des constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Article UD 9 – Emprise au sol

Non réglementée

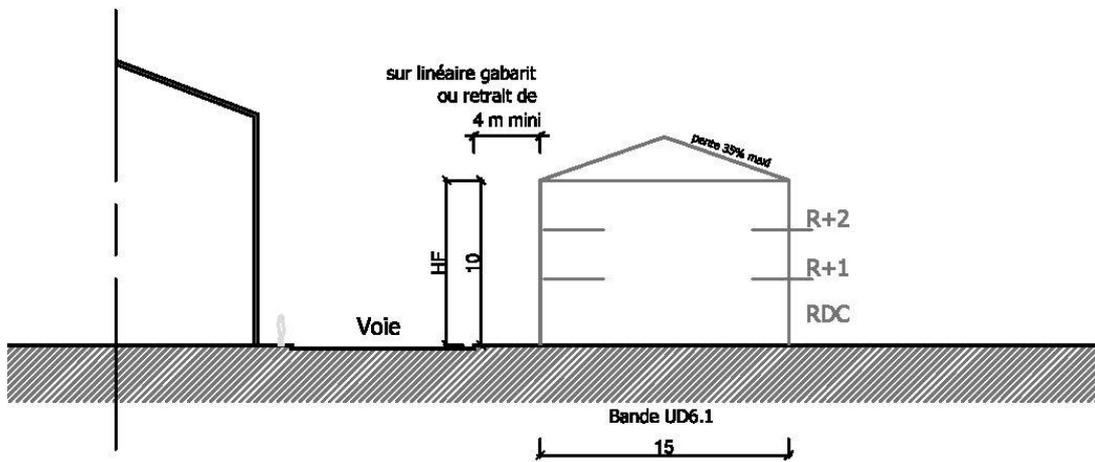
Article UD 10 – Hauteur

1 – La hauteur des constructions se mesure à partir du niveau du terrain naturel en tout point de la construction. La hauteur de façade HF est mesurée jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère.

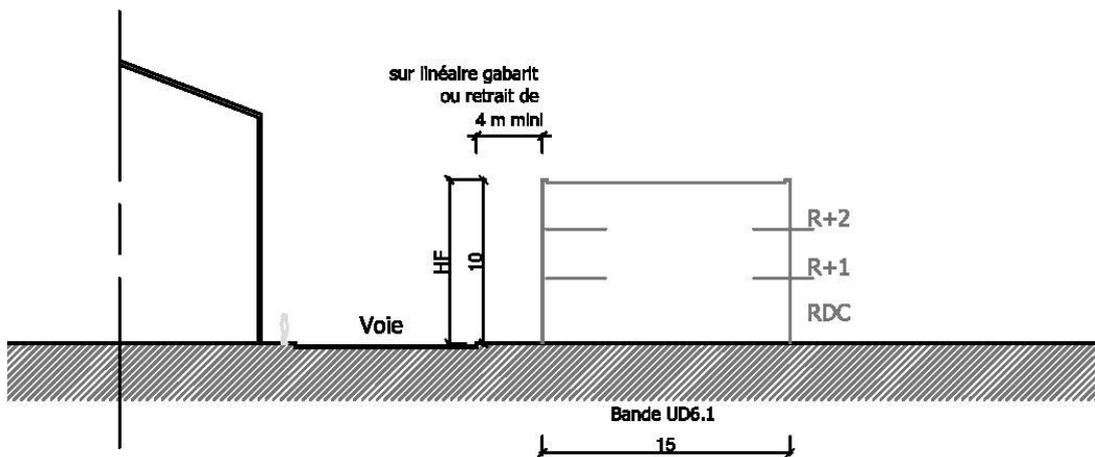
2 – Dans la bande définie à l'article UD 6.1, la hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur maximale HF de 10 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 10 mètres figurant aux documents graphiques du règlement.

3 – En l'absence de linéaire de gabarit, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, sauf prescriptions graphiques de hauteur HF spécifiques indiquées sur les documents graphiques du règlement.

3 – Dans le secteur UDh, la hauteur maximale HF des constructions ne peut excéder 7 mètres.



Cas avec et sans linéaire de gabarit en UD
Toiture pente
(hauteur bâti 10m et profondeur 15m dans exemple)



Cas avec et sans linéaire de gabarit en UD
Toiture terrasse
(hauteur bâti 10m et profondeur 15m dans exemple)

Article UD 11 – Aspect extérieur

1 – Dispositions générales

Toute construction doit présenter un projet architectural dans une composition urbaine et paysagère participant à la mise en valeur des qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

2 – Adaptation au contexte

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation, aux lignes de force du paysage (alignement des constructions, parcellaire, composition végétale, allée d'arbres...), à sa situation par rapport aux voies de desserte.

3 – Interventions sur constructions existantes et extensions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux et colorations mis en œuvre, de la composition de sa façade, de son ordonnancement, tous travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent préserver son identité architecturale.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

4 – Constructions nouvelles

4-1 Façades

Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées.

5 – Couvertures

Les toitures composent la cinquième façade du bâtiment ; elles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La pente de toiture est comprise entre 0 et 35% en fonction du matériau utilisé. La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%.

Les volumes de toiture faisant appel à des formes différentes sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures, etc ...)

6 – Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf si ces matériaux (briques, parpaings, ...) s'intègrent dans un projet architectural d'ensemble.

L'emploi de matériaux d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux moellons, faux bois ...) est interdit.

7 – Locaux et équipements techniques

L'impact visuel de l'enveloppe des éléments techniques doit être limité et s'inscrire dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade.

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet. Une seule antenne de télévision collective est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon à ne pas être perçue depuis l'espace public.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

Tout lieu de stockage à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager.

8 – Devantures commerciales et enseignes

Les devantures commerciales doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment et s'inscrire dans la composition architecturale des façades.

Les enseignes bandeaux doivent être placées dans la hauteur du rez-de-chaussée.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par activité et par façade. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,50 m². Les caissons lumineux sont interdits.

Les coffres de volet roulant en saillie sont interdits. Ils doivent être soit à l'intérieur de la construction soit intégrés dans la devanture.

9 – Clôtures

Les murs de soutènement, comme les clôtures, participent de l'identité paysagère aixoise. Ils doivent être réalisés en pierre de pays.

La hauteur de la clôture est appréciée par rapport à la voie publique ou privée, à l'espace public, à la composition de la parcelle et du projet. Elle suit la pente du terrain sans effet « d'escalier ».

La clôture sur voie publique ou privée est constituée d'un mur en maçonnerie sur une hauteur maximale de 2 mètres et d'une épaisseur de 0,40 mètre minimum. Le mur n'est surmonté d'aucune grille. La maçonnerie de moellons de pierre de pays hourdés à la chaux est à privilégier, notamment en présence de clôtures riveraines de ce type.

Sur les linéaires importants, la clôture peut être constituée d'une haie végétale composée d'essences variées, éventuellement doublée d'un grillage de maille moyenne 15/20 sur piquet bois ou acier. Le soubassement maçonné ne peut pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

Le portail est réalisé en bois, fer ou acier, il est de facture simple et unitaire. Les portails sont alignés à la hauteur d'arase du mur de clôture. Ils sont d'une teinte unique sombre.

Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être implantés à l'alignement ou au nu du mur de clôture. Ils font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec l'ouvrage réalisé et sont habillés par un panneau de bois ou d'acier de teinte et texture identique au portail.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre ainsi que les grilles et portails anciens sont conservés et restaurés.

Article UD 12 – Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

2 - Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules:

- a) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ; un minimum de 10% du quota de stationnement doit être réalisé en surface afin d'assurer le stationnement nécessaire au fonctionnement du site.
- b) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public affecté à la santé ou service d'intérêt collectif affecté à la santé.

3 - La surface de stationnement pour les vélos :

- a) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ;
- b) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif.

Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie.

Les aires de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

4 - 50% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume d'une construction.

5 - Lorsqu'il ne peut être satisfait à cette obligation en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

6 - En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, seule la différence entre le nombre de places nécessaires au projet et celui correspondant aux places théoriquement existantes selon les quotas définis pour chaque catégorie de destination peut être exigée.

7 - Lorsque le nombre de place de stationnement, calculé selon les critères définis au présent article, a une partie décimale, il est arrondi au chiffre inférieur s'il est inférieur ou égal à 0,5 et au chiffre supérieur s'il est supérieur à 0,5.

8 - Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

9 - Lorsqu'il est imposé la réalisation d'un quota d'aires de stationnement, la dimension à respecter pour le stationnement des véhicules est de minimum 2,20 mètres x 5 mètres par place.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITES UE

La zone urbaine UE est une zone mixte à dominante d'activités économiques. Elle a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités en permettant la densification du tissu urbain existant. Elle est localisée au sein de l'ensemble des espaces urbains du territoire communal, et accueille plusieurs pôles d'activités dans le secteur sud de la commune.

Elle comprend secteur UEa, destiné à l'accueil les constructions et installations nécessaires aux activités aéronautiques et de sécurité civile, un secteur UEc pouvant accueillir toutes activités commerciales, et un secteur UEj destiné à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif liés à la fonction pénitentiaire situé dans le sud de la commune.

Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les destinations et occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas à la vocation de la zone, telles que :

- Le camping et le stationnement de caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement devant faire l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques et, à ce titre, d'un périmètre de protection ;
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UE 2 ;
- Les constructions à destination de service public de santé ou d'intérêt collectif de santé
- Dans le secteur UEj, sont également interdites toutes les autres constructions et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE2

Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à usage d'habitation à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des activités de la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment à destination d'activité. Dans les secteurs UEa et UEj, les constructions peuvent être dissociées du bâtiment principal ;
- Les constructions à destination de commerce à condition que le commerce concoure au fonctionnement urbain et aux activités de proximité de la zone ; dans le secteur UEc, cette condition n'est pas exigée ;

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Dans le secteur UEa, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités aéronautiques et de sécurité civile,
- Dans le secteur UEj, seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires à la fonction pénitentiaire.

Article UE 3 – Accès et voirie

1 - Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Lorsqu'il existe une station de transport en commun à proximité du terrain d'assiette d'une construction ou d'un aménagement, l'accès piéton sur ce terrain doit être, sauf impossibilité technique, positionné de manière à être le plus près de cette station.

2 - Caractéristiques des voiries

1-Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbain.

Les entrées de chaque unité foncière doivent être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules, y compris les poids-lourds, de manœuvrer et de stationner en dehors de la voie publique.

L'extrémité des voies en impasse doit être aménagée en aire de manœuvre.

2- En cas d'opération d'aménagement d'ensemble :

- les voies nouvelles ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 13 mètres ;
- la voirie interne des opérations d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'aménagement par tranches successives, en disposant d'un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en terme de fonctionnement et de composition ;
- les voies de desserte ne doivent pas se terminer en impasse pour les piétons et les vélos.

3 - Toutefois, les largeurs de voie imposées ci-dessus peuvent être réduites ponctuellement pour conserver des éléments présentant un intérêt paysager ou écologique (arbres, murets de pierres sèches, ...).

Article UE 4 – Desserte en réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

4 - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

Article UE 5 – Espaces libres et plantations

1 – Les espaces libres doivent être aménagés et végétalisés ;

2 – Les espaces verts sont de pleine terre et doivent représenter sur chaque terrain d'assiette au moins 10% de la surface totale du terrain.

3 – dans le secteur UEc, lorsqu'un terrain d'assiette est non conforme à l'article UE 5.2 à la date d'approbation du PLU, les aménagements et les constructions peuvent être admis à condition :

- qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre existante sur l'ensemble du terrain avant travaux,
- et que les espaces libres après travaux soient aménagés et végétalisés

4 – Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent.

5 – Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

6 – Dans le secteur UEj, les dispositions relatives aux espaces verts ne sont pas réglementées.

Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation publique

1 – Les constructions doivent être implantées le long des linéaires de gabarit figurant aux documents graphiques du règlement.

2 – En l'absence de linéaires de gabarit, les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement existant ou futur des voies d'une distance au moins égale à 6 mètres.

3 – Dans le secteur UEc, en l'absence de linéaires de gabarit, les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement existant ou futur des voies d'une distance au moins égale à 4 mètres.

4 – Dans le secteur UEj, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer ou en retrait d'au moins un mètre.

5 – Lorsqu'une marge de recul est indiquée aux documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul.

6 – Lorsqu'une zone d'implantation est indiquée aux documents graphiques du règlement, les constructions d'une même unité foncière doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation.

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

2 – Dans le secteur UEc, lorsque la construction n'est pas implantée en retrait conformément à l'article UE7.1, elles doivent être implantées contre les limites séparatives.

3 – Dans le secteur UEj :

- le mur d'enceinte et les constructions doivent être implantés à une distance minimale de 6 mètres de toute limite séparative avec un secteur autre qu'UEj ;
- le mur d'enceinte et les constructions peuvent être implantés en limite séparative dans le secteur UEj ;
- les clôtures autour de l'établissement pénitentiaire et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'établissement peuvent être implantées en limite séparative

4 – Lorsqu'une zone d'implantation est indiquée aux documents graphiques du règlement, les constructions d'une même unité foncière doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation.

Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement entre tout point des constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur UEj.

Article UE 9 – Emprise au sol

1 – L'emprise des constructions ne peut dépasser 50% de la surface des terrains.

2 – Dans le secteur UEc, l'emprise des constructions ne peut dépasser 60% de la surface des terrains.

3 – Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur UEj.

Article UE 10 – Hauteur

1 – La hauteur des constructions se mesure à partir du niveau du terrain naturel en tout point de la construction.

2 – En présence de linéaires de gabarit :

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder une hauteur maximale HF :

- de 10 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 10 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;
- de 13 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 13 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;

3 – En l'absence de linéaire de gabarit, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, sauf prescriptions graphiques de hauteur HF spécifiques indiquées sur les documents graphiques du règlement.

5 – Dans le secteur UEj, la hauteur des constructions est limitée à 20 mètres. Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements et installations de surveillance et de sécurité (miradors,...).

Article UE 11 – Aspect extérieur

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une volumétrie et des matériaux aussi sobres que possible en faisant appel à un registre simple.

Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction est limité en vue de maintenir une cohérence et une simplicité de l'écriture architecturale.

2 – Façades

Les teintes moyennes ou sombres sont à privilégier pour la couleur des façades et des menuiseries, sans effet de brillance.

3 – Toitures

La pente de toiture est comprise entre 0 et 35% en fonction du matériau utilisé. La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures, etc ...). Ils sont de couleur sombre et non réfléchissants.

4 – Locaux et équipements techniques

L'impact visuel de l'enveloppe des éléments techniques doit être limité et s'inscrire dans le volume autorisé.

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans le projet architectural des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public.

Tout lieu de stockage à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager et traité pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

5 – Enseignes

Les enseignes sont intégrées :

- au mur de clôture à l'entrée de la parcelle de manière discrète
- à la façade en se limitant à la dénomination sociale ou commerciale de l'entreprise, sans encadrement ni couleur vive.

Les enseignes sont interdites sur la toiture.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

6 – Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. La clôture est doublée de plantation d'arbres à haute tige d'essence locale.

Les clôtures pleines sans grillage sont également autorisées mais doivent obligatoirement être accompagnées d'une haie.

L'ensemble des coffrets techniques et conteneurs à ordures sont regroupés au mur bahut de la clôture ou du bâtiment et font l'objet d'un traitement architectural.

Pour les bâtiments publics ou les espaces publics, la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale en raison de contraintes techniques particulières ou de sécurité.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur UEj.

7 – Espace libre dans la marge de recul

L'espace en interface entre la clôture sur rue et la construction participe à la qualité de la présentation de l'espace public. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement soigné.

Article UE 12 – Stationnement

1 – Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

2 – Les aires de stationnement en surface sont plantées ou couvertes de treilles végétalisées.

3 - Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- a) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ;
- b) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, industrie ;
- c) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'entrepôt.

4 - La surface de stationnement pour les vélos :

- a) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation
- b) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie.

Les aires de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

5 - Pour les constructions à destination de bureaux, 50% des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou intégrées dans le volume d'une construction.

6 - Lorsqu'il ne peut être satisfait à cette obligation en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

7 - En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, seule la différence entre le nombre de places nécessaires au projet et celui correspondant aux places théoriquement existantes selon les quotas définis pour chaque catégorie de destination peut être exigée.

8 - Lorsque le nombre de place de stationnement, calculé selon les critères définis au présent article, a une partie décimale, il est arrondi au chiffre inférieur s'il est inférieur ou égal à 0,5 et au chiffre supérieur s'il est supérieur à 0,5.

9 - Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

10 - Lorsqu'il est imposé la réalisation d'un quota d'aires de stationnement, la dimension à respecter pour le stationnement des véhicules est de minimum 2,20 mètres x 5 mètres par place.

11 – Dans le secteur UEj, le nombre de stationnement est fonction des besoins induits par les nouvelles constructions affectées aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la fonction pénitentiaire.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITES UEF

L'urbanisation de la zone se fera sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble avec une surface minimum de 25 ha. Elle comprend un secteur UEFs destiné à l'accueil d'installations sportives de plein air.

Elle est localisée au sud-est du pôle d'activités d'Aix-en-Provence dans le quartier de L'Enfant, en interface avec des équipements pénitentiaires.

Article UEF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations susceptibles de créer des nuisances ou des dangers, incompatibles avec l'environnement,
- les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UEF 2,
- les commerces non liés à l'activité de la zone,
- les entrepôts non liés à une activité de production principale sur la parcelle,
- les campings et caravanings,
- les baraquements de type précaire, démontables et transportables, sauf pour les besoins des travaux de construction,
- les ouvertures de carrière,
- les décharges de toute nature, les dépôts de toute nature autres que ceux nécessaires au fonctionnement des activités autorisées,
- tout forage particulier destiné à l'utilisation de l'eau du sous-sol,

Article UEF 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- dans la zone UEF, les constructions dans les opérations d'ensemble sous réserve qu'elles aient une surface minimum de 25 ha,
- l'extension des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme,
- dans le secteur UEFs, seuls sont autorisés l'aménagement des terrains de sport de plein air et les piscines non couvertes.

Article UEF 3 – Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Un seul accès est autorisé pour les lots d'une surface inférieure à 10000 m². Pour les lots d'une surface supérieure à 10000 m² et pour les lots ayant deux façades sur la voirie publique, un deuxième accès peut être autorisé.

Les accès doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie publique.

Seuls les accès piétons sont autorisés depuis la RD59.

L'extrémité des voies en impasse doit être aménagée en aire de manœuvre et recevoir un traitement paysager.

Article UEF 4 – Desserte en réseaux

1 – Eau

Toute installation et toute construction doivent être alimentées en eau potable par le réseau public. Le réseau incendie privé est obligatoirement installé sur le réseau d'eau brute.

2 – Assainissement

Les dispositifs sont raccordés par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement des eaux usées et d'assainissement pluvial.

A cet effet, chaque installation doit être équipée :

- d'un réseau séparatif (séparation des effluents industriels)
- d'un prétraitement physique comme le dessablage, déshuilage, tamisage..., de façon à rendre les effluents rejetés biodégradables

Le déversement des eaux usées dans les réseaux d'évacuation des eaux pluviales est interdit.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau qu'après autorisation des services compétents.

Article UEF 5 – Espaces libres et plantations

Dans toute la mesure des possibilités techniques, compte-tenu du sol et du sous-sol de la zone :

1 – Les projets s'efforcent de préserver la végétation existante.

2 – Les espaces verts sont de pleine terre et doivent représenter sur chaque parcelle au moins 15 % de la surface totale, hors espaces circulés et espaces de stationnement.

3 – Les essences choisies doivent être adaptées au climat local.

4 – Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal de type prairie ou des plantations.

5 – En sus des espaces verts définis au point 1, les aires de stationnement pour voitures légères sont plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places.

Article UEF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

1 – Les constructions doivent être implantées le long des linéaires de gabarit figurant aux documents graphiques du règlement.

2 – En l'absence de linéaires de gabarit, les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement existant ou futur des voies d'une distance au moins égale à 6 mètres.

3 – Lorsqu'une marge de recul est indiquée aux documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul.

Article UEF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Le long des linéaires de gabarit figurant aux documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées sur les linéaires de gabarit.

2 – En l'absence de linéaires de gabarit, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative afin de permettre l'optimisation de l'occupation du lot. L'implantation est autorisée sur une seule des limites séparatives du lot.
- soit à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives du lot.

Article UEF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

Article UEF 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article UEF 10 – Hauteur

1 – La hauteur des constructions se mesure à partir du niveau du terrain naturel en tout point de la construction.

2 – La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder une hauteur maximale :

- de 13 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 13 mètres figurant aux documents graphiques du règlement, ainsi qu'en l'absence de linéaires de gabarit ;
- de 10 mètres pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit de 10 mètres figurant aux documents graphiques du règlement ;

Lorsque la hauteur maximale ne peut excéder 13 mètres, les équipements techniques sont pris en compte dans le calcul de cette hauteur. Ces équipements sont intégrés dans le volume du bâtiment, et en cas d'impossibilité avérée, ils doivent s'insérer dans la composition architecturale de la construction.

Lorsque la hauteur maximale ne peut excéder 10 mètres, les accessoires tels que capteurs solaires, éoliennes,... ne sont pas compris dans cette hauteur. La hauteur des accessoires en toiture ne peut excéder 2 mètres.

Article UEF 11 – Aspect extérieur

1 – Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Bâtiment

La couleur des façades des bâtiments est limitée aux teintes moyennes ou sombres définies en fonction des matériaux utilisés, afin de ne pas rendre le bâtiment réfléchissant. La couleur des menuiseries doit également être en harmonie avec le bâtiment. Les teintes claires sont exclues.

Les climatiseurs sont interdits en saillie des bâtiments.

3 – Toiture

Les pentes des toitures sont au maximum de 10%. Les toitures végétalisées sont autorisées.

En cas de couverture bac acier, la couleur est en harmonie avec le bâtiment en évitant les teintes claires.

4 – Equipements techniques

Les installations solaires et éoliennes sont autorisées. Leur implantation sur les bâtiments est intégrée à l'architecture du bâtiment.

Les escaliers extérieurs sont interdits.

Les aires de stockage doivent être organisées et traitées pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

5 – Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

La clôture est doublée d'une haie vive d'essence locale.

Les clôtures pleines sans grillage sont également autorisées mais doivent obligatoirement être accompagnées d'une haie.

Au droit du portail de chaque parcelle, un muret technique intégré au mur bahut de la clôture regroupe l'ensemble des coffrets et conteneurs à ordures.

Les bâtiments possédants une limite le long de la RD59 apportent un soin particulier au traitement de cette partie de la clôture en conservant une unité sur le traitement et sur le caractère naturel de ces espaces.

5 – Les enseignes

Les enseignes sont autorisées :

- sur le mur de clôture à l'entrée de la parcelle de manière discrète
- sur la façade en se limitant à la raison sociale de l'entreprise, sans encadrement ni couleur vive.

Les enseignes sont interdites sur la toiture.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

6 – Bâtiments le long de la RD59

Les bâtiments implantés le long de la RD59 doivent permettre d'assurer une vitrine qualitative à la zone d'activités économiques. Ils doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble et s'insérer dans l'environnement bâti existant.

A ce titre :

La volumétrie des constructions doit être aussi sobre que possible, en limitant les décrochés de façade et de toiture aux stricts besoins fonctionnels du bâtiment.

Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction (hors toiture) est limité à trois matériaux (exemple : béton+bois+verre – béton+brique+verre, ...).

L'orientation principale de la construction doit être parallèle à la RD59. La longueur maximale autorisée pour une façade de bâtiment est de 50 mètres.

La bande de 5 mètres entre la limite du lot et la marge de recul imposée au document graphique est aménagée en espace vert paysager.

Article UEF 12 – Stationnement

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette.

2 – Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- ne doit pas être inférieur à 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et d'artisanat
- ne doit pas être inférieur à 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureaux, d'hébergement hôtelier et de commerces

3 – La surface de stationnement pour les vélos ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher des constructions.

Cette surface possèdera une couverture appropriée dessinée en accompagnement du bâtiment.

Les aires de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITES UET

La zone UET a pour vocation principale d'accueillir des activités de haute technologie, de recherche, d'enseignement, d'industries, d'artisanat, de services, de bureaux et d'hébergement hôtelier liées au Technopole de l'Arbois-Méditerranée. Elle est localisée au sud-ouest de la commune dans la ZAC du Petit Arbois.

La surface de plancher autorisée pour la totalité du secteur est de 60 000 m² y compris les constructions existantes à la date d'approbation du PAZ (24 décembre 1997) représentant 25 000 m² de surface de plancher.

En dehors des zones d'implantation définies au document graphique du règlement, pour les constructions telles que définies à l'article UET 2-3 et UET 2-4, la surface de plancher autorisée :

- pour les constructions neuves non réalisées en continuité du bâti existant, ne peut être supérieure à 3000 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la zone ;
- pour les constructions réalisées en continuité du bâti existant, doit être conforme aux exigences de l'article UET 2-4.

Article UET 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les destinations et occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas à la vocation de la zone, telles que :

- Le camping et le stationnement de caravanes
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et parc d'attraction
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- L'ouverture de carrière
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UET 2-6 ;

Article UET 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1 – Les constructions réalisées en sous-sol ne sont autorisées que jusqu'à une profondeur de 10 mètres, mesurée à partir du sol naturel.

2 – Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent être implantées dans les zones d'implantation définies au document graphique du règlement.

Toutefois, des constructions neuves et extensions de constructions existantes hors des zones d'implantation peuvent autorisées sous réserve de respecter les conditions prévues à l'article UET 2-3 et UET 2-4 ci-dessous;

3 – Les constructions neuves réalisées hors des zones d'implantation définies au document graphique du règlement sont autorisées dans la limite de 3000 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la zone.

4 – Les constructions réalisées en continuité des constructions existantes d'activités économiques et de services qui ne sont pas comprises dans les zones d'implantation définies au document graphique du règlement peuvent être autorisées :

- lorsqu'elles ne risquent pas de contrarier la vocation de la zone ou de ses futurs aménagements et sous réserve que le terrain concerné soit suffisamment équipé ;
- à condition d'être limitées à 100% de la surface de plancher existante à destination d'activités économiques et de services à la date d'approbation du PAZ (24 décembre 1997).

5 – Les constructions à destination de commerce et de service public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient directement liées aux activités économiques présentes dans la zone ou à l'animation générale de la zone.

6 – Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités implantées sur le site (gardiennage, logement de fonction, résidences pour chercheurs, etc ...).

7 – Les aménagements d'agrément, d'espaces ludiques ou d'aires de sport à condition qu'ils correspondent à un équipement collectif.

8 – Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public.

9 – Les installations classées à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit, du fait des mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;

10 – L'aménagement d'aires de stationnement collectif sous réserve d'être réalisé conformément aux articles UET 12 et UET 13.

11 – Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article UET 3 – Accès et voirie

1 - Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès de chaque unité foncière doivent respecter un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules, y compris les poids-lourds, de manœuvrer et de stationner en dehors de la voie publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

2 - Caractéristiques des voiries

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

L'extrémité des voies en impasse doit être aménagée en aire de manœuvre. Les voies de desserte ne doivent pas se terminer en impasse pour les piétons et les vélos.

Article UET 4 – Desserte en réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

4 - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

Article UET 5 – Espaces libres et plantations

1 – Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.

2 – Les aires de stationnement à l'air libre, sauf celles situées sous les bâtiments, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum. En cas d'impossibilité dûment justifiée, chaque sujet doit être remplacé par un sujet de force équivalente. Le sujet remplacé peut être d'une autre espèce méditerranéenne ayant une meilleure résistance au feu.

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

1 – Les constructions doivent être implantées en recul sur l'alignement existant ou futur des voies localisées au document graphique du règlement à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et au moins égale à 8 mètres de l'axe des voies.

2 – Les constructions réalisées dans les zones d'implantation définies au document graphique du règlement peuvent être implantées en recul ou à l'alignement existant ou futur des voies indiquées au document graphique du règlement.

Article UET 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les implantations des constructions doivent respecter les zones d'implantation définies au document graphique.

2 – En-dehors des zones d'implantation définies au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

Article UET 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le long de l'axe de composition défini au document graphique du règlement, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre de l'axe de la liaison piétonne doit être au moins égale à 13 mètres.

Toutefois,

- cette distance peut être réduite à 10 mètres sur une longueur maximale de 35 mètres linéaires d'un seul tenant ;
- des passerelles piétonnes, des constructions ainsi qu'une couverture peuvent être édifiées en surplomb de l'axe de la liaison piétonne afin de relier les bâtiments de part et d'autre de cet axe, et ceci sous réserve de n'être réalisées qu'à partir du deuxième niveau des constructions existantes ;
- cette dernière condition n'est pas exigée s'il s'agit d'une percée d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du PAZ (24 décembre 1997).

Article UET 9 – Emprise au sol

Les constructions doivent être implantées dans les zones d'implantation définies au document graphique du règlement, à l'exception des constructions telles que définies à l'article UET 2-3 et UET 2-4.

Article UET 10 – Hauteur

1 – Les hauteurs sont mesurées du terrain naturel à l'égout de la toiture en cas de couverture traditionnelle, et du sol au niveau fini du dernier plancher en cas de toiture terrasse.

2 – La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 17 mètres.

Article UET 11 – Aspect des constructions et de leurs abords

1 - Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel ou urbain.

2 - Implantation des volumes au droit de la liaison piétonne

L'implantation des volumes à construire doit respecter l'aménagement d'un axe principal continu de circulation piétonne tel qu'indiquée sur le document graphique du règlement. Cet espace piétonnier peut être couvert ou à l'air libre.

De part et d'autre de l'axe de composition défini au document graphique du règlement, les façades doivent être traitées dans un souci de qualité en rapport avec la fonction de cet espace majeur.

3 – Clôtures

3.1 – Clôtures sur voies et espaces verts publics

Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique sont transparentes, grillagées ou à écran végétal.

Leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune partie maçonnée à l'exception des entrées qui peuvent comporter des piles ou murs maçonnés dont le linéaire ne peut excéder 3 mètres de part et d'autre du portail.

Lorsque la clôture constitue dans sa partie basse un mur de soutènement, dont la hauteur est supérieure de 0,40 mètre, celui-ci ne doit pas dépasser de plus de 0,20 mètre le niveau naturel du sol soutenu, et il doit être surmonté d'une grille de 1,80 mètre au maximum.

Les clôtures grillagées sont de type treillis soudé, l'ossature étant constituée de montants métalliques.

3.2 – Clôtures sur mitoyens et en limite de la liaison piétonne

Les clôtures pleines, autorisées en limite séparative entre deux lots mitoyens doivent être construites en un matériau en harmonie avec la construction principale et l'environnement.

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres de haut, ces hauteurs étant mesurées en tout point.

Article UET 12 – Stationnement

1 – Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

2 – Les aires de stationnement en plein air doivent être aménagées et plantées conformément à l'article UET 5-2 ci dessus et respecter une bonne intégration au site.

3 – Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- a) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ;

- b) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, hébergement hôtelier, entrepôt, industrie, service public ou d'intérêt collectif.

4 - La surface de stationnement pour les vélos :

- a) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ;
- b) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, hébergement hôtelier, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie.

Les aires de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

5 - Pour les constructions à destination de bureaux, 50% des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou intégrées dans le volume de la construction.

6 - Lorsqu'il ne peut être satisfait à cette obligation en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

7 - En cas de transformation, de changement de destination, de construction ou d'extension de bâtiments existants, seule la différence entre le nombre de places nécessaires au projet et celui correspondant aux places théoriquement existantes sur l'ensemble de la zone selon les quotas définis pour chaque catégorie de destination peut être exigée.

8 - Lorsque le nombre de place de stationnement, calculé selon les critères définis au présent article, a une partie décimale, il est arrondi au chiffre inférieur s'il est inférieur ou égal à 0,5 et au chiffre supérieur s'il est supérieur à 0,5.

9 - Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

10 - Lorsqu'il est imposé la réalisation d'un quota d'aires de stationnement, la dimension à respecter pour le stationnement des véhicules est de minimum 2,20 mètres x 5 mètres par place.

11 – Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des retenues d'eau pluviales intégrées dans leur aménagement afin de limiter dans la mesure du possible, l'importance des ouvrages de retenue prévus en aval.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UPM1

La zone urbaine UPM1 a pour vocation principale d'accueillir des établissements de santé. Elle est localisée dans la partie sud-est du territoire communal. Elle est une zone à plan de masse. Elle comprend trois zones d'implantation.

Article UPM1-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les destinations et occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UPM1-2.

Article UPM1-2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone d'implantation A, les constructions et installations à destination de services d'intérêt collectif à condition qu'ils soient à usage de santé.

Dans la zone d'implantation B, les constructions et installations à destination de structure d'accueil de la petite enfance qui sont directement liés au fonctionnement de services d'intérêt collectif à usage de santé.

Dans la zone d'implantation C, les constructions à destination de logements qui sont directement liés au fonctionnement de services d'intérêt collectif à usage de santé, et à condition qu'elles n'excèdent pas 800 m² de surface de plancher.

Article UPM1-3 – Accès et voirie

1 – Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Lorsqu'il existe une station de transport en commun à proximité du terrain d'assiette d'une construction ou d'un aménagement, l'accès piéton sur ce terrain doit être, sauf impossibilité technique, positionné de manière à être le plus près de cette station.

2 – Caractéristiques des voiries

1-Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Les voies doivent contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'aménagement par tranches successives, en disposant d'un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en termes de fonctionnement et de composition.

Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant aux véhicules de tourner. Les voies de desserte ne doivent pas se terminer en impasse pour les piétons et les vélos.

Article UPM1-4 – Desserte en réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

4 - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

Article UPM1-5 – Espaces libres et plantations

1 – Les espaces libres doivent être aménagés et végétalisés.

2 – Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent.

3 – Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

4 – Les terrains situés à l'angle sud-est de la zone UPM1 destinés à assurer la préservation d'un cône de vue depuis la RD8n sont traités en prairie rustique. Ils peuvent accueillir des

aires de stationnement sous réserve de plantations d'un couvert végétal dense, soit un arbre pour deux emplacements.

5 – Les terrains situés à l'angle sud-ouest de la zone UPM1 destinés à la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux doivent faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique, sous forme de talus en pente douce, mis en herbe, plantations hydrophiles en rives,...

6 – Les aires de parking en restanque situées au nord-ouest de la zone UPM1 doivent s'accompagner d'un système de treilles, pergolas végétalisées.

Article UPM1-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

1 – Les implantations des constructions doivent respecter les zones d'implantation définies au document graphique du règlement.

2 - Des saillies telles que balcons, escaliers, ... sont admises au-delà des implantations des constructions prévues au plan.

Article UPM1-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les implantations des constructions doivent respecter les zones d'implantation définies au document graphique du règlement.

2 - Des saillies telles que balcons, escaliers, ... sont admises au-delà des implantations des constructions prévues au plan.

Article UPM1-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les implantations des constructions doivent respecter les zones d'implantation définies au document graphique du règlement.

Article UPM1-9 – Emprise au sol

1 – Les implantations des constructions doivent respecter les zones d'implantation définies au document graphique du règlement.

2 – Les constructions peuvent toutefois se développer en retrait du périmètre de la zone d'implantation.

Article UPM1-10 – Hauteur

1 – Les hauteurs maximum des constructions sont indiquées au document graphique par la définition d'une cote NGF, ou d'une hauteur maximum.

2 – Toutefois, des éléments de superstructures répondant à des impératifs techniques ou de sécurité sont autorisés au-delà des limitations indiquées au document graphique sous réserve d'être en retrait minimum de deux mètres par rapport aux façades et de ne pas dépasser les cotes de hauteur maximum indiquées au document graphique de plus de trois mètres.

Article UPM1-11 – Aspect extérieur

Les constructions et autres occupations du sol doivent respecter une unité de volume et ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UPM1-12 – Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

2- Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- a) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ;
- b) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif affecté à la santé.

3- La surface de stationnement pour les vélos :

- a) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ;
- b) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif.

Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie.

Les aires de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

4 - 50% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

5 - Lorsqu'il ne peut être satisfait à cette obligation en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

6 - En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, seule la différence entre le nombre de places nécessaires au projet et celui correspondant aux places théoriquement existantes selon les quotas définis pour chaque catégorie de destination peut être exigée.

7 - Lorsque le nombre de place de stationnement, calculé selon les critères définis au présent article, a une partie décimale, il est arrondi au chiffre inférieur s'il est inférieur ou égal

à 0,5 et au chiffre supérieur s'il est supérieur à 0,5.

8 - Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

9 - Lorsqu'il est imposé la réalisation d'un quota d'aires de stationnement, la dimension à respecter pour le stationnement des véhicules est de minimum 2,20 mètres x 5 mètres

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPM2

La zone urbaine UPM2 se situe dans la ZAC du Parc de la Duranne dans le quartier dit de la Duranne Haute, en extension de la première tranche de la ZAC du Parc de la Duranne. Elle est une zone à plan de masse. La zone privilégie une mixité des fonctions urbaines.

Elle comporte deux zones d'implantation spécifiées UPM2-X et UPM2-Y faisant l'objet de dispositions spécifiques en ce qui concerne les règles de hauteur et d'aspect extérieur.

La surface de plancher maximum pour l'ensemble de la zone UPM2 est de 185000 m² hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la surface de plancher maximum n'est pas réglementée.

Article UPM2-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les destinations et occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas à la vocation de la zone, telles que :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie ;
- le stationnement isolé des caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- le camping et le stationnement de caravanes ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations classées autres que celles correspondant à des besoins nécessaires à la commodité des habitants et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Article UPM2-2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1 – Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone et la construction des bâtiments.

2 – Les dépôts de combustibles solides ou liquides, à condition qu'ils soient non apparents, de préférence enterrés, et sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités implantées dans la zone.

3 – Les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m² situés dans les secteurs délimités au document graphique figurant sur la planche F en application de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux; ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.

4 - Les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m², à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées, situés dans les secteurs délimités au document graphique du règlement figurant sur la planche F en application de l'article L.123-1-5-II-3° du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum une proportion de 40% de logements de taille minimale correspondant à un T3 et au minimum une proportion de 10% de logements de taille minimale correspondant à un T4.

Article UPM2-3 – Accès et voirie

1 - Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Au droit des accès, la priorité sera donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsqu'il existe une station de transport en commun à proximité du terrain d'assiette d'une construction ou d'un aménagement, l'accès piéton sur ce terrain doit être, sauf impossibilité technique, positionné de manière à être le plus près de cette station.

2 - Caractéristiques des voiries

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbain.

Article UPM2-4 – Desserte en réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

4 - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Article UPM2-5 – Espaces libres et plantations

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces verts doivent être réalisés à l'intérieur des cœurs d'îlot localisés de manière indicative sur le document graphique du règlement. Le cœur d'îlot est une surface libre de toute construction, en dehors des équipements techniques.

La surface au sol des espaces verts doit représenter un minimum de 25% de la surface du terrain d'assiette du projet. Il est obligatoirement végétalisé sur 75 % de sa surface. Les plantations en pleine terre sont vivement conseillées. Dans tous les cas, la végétation est mise en œuvre sur une épaisseur de terre végétale de 0,50 mètre minimum.

Des arbres de haute tige sont plantés à raison d'un sujet pour 600 m² de surface de terrain dans un volume de 4 m³ minimum de terre végétale.

Article UPM2-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

1 - Dans les zones d'implantation des constructions définies au document graphique du règlement, les constructions doivent respecter les prescriptions graphiques d'implantation des constructions par rapport aux voies définies au document graphique du règlement.

Dans ces zones d'implantation, les constructions doivent respecter les prescriptions graphiques suivantes :

- Les constructions doivent être implantées sur les linéaires d'alignement applicables à tous les niveaux de la construction, à l'exception du dernier étage en retrait dans les conditions fixées à l'article UPM2-10 ;
- Le premier niveau apparent des constructions doit être implanté sur les linéaires d'alignement applicables au premier niveau ; sur ces alignements de premier niveau, les balcons sont interdits.
- Lorsque ces deux linéaires d'alignement du bâti sont imposés pour une même façade, le premier niveau apparent est obligatoirement implanté en saillie de 1,5

mètre par rapport aux autres étages supérieurs et sur un retour de façade de 11 mètres.

- La localisation et la longueur minimale, en périphérie des îlots, des ouvertures sur le cœur d'îlot qui doivent rester libres de toute construction, les niveaux en sous-sol n'étant pas concernés.
- La localisation de principe du cœur d'îlot dans lequel toute construction est interdite, hors équipements techniques.

Les saillies en façade sur l'espace public sont autorisées s'il s'agit d'éléments de modénature architecturale tels que bandeaux, corniches, casquettes, etc, ... et lorsqu'elles sont compatibles avec les aménagements publics.

2 - Les espaces publics, ouvrages publics ou installations d'intérêt général localisés au document graphique du règlement, doivent être implantés dans l'espace de localisation indiqué.

Article UPM2-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions doivent être implantées dans les zones d'implantation des constructions définies au document graphique du règlement.

2 - Les espaces publics, ouvrages publics ou installations d'intérêt général localisés au document graphique du règlement, doivent être implantés dans l'espace de localisation indiqué.

Article UPM2-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – Les constructions doivent respecter les dispositions définies au document graphique et dans tous les cas s'inscrire dans les zones d'implantation des constructions définies au document graphique.

2 – Dans les zones d'implantation des constructions définies au document graphique du règlement, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété respecte la localisation de principe des cœurs d'îlots dans lequel toute construction est interdite, hors équipements techniques.

3 – Dans l'indication au document graphique du règlement de localisation concernée par l'aménagement d'une place publique sur dalle, deux constructions distinctes sont séparées par une distance horizontale au moins égale à 10 fois la hauteur du bâtiment le plus élevé, la hauteur étant mesurée dans les conditions fixées par l'article UPM10 ci-après.

Article UPM2-9 – Emprise au sol

Les constructions doivent respecter les dispositions définies aux documents graphiques et dans tous les cas s'inscrire dans les zones d'implantation des constructions définies au document graphique, tout en respectant les prescriptions graphiques de localisation des cœurs d'îlot. Le cœur d'îlot est une surface libre de toute construction, en dehors des équipements techniques et doit respecter les conditions fixées à l'article UPM2-5.

Article UPM2-10 – Hauteur

1-Conditions de mesure

Le niveau de référence est la cote du terrain public aménagé à l'aplomb de la façade. Les hauteurs maximales sont mesurées à partir de ce niveau de référence.

L'émergence des niveaux en sous-sol tels que parkings, caves, etc., ne compte pas dans la détermination de la hauteur du bâti, à condition que sa hauteur visible soit inférieure à 2,50 mètres, non compris les garde-corps éventuels.

Pour les façades ouest des zones d'implantation spécifiques UPM2-X et UPM2-Y indiquées aux documents graphiques du règlement, la hauteur du plancher le plus bas est limitée à 1 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie publique.

2- Hauteur maximale

2.1- Règle générale

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère, à l'exception des zones d'implantation spécifiques UPM2-X et UPM2-Y dont la hauteur des constructions est mesurée au-dessus de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+4.

Pour la façade sur rue, le niveau R+4 est en retrait de 1,80 mètre au minimum du niveau R+3.

A l'intérieur de cette marge de recul, des éléments tels que pergolas, tonnelles sont autorisés pour le niveau R+4.

Toutefois, une hauteur maximale de niveau R+5 peut être admise pour 25% de la surface de plancher des îlots de la zone.

Dans cette hypothèse, le 5^{ème} niveau sera en retrait du niveau R+4 de 1,80 mètre au minimum par rapport au 4^{ème} niveau.

2.2- Dans la zone d'implantation spécifique UPM2-X, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+3.

2.3- Dans la zone d'implantation spécifique UPM2-Y:

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+4.

Pour la façade sur rue, le niveau R+4 est en retrait de 1,80 mètre au minimum du niveau R+3.

A l'intérieur de cette marge de recul, des éléments tels que pergolas, tonnelles sont autorisés pour le niveau R+4.

2.4- Dans la zone d'implantation concernée par l'aménagement d'une place publique sur dalle indiquée au document graphique du règlement, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

2.5- Dans les espaces de localisation des espaces publics, ouvrages publics, installations d'intérêt général indiqués au document graphique du règlement, les constructions peuvent excéder la hauteur maximale autorisée pour des raisons de fonctionnalité.

Article UPM2-11 – Aspect extérieur

1 – Dispositions générales

Les constructions édifiées sur chaque terrain constituent un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène.

2 – Couvertures

2.1- Dans la zone UPM2, à l'exception des zones d'implantation spécifiques UPM2-X et UPM2-Y

Les couvertures des bâtiments peuvent être :

- en tuiles canal de terre cuite. Dans ce cas, la pente sera comprise entre 25% et 30%. Elles sont de forme simple.
- en toitures-terrasses, accessibles ou non. Si elles sont inaccessibles, elles sont obligatoirement végétalisées.

2.2- Dans les zones d'implantation spécifiques UPM2-X et UPM2-Y

Les toitures des bâtiments sont en toitures-terrasses, accessibles ou non. Elles peuvent être utilisées pour la rétention des eaux pluviales. Si elles sont inaccessibles, elles sont végétalisées sauf contraintes techniques de rétention avérées.

2.3- Dans tous les cas

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres sont installées à l'intérieur du bâtiment ou reçoivent un habillage participant de la conception architecturale de la construction. Il en est de même pour les équipements en toiture pour les énergies renouvelables.

Les édicules en toitures ne dépassent pas :

- dans le cas de toiture terrasse, la hauteur de 1,20 mètre, comptée à partir du niveau fini de la toiture terrasse;
- dans le cas de toiture tuile, la hauteur de 0,80 mètre au-dessus du faîtage.

3 – Clôtures

Sont autorisées :

- les clôtures composées d'éléments en serrurerie qui font l'objet d'une recherche architecturale spécifique.
- dans le cas où la clôture sert également de soutènement, elle doit être intégrée dans la composition architecturale de la construction.

Sont interdites les grilles constituées de:

- tôle perforée,
- grilles et grillage en fils métalliques torsadés ou soudés, plastifiés ou non.

Article UPM2-12 – Stationnement

1 – Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

2 - Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- ne doit pas être inférieur à une place par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau et d'hébergement hôtelier, dont 50% au moins sur la parcelle ;

- ne doit pas être inférieur à une place par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce ;
- ne doit pas être inférieur à une place par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitat, dont 2/3 au moins sur la parcelle ;

Les parcs de stationnement sont situés en sous-sol ou en semi enterré selon la topographie du terrain.

3-La surface de stationnement pour les vélos :

- ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ;
- ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif affecté à l'enseignement et la recherche ou affecté à la culture ou au loisir.

Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie.

Les aires de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPM3

La zone urbaine UPM3 se situe dans la ZAC du Parc de la Duranne dans le quartier dit de la Plaine, en extension de la première tranche de la ZAC du Parc de la Duranne. Elle est une zone à plan de masse. La zone privilégie une mixité des fonctions urbaines.

La surface de plancher maximum pour l'ensemble de la zone UPM3 est de 20000 m² hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la surface de plancher maximum n'est pas réglementée.

Article UPM3-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les destinations et occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas à la vocation de la zone, telles que :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie ;
- le stationnement isolé des caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- le camping et le stationnement de caravanes ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations classées autres que celles correspondant à des besoins nécessaires à la commodité des habitants et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Article UPM3-2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1 – Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone et la construction des bâtiments.

2 – Les dépôts de combustibles solides ou liquides, à condition qu'ils soient non apparents, de préférence enterrés, et sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités implantées dans la zone.

3 – Les programmes de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m² affectés principalement à de l'habitation situés dans les secteurs délimités au document graphique en application de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux; ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.

4 - Les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m², à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées, situés dans les secteurs délimités au document graphique du règlement en application de l'article L.123-1-5-II-3° du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum une proportion de 40% de logements de taille minimale correspondant à un T3 et au minimum une proportion de 10% de logements de taille minimale correspondant à un T4.

Article UPM3-3 – Accès et voirie

1 - Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Au droit des accès, la priorité sera donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsqu'il existe une station de transport en commun à proximité du terrain d'assiette d'une construction ou d'un aménagement, l'accès piéton sur ce terrain doit être, sauf impossibilité technique, positionné de manière à être le plus près de cette station.

2 - Caractéristiques des voiries

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbain.

Article UPM3-4 – Desserte en réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

4 - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Article UPM3-5 – Espaces libres et plantations

Les espaces laissés libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts plantés. Les espaces sont plantés en pleine terre. Les jardins sur dalle sont autorisés avec un minimum de 0,60 mètre de terre.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

Article UPM3-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent respecter les prescriptions graphiques d'implantation des constructions par rapport aux voies définies aux documents graphiques du règlement.

Les constructions doivent être implantées sur les linéaires d'alignement applicables à tous les niveaux de la construction.

En cas de linéaire d'alignement bâti proportionnel, le pourcentage indiqué sur le document graphique du règlement indique la proportion de la longueur considérée qui doit être occupée par du bâti sur cet alignement.

En cas d'indication de percée visuelle sur le document graphique du règlement, aucune construction ne doit être implantée dans une largeur de 15 mètres minimum.

En l'absence de linéaires d'alignement portés au document graphique du règlement, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies, et dans ce dernier cas, le recul ne peut être inférieur à 1 mètre.

Article UPM3-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les prescriptions graphiques d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives définies aux documents graphiques du règlement.

Les constructions doivent être implantées sur les linéaires d'alignement applicables à tous les niveaux de la construction.

En l'absence de linéaires d'alignement portés au document graphique du règlement, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale d'1 mètre en recul des voies.

Article UPM3-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent respecter les prescriptions définies aux documents graphiques du règlement.

Article UPM3-9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article UPM3-10 – Hauteur

1-Conditions de mesure

Le niveau de référence est la cote du terrain d'assiette du projet à l'aplomb de la façade. Les hauteurs maximales sont mesurées à partir de ce niveau de référence.

L'émergence des niveaux en sous-sol tels que parkings, caves, etc., ne compte pas dans la détermination de la hauteur du bâti, à condition que la hauteur du plancher le plus bas des constructions n'excède pas plus de 1 mètre au-dessus du niveau fini du nouveau tracé de l'avenue A. Fresnel.

2-Hauteur maximum

La hauteur maximale des constructions mesurée au-dessus de l'acrotère est limitée à un niveau R+3, sauf prescription spécifique de hauteur maximale du bâti portée aux documents graphiques du règlement.

Article UPM3-11 – Aspect extérieur

1 – Dispositions générales

Les constructions édifiées sur chaque terrain constituent un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène. Les balcons sont interdits.

2 – Couvertures

Les toitures des bâtiments sont en toitures-terrasses, accessibles ou non. Elles peuvent être utilisées pour la rétention des eaux pluviales. Si elles sont inaccessibles, elles sont végétalisées sauf contraintes techniques de rétention avérées.

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres sont installées à l'intérieur du bâtiment ou reçoivent un habillage participant de la conception architecturale de la construction. Il en est de même pour les équipements en toiture pour les énergies renouvelables.

Les édicules en toitures ne dépassent pas la hauteur de 1,20 mètre, comptée à partir du niveau fini de la toiture-terrasse.

3 – Clôtures

La clôture doit faire l'objet d'une recherche architecturale spécifique. Elles sont constituées principalement par des éléments en serrurerie.

Les clôtures servant également de mur de soutènement, font l'objet d'une recherche architecturale spécifique.

Sont interdits :

-Les simples murs maçonnés, sauf s'ils servent également de mur de soutènement. Dans ce cas, ils sont surmontés d'une grille en serrurerie.

-Les grilles constituées de:

- tôle perforée,
- grilles et grillage en fils métalliques torsadés ou soudés, plastifiés ou non.

4 – Locaux techniques

Les abris conteneurs sont réalisés à l'intérieur de la construction.

5 – Percée visuelle

Les percées visuelles indiquées au document graphique du règlement sont d'une largeur minimum de 15 mètres.

Article UPM3-12 – Stationnement

1 – Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

2-Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- ne doit pas être inférieur à une place par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau et d'hébergement hôtelier, dont 50% au moins en sous-sol ;
- ne doit pas être inférieur à une place par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce ;
- ne doit pas être inférieur à une place par tranche de 60 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitat, dont 2/3 au moins en sous-sol.

Cet article UPM3-12.1 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou intérêt collectif.

3-La surface de stationnement pour les vélos :

- ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ;
- ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif affecté à l'enseignement et la recherche ou affecté à la culture ou au loisir.

Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie.

Les aires de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE RATRAPAGE UR

La zone UR a pour vocation d'accueillir un complément d'urbanisation en concordance avec le renforcement des réseaux et voiries. Elle est une zone de mixité urbaine à dominante d'habitat. Elle est localisée principalement aux franges du centre urbain et des villages.

Article UR 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les destinations et occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article UR 2 et qui ne correspondent pas à la vocation de la zone, telles que :
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement devant faire l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques et, à ce titre, d'un périmètre de protection ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

Article UR 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1 - Les constructions à usage d'habitation à raison d'un seul bâtiment par unité foncière sont autorisées à condition qu'elles puissent bénéficier de tous les éléments de desserte et que la surface de plancher totale des constructions y compris l'existant ne dépasse pas 300 m² ;

En l'absence de l'ensemble des éléments de desserte, une seule extension de 15% de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme est autorisée ;

2 - Une seule construction à usage d'annexe du bâtiment principal d'habitation à condition qu'elle soit implantée à proximité immédiate du bâtiment principal, qu'elle ne dépasse pas 30m² de surface et ne soit pas constitutive de surface de plancher ;

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

4 - L'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à destination d'industrie, d'artisanat ou de commerce à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage et aucun changement de destination ;

5 - Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

Article UR 3 – Accès et voirie

1 – Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Lorsqu'il existe une station de transport en commun à proximité du terrain d'assiette d'une construction ou d'un aménagement, l'accès piéton sur ce terrain doit être, sauf impossibilité technique, positionné de manière à être le plus près de cette station.

2 – Caractéristiques des voiries

1-Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

2- En cas de projet ponctuel ou d'opération d'aménagement d'ensemble, les voies privées nouvelles :

- non ouvertes à la circulation publique ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres ;
- ouvertes à la circulation publique ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres

3- En cas d'opération d'aménagement d'ensemble :

- la voirie interne des opérations d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'aménagement par tranches successives, en disposant d'un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en terme de fonctionnement et de composition ;
- les voies de desserte ne doivent pas se terminer en impasse pour les piétons et les vélos ;
- les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent être dotées en bordure de voie publique d'un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères ;
- les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique desservant de nouvelles opérations ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

3 - Toutefois, les largeurs de voie imposées ci-dessus peuvent être réduites ponctuellement pour conserver des éléments présentant un intérêt paysager ou écologique (arbres, murets de pierres sèches, ...).

Article UR 4 – Desserte en réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

2.1 - Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

Dans l'attente de la réalisation d'un réseau public d'assainissement des eaux usées, une seule extension des constructions existantes est autorisée, à condition que le dispositif d'assainissement non collectif existant soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 - Dans les zones d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

4 - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

Article UR 5 – Espaces libres et plantations

1 – Les espaces libres hors circulation doivent représenter 80% du terrain d'assiette et doivent être aménagés et végétalisés.

2 – Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent.

3 – Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

Article UR 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

1 – Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement existant ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

2 – Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des voies privées non ouvertes à la circulation publique.

3 – Lorsqu'une marge de recul est indiquée aux documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul.

Article UR 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à sa hauteur sans être inférieure à 5 mètres.

Article UR 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article UR 9 – Emprise au sol

L'emprise des constructions ne peut dépasser 15% de la surface des terrains.

Article UR 10 – Hauteur

1 – La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 7 mètres, sauf prescriptions graphiques de hauteur spécifiques indiquées sur les documents graphiques du règlement.

2 – La hauteur des constructions se mesure à partir du niveau du terrain naturel en tout point de la construction.

Article UR 11 – Aspect extérieur

1 – Dispositions générales

Toute construction doit présenter un projet architectural participant à la mise en valeur des qualités paysagères dans lesquelles elle s'insère.

2 – Adaptation au contexte

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation, aux lignes de force du paysage (alignement des constructions, parcellaire, composition végétale, allée d'arbres...), à sa situation par rapport aux voies de desserte.

3 – Interventions sur constructions existantes et extensions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux et colorations mis en œuvre, de la composition de sa façade, de son ordonnancement, tous travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent préserver son identité architecturale.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

4 – Constructions nouvelles

4-1 Façades

La longueur totale des bâtiments ne peut excéder 25 mètres par unité foncière.

Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées.

5 – Couvertures

Les toitures composent la cinquième façade du bâtiment ; elles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La pente de toiture est comprise entre 0 et 35% en fonction du matériau utilisé. La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%.

Les volumes de toiture faisant appel à des formes différentes sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures, etc ...)

6 – Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf si ces matériaux (briques, parpaings, ...) s'intègrent dans un projet architectural d'ensemble.

L'emploi de matériaux d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux moellons, faux bois ...) est interdit.

7 – Locaux et équipements techniques

L'impact visuel de l'enveloppe des éléments techniques doit être limité et s'inscrire dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade.

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Une seule antenne de télévision collective est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon à ne pas être perçue depuis l'espace public.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

Tout lieu de stockage à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager.

8 – Devantures commerciales et enseignes

Les devantures commerciales doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment et s'inscrire dans la composition architecturale des façades.

Les enseignes bandeaux doivent être placées dans la hauteur du rez-de-chaussée.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par activité et par façade. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,50 m². Les caissons lumineux sont interdits.

Les coffres de volet roulant en saillie sont interdits. Ils doivent être soit à l'intérieur de la construction soit intégrés dans la devanture.

9 – Clôtures

Les murs de soutènement, comme les clôtures, participent de l'identité paysagère aixoise. Ils doivent être réalisés en pierre de pays.

La hauteur de la clôture est appréciée par rapport à la voie publique ou privée, à l'espace public, à la composition de la parcelle et du projet. Elle ne peut dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Elle suit la pente du terrain sans effet « d'escalier ».

La clôture sur voie publique ou privée est constituée d'un mur en maçonnerie ou d'un grillage de maille moyenne 15/20 sur piquet bois ou acier doublé d'une haie végétale composée d'essences variées.

Pour les murs en maçonnerie, la maçonnerie de moellons de pierre de pays hourdés à la chaux est à privilégier, notamment en présence de clôtures riveraines de ce type.

Pour les clôtures constituées d'un grillage, le soubassement maçonné ne peut pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

Le portail est réalisé en bois, fer ou acier, il est de facture simple et unitaire. Les portails sont alignés à la hauteur d'arase du mur de clôture. Ils sont d'une teinte unique sombre.

Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être implantés à l'alignement ou au nu du mur de clôture. Ils font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec l'ouvrage réalisé et sont habillés par un panneau de bois ou d'acier de teinte et texture identique au portail.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre, ainsi que les grilles et portails anciens sont conservés et restaurés.

Article UR 12 – Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

2 - Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules:

- a) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ;
- b) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination autre que l'habitation.

3- La surface de stationnement pour les vélos :

- a) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ;
- b) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination autre que l'habitation.

Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie.

4 - 50% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

5 - Lorsqu'il ne peut être satisfait à cette obligation en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

6 - En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, seule la différence entre le nombre de places nécessaires au projet et celui correspondant aux places théoriquement existantes selon les quotas définis pour chaque catégorie de destination peut être exigée.

7 - Lorsque le nombre de place de stationnement, calculé selon les critères définis au présent article, a une partie décimale, il est arrondi au chiffre inférieur s'il est inférieur ou égal à 0,5 et au chiffre supérieur s'il est supérieur à 0,5.

8 - Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

9 - Lorsqu'il est imposé la réalisation d'un quota d'aires de stationnement, la dimension à respecter pour le stationnement des véhicules est de minimum 2,20 mètres x 5 mètres par place.

CHAPITRE XI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE CAMPAGNARDE UC

Cette zone correspond à certaines des anciennes zones NB du plan d'occupation des sols (POS) et parfois à des lotissements ayant été autorisés dans cette zone. Le taux d'urbanisation de cette zone, malgré son caractère quelque fois diffus ou aéré, conduit à considérer qu'elle a perdu son caractère naturel.

Il s'agit d'une zone ou de « *secteurs déjà urbanisés* », au sens de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, dans lesquels il n'est pas prévu à court ou moyen terme la réalisation d'équipements publics ou le renforcement d'équipements publics existants, lorsqu'ils existent. Il en résulte que seules sont autorisées dans cette zone l'extension des constructions existantes ou leur changement de destination, dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation de cette zone à vocation dominante d'habitation.

Elle est localisée principalement aux franges du centre urbain et des villages.

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les destinations et occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas à la vocation de la zone, telles que :

- 1 – Les constructions et installations nouvelles quelle que soit leur destination ;
- 2 – Les changements de destination des constructions existantes incompatibles avec la vocation de la zone et notamment les changements de destination à vocation d'industrie ou d'entrepôt ;
- 3 – Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - L'extension des constructions existantes, dès lors que celle-ci :
 - n'excède pas 15% de surface de plancher de ces constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve que ces constructions existantes aient une surface de plancher minimale de 80 m², que la surface de plancher totale des constructions y compris l'existant ne dépasse pas 300 m²,
 - ne porte pas atteinte à la qualité des sites et au caractère naturel de la zone.
- 2 - Le changement de destination des constructions existantes dès lors que celui-ci est compatible avec la vocation de cette zone à dominante d'habitat.

Article UC 3 – Accès et voirie

1 – Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et besoins des constructions existantes, de leur extension ou leur changement de destination ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 – Caractéristiques des voiries

Toute construction doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Article UC 4 – Desserte en réseaux

1-Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

2-Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'extension de la construction existante ne peut être autorisée qu'à condition que le dispositif d'assainissement non collectif existant soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.

3-Eaux pluviales

Des aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, lorsqu'ils existent, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

4-Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

Article UC 5 – Espaces libres et plantations

1 – Les espaces libres hors circulation doivent représenter 80% du terrain d'assiette et doivent être aménagés et végétalisés.

2 – Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent.

3 – Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

1 – Les constructions doivent être implantées en recul sur l'alignement existant ou futur des voies à une distance au moins égale à 10 mètres.

2 – Lorsqu'une marge de recul est indiquée aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul.

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit au moins être égale à sa hauteur sans être inférieure à 5 mètres.

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

Article UC 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article UC 10 – Hauteur

1 – La hauteur des constructions se mesure à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

2 – Dans le cas d'extension des constructions existantes prévu à l'article UC 2-1, la hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne peut excéder 7 mètres.

Article UC 11 – Aspect extérieur

1 – Dispositions générales

Toute construction doit présenter un projet architectural participant à la mise en valeur des qualités paysagères dans lesquelles elle s'insère.

2 – Adaptation au contexte

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation, aux lignes de force du paysage (alignement des constructions, parcellaire, composition végétale, allée d'arbres...), à sa situation par rapport aux voies de desserte.

3 – Interventions sur constructions existantes et extensions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux et colorations mis en œuvre, de la composition de sa façade, de

son ordonnancement, tous travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent préserver son identité architecturale.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

4 – Constructions nouvelles

4-1 Façades

La longueur totale des bâtiments ne peut excéder 25 mètres par unité foncière. Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées.

5 – Couvertures

Les toitures composent la cinquième façade du bâtiment ; elles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La pente de toiture est comprise entre 0 et 35% en fonction du matériau utilisé. La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%.

Les volumes de toiture faisant appel à des formes différentes sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures, etc ...).

6 – Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf si ces matériaux (briques, parpaings, ...) s'intègrent dans un projet architectural d'ensemble.

L'emploi de matériaux d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux moellons, faux bois ...) est interdit.

7 – Locaux et équipements techniques

L'impact visuel de l'enveloppe des éléments techniques doit être limité et s'inscrire dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade.

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Une seule antenne de télévision collective est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon à ne pas être perçue depuis l'espace public.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

Tout lieu de stockage à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager.

8 – Clôtures

Les murs de soutènement, comme les clôtures, participent de l'identité paysagère aixoise. Ils doivent être réalisés en pierre de pays.

La hauteur de la clôture est appréciée par rapport à la voie publique ou privée, à l'espace public, à la composition de la parcelle et du projet. Elle suit la pente du terrain sans effet « d'escalier ».

La clôture sur voie publique ou privée est constituée d'un mur en maçonnerie sur une hauteur maximale de 2 mètres et d'une épaisseur de 0,40 mètre minimum. Le mur n'est surmonté d'aucune grille. La maçonnerie de moellons de pierre de pays hourdés à la chaux est à privilégier, notamment en présence de clôtures riveraines de ce type.

Sur les linéaires importants, la clôture peut être constituée d'une haie végétale composée d'essences variées, éventuellement doublée d'un grillage de maille moyenne 15/20 sur piquet bois ou acier. Le soubassement maçonné ne peut pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

Le portail est réalisé en bois, fer ou acier, il est de facture simple et unitaire. Les portails sont alignés à la hauteur d'arase du mur de clôture. Ils sont d'une teinte unique sombre.

Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être implantés à l'alignement ou au nu du mur de clôture. Ils font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec l'ouvrage réalisé et sont habillés par un panneau de bois ou d'acier de teinte et texture identique au portail.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre, ainsi que les grilles et portails anciens sont conservés et restaurés.

Article UC 12 – Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

3- La surface de stationnement pour les vélos :

- a) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ;
- b) ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination autre que l'habitation

Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie.

CHAPITRE XII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU

La zone 1AU est destinée à une urbanisation future en continuité des pôles urbains existants. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. Elle est localisée principalement en périphérie du centre urbain et des villages ou des zones d'activités.

L'urbanisation de la zone 1AU est autorisée sous condition que la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permette de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil.

Lors de son urbanisation, le règlement de la zone applicable est celui de la zone U indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU. Il fixe les règles d'occupation ou d'utilisation du sol que chaque opération ou construction doit respecter.

Les secteurs de la zone 1AU sont également indicés 1AU1 ou 1AU2 selon les conditions à respecter pour autoriser les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone 1AU varient selon que la zone se trouve ou non en situation d'observer les modalités d'urbanisation imposées :

- avant son urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, n'est admise que la gestion des constructions existantes
- lors de son urbanisation,
 - o le règlement fixe à l'article 1AU-2-1.1 les conditions d'un aménagement cohérent et les conditions à respecter pour autoriser les opérations d'ensemble ;
 - o le règlement de chaque zone U concernée indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle « 1AU » qui fixe les règles d'occupation ou d'utilisation du sol que chaque opération ou construction doit respecter

La zone 1AU comprend des secteurs : 1AU1-UD, 1AU1-UM, 1AU1-UE, 1AU1-UEc, 1AU2-UD, 1AU2-UM, 1AU2-UE.

Elle est concernée par :

- des secteurs délimités au document graphique du règlement en application de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme dans lesquels en cas de réalisation de programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m², ces programmes de logements ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% affectée aux logements locatifs sociaux. Ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.

- des secteurs délimités au document graphique du règlement en application de l'article L.123-1-5-II-3° du code de l'urbanisme dans lesquels en cas de réalisation de programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m², à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées, ces programmes ne sont admis que s'ils comprennent au minimum une proportion de 40% de logements de taille minimale correspondant à un T3 et au minimum une proportion de 10% de logements de taille minimale correspondant à un T4.

-des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles.

Article 1AU-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les travaux, constructions, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 1AU-2.

Article 1AU-2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1 – Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette opération et les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour chacun des secteurs et respecter les dispositions du règlement de la zone U indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

Les conditions de desserte et d'équipements doivent être suffisantes au regard de la capacité d'accueil du secteur et compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, tant en ce qui concerne leurs caractéristiques que leur tracé ou localisation.

Dans les secteurs 1AU1-UM, 1AU1-UE, 1AU1-UEc, 1AU1-UD toute opération d'aménagement d'ensemble doit avoir une taille significative afin de ne pas compromettre l'aménagement global de ces secteurs.

Dans les secteurs 1AU2-UM, 1AU2-UE, 1AU2-UD toute opération d'aménagement d'ensemble doit porter sur la totalité de chacun de ces secteurs.

2-En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, n'est admise qu'une seule extension limitée à 15% de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme qui ont une surface de plancher minimale de 80 m², dès lors qu'elle est compatible avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone et qu'elle n'a pas pour effet d'engendrer un changement de destination.

3 – Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations du sol admises sous condition dans la zone et qu'ils soient liés aux aménagements de desserte.

Article 1AU-3 – Accès et voirie

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-4 – Desserte en réseaux

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-5 – Espaces libres et plantations

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Les espaces verts prévus aux orientations d'aménagement et de programmation doivent être réservés en totalité à des espaces verts.

Article 1AU-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-9 – Emprise au sol

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-10 – Hauteur

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-11 – Aspect extérieur

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

Article 1AU-12 – Stationnement

Les règles applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence indiquée aux documents graphiques après le sigle « 1AU ».

CHAPITRE XIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU-DG

La zone 1AU-DG est destinée à une urbanisation future en continuité du pôle d'échange de la gare Aix-TGV en s'inscrivant dans le cadre du projet de Technopôle de l'Environnement Arbois-Méditerranée. Elle comprend deux secteurs, un secteur 1AU-DG.1 qui constitue la partie la moins dense au nord de la zone, et un secteur 1AU-DG.2, au contact de la RD9 et de la gare de l'Arbois, qui admet une densité plus importante.

La vocation de cette zone est particulièrement axée sur les échanges, les services et les activités liées à la thématique de l'environnement. Elle est donc principalement dédiée aux activités économiques du domaine de l'environnement. Marquée par les grands équipements d'infrastructure de transports terrestres – R.D. 9, ligne et gare T.G.V. –, elle est aussi destinées aux services et activités liés à la gare TGV.

L'urbanisation de la zone 1AU-DG est autorisée sous conditions en raison de la nécessité d'y réaliser les aménagements concordants avec sa capacité d'accueil. Son urbanisation est donc conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants.

Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les opérations d'aménagement d'ensemble et les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles.

La surface de plancher autorisée dans la zone 1AU-DG est limitée à 100.000 m². La surface de plancher maximale pour les locaux à usage d'habitation est limitée à 150 m² par établissement. La surface de plancher maximale des constructions à destination de commerce ne peut dépasser 500 m² par unité commerciale et 5 000 m² sur l'ensemble de la zone.

Article 1AU-DG-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les travaux, constructions, ouvrages, installations ou utilisations du sol, autres que ceux prévus à l'article 1AU-DG-2, ainsi que toutes les destinations qui ne correspondent pas à la vocation de la zone, tels que :

- Le camping et le stationnement de caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement devant faire l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques ;
- L'ouverture de carrière.

Article 1AU-DG-2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1 – Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une taille significative afin de ne pas compromettre l'aménagement global de la zone.

Les conditions de desserte et d'équipements doivent être suffisantes et compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, tant en ce qui concerne le niveau de leurs caractéristiques que leur tracé ou localisation.

2 – Les dépôts d'hydrocarbures, à condition qu'ils soient liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation ou aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

3 – Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :

- qu'elles n'entraînent pour leur voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer de dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes ;

- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

4 – Les locaux à usage d'habitation à condition qu'ils correspondent à la nécessité d'une présence pour assurer l'activité à laquelle ils sont liés, qu'ils soient limités à 150 m² de surface de plancher maximum par établissement et qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment à destination d'activité.

5 – Les constructions à destination de commerce, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de la zone et que la surface de plancher ne dépasse pas 500 m² par unité commerciale et 5000 m² sur l'ensemble de la zone.

6 – Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations du sol admises sous conditions dans la zone et qu'ils soient liés aux aménagements de desserte ou de gestion des eaux pluviales.

Article 1AU-DG-3 – Accès et voirie

1 - Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les entrées doivent être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et permettre aux véhicules d'évoluer ou de stationner en-dehors de la voie publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Lorsqu'il existe une station de transport en commun à proximité du terrain d'assiette d'une construction ou d'un aménagement, l'accès piéton sur ce terrain doit être, sauf impossibilité technique, positionné de manière à être le plus près de cette station.

2 - Caractéristiques des voiries

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des opérations et des constructions qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Les voies de desserte ne doivent pas se terminer en impasse pour les piétons et les vélos.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de retournement de caractéristiques satisfaisantes.

Article 1AU-DG-4 – Desserte en réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

Le traitement qualitatif des eaux pluviales en provenance des zones imperméabilisées telles que les voiries, cours, aires de stationnement, doit être assuré sur chaque terrain.

4 - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

Les constructions doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Article 1AU-DG-5 – Espaces libres et plantations

1 – Les espaces plantés sont prioritairement localisés en tenant compte de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Arbois-Gare TGV. Ces espaces doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.

2 – 20% de la superficie du terrain d'assiette doivent être affectés à des espaces plantés et doivent être traités dans un esprit de composition paysagère adaptée au site.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens de la conservation maximum des arbres existants.

3 – Les aires de stationnement sont plantées d'un arbre à haute tige à raison de 4 places de stationnement. Les arbres existants à proximité sont pris en compte.

4 – Dans le cas où les constructions présentent une implantation en retrait par rapport aux limites sur voies, emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives, ce retrait est traité de manière paysagère.

Article 1AU-DG-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Le long des linéaires d'implantation figurant aux documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées sur les linéaires d'implantation.

Toutefois, il est possible de réaliser un retrait de la construction par rapport à l'alignement imposé par le linéaire d'implantation, à la condition que les volumes présentent un ordonnancement satisfaisant au regard de l'accompagnement de l'espace public. Ce retrait ne peut porter que sur un maximum de 20 % du linéaire total de la façade concernée.

2 – En l'absence de linéaires d'implantation, le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées en recul sur l'alignement existant ou futur à une distance minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans les marges de recul figurant au document graphique du règlement, sont autorisés :

- les espaces verts, places et cheminements piétons, à condition qu'ils satisfassent aux règles édictées aux articles 1AU-DG-5 et 1AU-DG-11 ;
- les voies de desserte et d'accès, à condition qu'ils satisfassent aux règles édictées à l'article 1AU-DG-3.1
- les installations techniques d'une emprise au sol inférieure à 25 m²

Article 1AU-DG-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Le long des linéaires d'implantation figurant aux documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées sur les linéaires d'implantation.

2 – En l'absence de linéaires d'implantation, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en retrait de la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions peut être réalisée en limite séparative dans le cas de constructeurs présentant un projet commun.

Toutefois, sauf en cas de prescription d'espaces de plantation à réaliser, sont autorisés dans le recul minimum imposé:

- les aires de stationnement à l'air libre, à condition qu'elles satisfassent aux règles édictées aux articles 1AU-DG-5 et 1AU-DG-12 ;
- les espaces verts, places et cheminements piétons, à condition qu'ils satisfassent aux règles édictées aux articles 1AU-DG-5 et 1AU-DG-11 ;
- l'organisation des accès aux constructions, à condition qu'ils satisfassent aux règles édictées à l'article 1AU-DG-3.1
- les installations techniques d'une emprise au sol inférieure à 25 m²

Article 1AU-DG-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article 1AU-DG-9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface des terrains.

Article 1AU-DG-10 – Hauteur

1 – Le niveau du sol se définit comme le sol après travaux et mise en place du revêtement définitif.

Les modes de calcul de la hauteur absolue des constructions sont les suivants :

- la hauteur d'une construction se mesure dans l'axe de la façade et par tranche de 20 mètres, du niveau du sol jusqu'à l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère ;
- pour les constructions sur voie ou espace public, la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir de la cote de la plate-forme au droit de la limite de propriété. Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1 mètre, au point le plus défavorable, la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur ;
- 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 2 mètres la hauteur prescrite.

2 – Hauteur absolue

2.1 – La hauteur de toute construction ou installation, mesurée comme il est indiqué à l'article 1AU-DG-10.1.1, ne doit pas excéder :

- 12 mètres dans le secteur 1AU-DG.1
- 15 mètres dans le secteur 1AU-DG.2

2.2 – Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés, certains éléments de superstructure prenant place sur la couverture des constructions peuvent excéder la hauteur maximum fixée à l'alinéa 1.2.1 ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 1AU-DG-11.5.

2.3 – La hauteur maximum du dernier niveau réalisé dans les conditions fixées à l'article 1AUDG-11.5 ne peut dépasser 3 mètres de hauteur, acrotère inclus.

Article 1AU-DG-11 – Aspect extérieur

1. Aspect d'ensemble

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel et urbain.

Les constructions sont organisées préférentiellement de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs.

2. Volumétrie et modénature

L'architecture est simple, sans artifice inutile. Les constructions présentent une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes sont traitées en harmonie avec la construction principale.

3. Toitures

Les toitures terrasses sont la règle, toutefois d'autres solutions peuvent être proposées (pentes et matériaux) à l'exclusion des toitures en tuile.

4. Matériaux et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux non prévus à cet effet, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou non enduites.

5. Construction en attique ou en superstructure

Ces constructions, à l'exclusion des souches de cheminées ou de ventilation et des antennes, doivent :

- être regroupées ;
- être intégrées au volume des constructions et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;
- être implantées dans des endroits peu visibles, intégrées aux volumes principaux à condition d'être placées en retrait minimum de 2 mètres par rapport aux façades sur espace public, être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximum fixée à l'article 1AU-DG-10.1.2.3 de plus de 3 mètres, tout en étant intégrés au volume de la construction.

6. Enseignes

Les enseignes sont intégrées :

- au mur de clôture à l'entrée de la parcelle de manière discrète

- à la façade en se limitant à la dénomination sociale ou commerciale de l'entreprise, sans encadrement ni couleur vive.

Les enseignes sont interdites sur la toiture.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

7. Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles doivent faire l'objet d'un dessin précis. La clôture est doublée de plantation d'arbres à haute tige d'essence locale.

Les clôtures pleines sans grillage sont également autorisées mais doivent obligatoirement être accompagnées d'une haie.

L'ensemble des coffrets techniques et conteneurs à ordures sont regroupés au mur bahut de la clôture ou du bâtiment et font l'objet d'un traitement architectural.

Pour les bâtiments publics ou les espaces publics, la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale en raison de contraintes techniques particulières ou de sécurité.

Article 1AU-DG-12 – Stationnement

1 – Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

2 – Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation, dont au moins un tiers est couvert ;
- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

3 – La surface de stationnement pour les vélos :

- ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ;
- ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos, couvert et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie.

Les aires de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

4 – 50% minimum des places de stationnement doivent être réalisés en ouvrage, soit intégrés dans le volume de la construction, en sous-sol ou en superstructure.

5 – En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, seule la différence entre le nombre de places nécessaires au projet et celui correspondant aux places théoriquement existantes selon les quotas définis pour chaque catégorie de destination peut être exigée.

6 – Lorsque le nombre de place de stationnement, calculé selon les critères définis au présent article, a une partie décimale, il est arrondi au chiffre inférieur s'il est inférieur ou égal à 0,5 et au chiffre supérieur s'il est supérieur à 0,5.

7 – Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

8 – Lorsqu'il est imposé la réalisation d'un quota d'aires de stationnement, la dimension à respecter pour le stationnement des véhicules est de minimum 2,20 mètres x 5 mètres par place.

CHAPITRE XIV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION 2AU DIFFEREE

La zone 2AU, différée en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone, est destinée à une urbanisation future, après modification ou révision du PLU.

Dans l'attente d'une procédure d'évolution du plan local d'urbanisme, le présent règlement prévoit des règles applicables aux constructions existantes.

Article 2AU-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les travaux, constructions, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2AU-2 sont interdits.

Article 2AU-2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1 – Une seule extension limitée à 15% de surface de plancher maximum des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elle est compatible avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, qu'elle n'a pas pour effet d'engendrer un changement de destination, que la construction existante à usage d'habitation dispose d'une surface de plancher initiale supérieure à 80 m².

2 – Les châssis et serres à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 2AU-3 – Accès et voirie

1 – Caractéristiques des accès

Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules et être adaptés aux usages de la construction desservie et au trafic sur la voie de desserte.

2 – Caractéristiques des voiries

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Article 2AU-4 – Desserte en réseaux

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'extension des constructions existantes ne peut être autorisée qu'à condition que le dispositif d'assainissement non collectif existant soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.

Article 2AU-5 – Espaces libres et plantations

Non réglementés.

Article 2AU-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

1 - Dans les cas d'extension des constructions existantes prévus à l'article 2AU-2, l'extension doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.

2 - Lorsqu'une marge de recul est indiquée aux documents graphiques du PLU, elle se substitue à l'alignement, les constructions neuves devant être implantées au-delà des marges de recul.

Article 2AU-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les cas d'extension des constructions existantes prévus à l'article 2AU-2, l'extension doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Article 2AU-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article 2AU-9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article 2AU-10 – Hauteur

Dans les cas d'extension des constructions existantes prévus à l'article 2AU-2, la hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne peut excéder la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Article 2AU-11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AU-12 – Stationnement

Non réglementé.

CHAPITRE XV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

La zone agricole a pour vocation de protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend un secteur Ap destiné à veiller de surcroît à la sauvegarde des paysages caractéristiques de la campagne aixoise.

Elle comporte également deux secteurs de taille et de capacité limitée, le secteur A1 localisé sur le site du château de Galice et le secteur A2 situé au quartier de Valcros.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non conformes à la vocation de la zone et autres que celles autorisées à l'article A-2, telles que :

- 1 – Les constructions et installations nouvelles à destination d'artisanat, de commerce, d'industrie, de bureaux, d'entrepôt et d'hébergement hôtelier ;
- 2 – L'implantation d'habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et l'aménagement de terrains de camping ;
- 3 – Les constructions nouvelles à destination d'habitation non nécessaires à une exploitation agricole ;
- 4 – Les changements de destination des constructions existantes dans une destination autre que la destination d'exploitation agricole ;
- 5 – Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – Dans la zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées sous forme de regroupement des bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique en raison du morcellement des sites de l'exploitation agricole ou de contraintes sanitaires liées à la réglementation et sauf pour les châssis et les serres de production agricole.
- 2 – Dans le secteur Ap, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments existants, sauf pour les châssis et les serres de production agricole.
- 3 – En sus, dans la zone A et le secteur Ap :
 - 3.1 – Les constructions à destination d'habitation et leur extension à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, qu'elles ne dépassent pas 250 m² de surface de plancher et qu'elles soient implantées sous forme de regroupement avec les bâtiments d'exploitation ;

3.2 – Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

3.3 – L'adaptation et la réfection des constructions et installations existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dont la destination n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière et sans qu'elles n'emportent changement de destination ;

3.4 – Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires et strictement limités à la réalisation des occupations du sol autorisées ;

4 – Dans le secteur de taille et de capacité limitée A1, seules les constructions à destination de bureaux sont autorisées à condition de ne pas dépasser 2000 m² de surface de plancher. ;

5 – Dans le secteur de taille et de capacité limitée A2, seules les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher.

Article A 3 – Accès et voirie

1 - Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voiries

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Article A 4 – Desserte en réseaux

1-Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable,

l'alimentation à partir d'un réseau d'eau brute, d'un captage, d'un forage, ou d'un puits peut être exceptionnellement autorisée.

2-Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, le terrain d'assiette du projet de construction, doit faire l'objet de l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. En cas d'extension ou d'adaptation et de réfection des constructions existantes, elles ne peuvent être autorisées qu'à condition que le dispositif d'assainissement non collectif existant soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.

3-Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

4-Autres réseaux

Dans le secteur Ap, les raccordements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

Article A 5 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et végétalisés par des arbres à haute tige d'essence locale pour contribuer à l'insertion du bâti dans le paysage.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent.

Les aires de stationnement à l'air libre éventuellement à réaliser, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

1 – Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement existant ou futur des voies à une distance au moins égale à 10 mètres.

2 – Lorsqu'une marge de recul est indiquée aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit au moins être égale à sa hauteur sans être inférieure à 5 mètres.

Dans les secteurs de taille et de capacité limitée A1 et A2, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative. Toutefois, cette distance peut être réduite afin de permettre une meilleure insertion des constructions neuves par rapport aux bâtiments existants.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article A 10 – Hauteur

1 – La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 10 mètres.

2 – Dans le secteur Ap et dans les secteurs de taille et de capacité limitée A1 et A2, la hauteur des constructions à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 7 mètres.

3 – La hauteur des constructions se mesure à partir du niveau du terrain naturel en tout point de la construction.

Article A 11 – Aspect extérieur

1 – Adaptation au terrain et au site

L'implantation des constructions doit privilégier une bonne insertion paysagère. Elle doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie originelle et de la végétation existante, tout en respectant l'obligation de regroupement des constructions.

Les constructions s'adaptent au terrain naturel en limitant les travaux de remblais/déblais au strict minimum.

2 – Aspect et volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, ainsi qu'une unité d'aspect.

Le regroupement des constructions sur un même site doit assurer une cohérence de l'ensemble du bâti, soit sous forme d'un ensemble de volumes hiérarchisés, soit sous forme d'intégration dans une même volumétrie.

3 – Orientation

L'orientation des constructions neuves tient compte de l'implantation des constructions existantes ainsi que des courbes de niveau et des lignes de force du paysage.

4 – Interventions sur constructions existantes et extensions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural, au regard notamment de la composition de sa façade et de son ordonnancement, tous travaux à réaliser doivent préserver son identité architecturale.

5 – Façades

Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées pour la couleur des façades et des menuiseries, sans effet de brillance, afin de parvenir à une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

6 – Couvertures

La pente de toiture est comprise entre 0 et 35% en fonction du matériau utilisé. La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%.

Les volumes de toiture faisant appel à des registres formels différents sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale du projet (axialité, superposition, élément de composition, etc, ...) en limitant les effets de brillance.

7 – Matériaux et coloration

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf si ces matériaux (briques, parpaings, ...) s'intègrent dans un projet architectural d'ensemble.

L'emploi de matériaux d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux moellons, faux bois ...) ou produisant un effet de brillance est interdit.

8 – Locaux et équipements techniques

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation, pompe à chaleur ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques et radiotéléphoniques sont intégrées dans le projet architectural des constructions, et sont installées de façon à limiter au maximum leur impact visuel. Lorsqu'elles sont implantées sur des pylônes, ceux-ci doivent présenter la plus grande transparence possible.

Tout lieu de stockage du matériel à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager.

9 – Clôtures

La clôture est constituée d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent, et éventuellement doublée d'une haie végétale composée d'essences variées.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Elle accompagne la pente du terrain sans effets « d'escalier ».

Le dimensionnement du portail est proportionné à la clôture et doit rester discret dans le paysage. Il est réalisé en bois, fer ou acier, il est de facture simple et unitaire, et d'une teinte unique sombre.

Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être implantés à l'alignement de la clôture et sont habillés par un panneau de bois ou d'acier de teinte et texture identique au portail.

Les murets de pierres traditionnelles, les murs de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre, ainsi que les grilles et portails anciens participent de l'identité paysagère aixoise et sont conservés et restaurés. Ils ne peuvent être supprimés pour être remplacés par des talus.

Article A 12 – Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules doit correspondre aux usages et aux besoins des constructions et installations.

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés ou dans son environnement immédiat. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

CHAPITRE XVI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

La zone naturelle et forestière N a pour vocation de protéger et de mettre en valeur les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend un secteur Ns qui a pour vocation à conserver son caractère naturel tout en accueillant des équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif en lien notamment avec des activités de sport et de loisirs ou de gestion de l'environnement.

Le secteur Ns comporte deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), le STECAL Ns1 et le STECAL Ns2, destinés respectivement à accueillir des extensions d'équipements existants en lien avec des activités de sport ou de loisirs de plein air.

Le secteur Ns comprend également plusieurs sous-secteurs :

- le sous-secteur Ns3 qui a pour vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant la gestion d'équipements existants en lien avec des activités de sport et de loisirs ;
- le sous-secteur Ns4 qui a pour vocation à conserver son caractère naturel tout en accueillant des équipements liés aux services publics et d'intérêt collectif en lien avec des activités aéronautiques ;
- le sous-secteur Ns5 qui a pour vocation à conserver son caractère naturel tout en accueillant des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif principalement en lien avec la gestion des déchets et de l'environnement.

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les destinations, occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N-2, et non conformes à la vocation de la zone, telles que :

- 1 – Les constructions et installations nouvelles à destination d'artisanat, de commerce, d'industrie, de bureaux, d'entrepôt et d'hébergement hôtelier ;
- 2 – L'implantation d'habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et l'aménagement de terrains de camping, sauf dans le STECAL Ns2 ;
- 3 – Les constructions nouvelles destinées à l'habitation non strictement nécessaires à une exploitation agricole ;
- 4 – Les changements de destination des constructions existantes dans une destination autre que la destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 5 – Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées sous forme de regroupement des bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique en raison du morcellement des sites de l'exploitation agricole ou de contraintes sanitaires liées à la réglementation et sauf pour les châssis et les serres de production agricole ;

2 – L'adaptation et la réfection des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU dont la destination n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière, sans qu'elles n'emportent changement de destination ;

3 – Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires et strictement limités à la réalisation des occupations du sol autorisées ;

4 – Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

5 – Dans le secteur Ns, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de plein air à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

6 – Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ns1, une seule extension limitée de 15% des constructions et installations existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme nécessaires aux équipements sportifs à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

7 – Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ns2, une seule extension limitée de 15% des constructions et installations existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme nécessaires aux équipements de loisirs de plein air et de camping à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

8 – Dans le sous-secteur Ns3, l'adaptation et la réfection des aménagements et équipements existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme nécessaires à des activités sportives de plein air, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

9 – Dans le sous-secteur Ns4, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec des activités aéronautiques, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

10 – Dans le sous-secteur Ns5, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec des activités de gestion des déchets ou de l'environnement, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité

agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N 3 – Accès et voirie

1 - Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte. Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voiries

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Article N 4 – Desserte en réseaux

1-Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation à partir d'un réseau d'eau brute, d'un captage, d'un forage, ou d'un puits peut être exceptionnellement autorisée.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil imitées NS1 et NS2, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2-Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, le terrain d'assiette du projet de construction, doit faire l'objet de l'installation d'un dispositif d'assainissement non

collectif conforme à la réglementation en vigueur. En cas d'extension ou d'adaptation et de réfection des constructions existantes, elles ne peuvent être autorisées qu'à condition que le dispositif d'assainissement non collectif existant soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.

3-Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

4-Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

Article N 5 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et végétalisés par des arbres à haute tige d'essence locale pour contribuer à l'insertion du bâti dans le paysage.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent.

Les aires de stationnement à l'air libre éventuellement à réaliser, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

1 – Les constructions doivent être implantées en recul sur l'alignement existant ou futur des voies à une distance au moins égale à 10 mètres.

2 – Lorsqu'une marge de recul est indiquée aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit au moins être égale à sa hauteur sans être inférieure à 5 mètres.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article N 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

Article N 10 – Hauteur

1 – La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 10 mètres.

2 – La hauteur des constructions se mesure à partir du niveau du terrain naturel en tout point de la construction.

Article N 11 – Aspect extérieur

1 – Adaptation au terrain et au site

L'implantation des constructions doit privilégier une bonne insertion paysagère. Elle doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie originelle et de la végétation existante, tout en respectant l'obligation de regroupement des constructions.

Les constructions s'adaptent au terrain naturel en limitant les travaux de remblais/déblais au strict minimum.

2 – Aspect et volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, ainsi qu'une unité d'aspect.

Le regroupement des constructions sur un même site doit assurer une cohérence de l'ensemble du bâti, soit sous forme d'un ensemble de volumes hiérarchisés, soit sous forme d'intégration dans une même volumétrie.

3 – Orientation

L'orientation des constructions neuves tient compte de l'implantation des constructions existantes ainsi que des courbes de niveau et des lignes de force du paysage.

4 – Interventions sur constructions existantes et extensions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural, au regard notamment de la composition de sa façade et de son ordonnancement, tous travaux à réaliser doivent préserver son identité architecturale.

5 – Façades

Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées pour la couleur des façades et des menuiseries, sans effet de brillance, afin de parvenir à une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

6 – Couvertures

La pente de toiture est comprise entre 0 et 35% en fonction du matériau utilisé. La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%.

Les volumes de toiture faisant appel à des formes différentes sont autorisés s'ils participent à la composition architecturale du projet.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale du projet (axialité, superposition, élément de composition, etc, ...) en limitant les effets de brillance.

7 – Matériaux et coloration

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf si ces matériaux (briques, parpaings, ...) s'intègrent dans un projet architectural d'ensemble.

L'emploi de matériaux d'imitation (fausses pierres, fausses briques, faux moellons, faux bois ...) ou produisant un effet de brillance est interdit.

8 – Locaux et équipements techniques

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation, pompe à chaleur ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques et radiotéléphoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à limiter au maximum leur impact visuel. Lorsqu'elles sont implantées sur des pylônes, ceux-ci doivent présenter la plus grande transparence possible.

Tout lieu de stockage du matériel à l'air libre est intégré au projet par un traitement paysager.

9 – Clôtures

La clôture est constituée d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent, et éventuellement doublée d'une haie végétale composée d'essences variées.

La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf dans les secteurs Ns4 et Ns5. Elle accompagne la pente du terrain sans effets « d'escalier ».

Le dimensionnement du portail est proportionné à la clôture et doit rester discret dans le paysage. Il est réalisé en bois, fer ou acier, il est de facture simple et unitaire, et d'une teinte unique sombre.

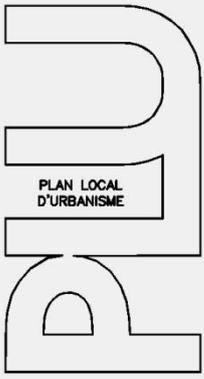
Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être implantés à l'alignement de la clôture et sont habillés par un panneau de bois ou d'acier de teinte et texture identique au portail.

Les murets de pierres traditionnelles, les murs de pierres sèches et les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre, ainsi que les grilles et portails anciens participent de l'identité paysagère aixoise et sont conservés et restaurés. Ils ne peuvent être supprimés pour être remplacés par des talus.

Article N 12 – Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

2 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés ou dans son environnement immédiat. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.



PLAN LOCAL
D'URBANISME



Département des Bouches du Rhône

COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE

Direction générale adjointe des services Urbanisme et Grands Projets Urbains
Direction de la Planification Urbaine



REGLEMENT

Dispositions particulières



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015

TITRE III – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les différentes zones peuvent être affectées de prescriptions graphiques dont la liste des plans est mentionnée à l'article 1 du Titre I Dispositions générales et des prescriptions écrites édictées dans les dispositions applicables à certains secteurs au Titre III du présent règlement.

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS DE RISQUES NATURELS (R123-11B)

ARTICLE 1.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE INONDATION ET REPERES AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les secteurs soumis à un risque inondation repéré au document graphique du règlement sur les planches CRI. Ces règles sont modulées proportionnellement à l'intensité de l'aléa et au niveau des enjeux.

Elles se composent de dispositions communes à tous les secteurs soumis à un risque inondation, auxquelles s'ajoutent des dispositions particulières à chaque type de risque.

Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Dans le secteur 1AU1-UM du Pont de l'Arc-Pauliane, lorsque les travaux d'aménagements hydrauliques issus de l'étude d'aménagement hydraulique de juin 2014 figurant dans les annexes à titre informatif du PLU (projet d'aménagement hydraulique secteur Viaduc) sont programmés ou réalisés, les prescriptions particulières figurant sur la planche CRI-AT 1 se substituent à celles applicables originellement.

Dans le secteur 1AU1-UM du Pont de l'Arc-Pauliane, lorsque les travaux d'aménagements hydrauliques issus de l'étude d'aménagement hydraulique de novembre 2014 figurant dans les annexes à titre informatif du PLU (projet d'aménagement hydraulique secteur Viaduc) sont programmés ou réalisés, les prescriptions particulières figurant sur la planche CRI-AT 2 se substituent à celles applicables originellement.

A. Dispositions communes relatives aux occupations et utilisations du sol dans les secteurs soumis à un risque inondation repéré au document graphique du règlement

1 – Sont interdits :

- Toute construction nouvelle et les changements de destination des constructions existantes qui auraient pour destination ou usage d'accueillir une population vulnérable à l'aléa inondation (crèches, hôpitaux, maisons de retraite, écoles élémentaires, collèges, lycées et établissements avant l'enseignement supérieur...), ainsi que les installations et constructions utiles à la gestion de crise et notamment celles utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative. En tout état de cause, ces constructions et installations doivent rester aisément accessibles par la route même en cas de crise grave ;

- Les remblais non limités à l'emprise des constructions et aux accès et non protégés contre l'érosion et le ruissellement et ceux qui ne sont pas directement liés à des travaux autorisés.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles de provoquer une pollution importante en cas d'inondation ;
- La reconstruction de constructions sinistrées et détruites par une inondation ;

2 – Sont autorisés sous conditions :

- Clôtures :

Les clôtures doivent être perméables pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue. Des dispositions plus précises sont imposées dans certains secteurs selon le niveau de l'aléa et la nature des enjeux.

- Aires de stationnement :

Les aires de stationnement hors voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, situées au niveau du terrain naturel, doivent avoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux. Pour les parkings situés sous la cote inondation un affichage devra préciser le risque inondation et les consignes de secours.

- Piscines :

Les piscines non couvertes doivent disposer d'un système de repérage sur le terrain, restant visible en cas de submersion.

- Serres de production agricole :

Les serres de production agricole peuvent être autorisées si elles sont implantées dans le sens des écoulements.

- Equipements publics :

Les équipements publics dont la localisation à proximité de cours d'eau ou en point bas est imposée par leur fonctionnement (telles que les stations d'épuration) peuvent être implantés dans les zones à risques.

- Plantations

Les plantations en haies ne doivent pas faire obstacle aux écoulements et ne pas être orientées perpendiculairement à ces écoulements.

- Aménagements

Les ouvrages d'infrastructure et les aménagements hydrauliques doivent assurer d'une part la transparence hydraulique et d'autre part, sauf impossibilité technique majeure, les écoulements à l'air libre.

Les aménagements destinés à réduire la vulnérabilité des constructions et installations existantes peuvent être autorisés s'ils ne gênent pas l'écoulement des eaux.

- Extensions

Pour les locaux à destination de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de commerce ou agricole, l'extension est autorisée à la cote des Plus Hautes Eaux (PHE) + 0,20 m ou à défaut au niveau du plancher existant s'il y a une impossibilité de fonctionnement de l'activité avec des planchers décalés, dans la limite de 20% de l'emprise au sol et sous réserve que l'extension ne soit pas réalisable techniquement hors de la zone inondable et sous réserve que l'opération d'extension induise une réduction de la vulnérabilité de l'ensemble de la structure : pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote des PHE y compris dans le bâtiment existant, protections électriques adaptées à la

présence éventuelle de l'eau et existence de zones refuges pour les personnes au dessus de la PHE, adapté à la fréquentation, signalés et secourables...

□ Pour les établissements recevant un public « sensible » (au sens où ils génèrent des difficultés en terme de gestion de crise : enfants, personnes à mobilité réduite, etc ...), l'extension (y compris par sur-élévation) est autorisée dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des établissements sensibles et des établissements nécessaires à la gestion de crise sous réserve que :

- le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 0,20 m,
- l'opération d'extension induise une diminution globale de la vulnérabilité de l'ensemble de la structure : pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE y compris dans le bâtiment existant, protections électriques adaptées à la présence éventuelle de l'eau et existence de zones refuges pour les personnes au dessus de la PHE, adapté à la fréquentation, signalés et secourables...

- Démolitions et reconstructions :

La démolition/reconstruction des bâtiments est autorisée sous réserve :

- de ne pas augmenter la vulnérabilité,
- que l'emprise au sol projetée à l'échelle de l'unité foncière soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote des PHE + 0,20 m.

Par exception, les aires de stationnement collectives fermées nécessaires au bâtiment reconstruit peuvent être implantées sous la cote des PHE + 0,20 m, sous l'emprise de la construction uniquement, sous réserve :

- que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés,
- que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS.

B. Dispositions particulières applicables dans les secteurs repérées en rouge foncé et rouge clair au document graphique. Sont autorisés sous conditions :

□ Pour les constructions et activités existantes et sous réserves de préserver les axes d'écoulement figurant sur les planches C (assainissement pluvial) :

- La surélévation des bâtiments existants d'hébergements et d'activités sans création d'emprise au sol sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement supplémentaire, ni activité supplémentaire.

- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'hébergement dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 0,20 m. Cette extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote PHE + 0,20 m) dans le cas de locaux d'hébergement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote PHE + 0,20 m ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge.

□ En rouge clair : Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisées les constructions nouvelles ou les extensions sous réserves que la cote du plancher soit au dessus de la PHE + 0,20 m ou à défaut si cette cote n'est pas connue à 0,20 cm au dessus du point du Terrain Naturel (TN) le plus haut sous l'emprise de la construction projetée.

□ Les extensions et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants, sous réserves de ne pas aggraver la vulnérabilité et de prendre les mesures de mitigation adaptées,

□ Les clôtures doivent être constituées uniquement de 3 fils distants de 0,50 mètre, les poteaux supports étant distants d'au moins 2 mètres entre eux. Pour des motifs de sécurité avérés, des clôtures à maille 15x15 (cm) minimum peuvent être admises.

C. Dispositions particulières applicables dans les secteurs repérées en orange au document graphique. Sont autorisés sous conditions :

□ Les équipements publics destinés à la vie des habitants du quartier si aucune autre implantation n'est possible ailleurs, sans hébergement nocturne et sans effet sur le volume de population.

□ Les extensions et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants, sous réserves de ne pas aggraver la vulnérabilité et de prendre les mesures de mitigation adaptées,

□ Les parcs de stationnement souterrains sous réserves que les entrées soient situées en dehors de l'emprise de la crue de référence ou au dessus de la cote PHE, et l'immeuble conçu pour en éviter la mise en flottaison. Le risque doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise.

□ Les constructions nouvelles et extensions en emprise au sol des locaux existants sous réserves que le niveau du 1^{er} plancher utile soit à 0,20 cm au dessus de la cote PHE.

□ Les changements de destination des locaux sont autorisés au dessus de la cote des PHE. S'ils sont situés sous la cote des PHE, ils doivent être directement liés et nécessaires à la vie des habitants et n'aggravant pas la vulnérabilité, sous réserves que les ouvertures situées sous la cote des PHE soient équipées de batardeaux.

D. Dispositions applicables dans les secteurs repérées en bleu (clair et foncé), et en jaune, au document graphique. Sont autorisés sous conditions :

□ Les constructions nouvelles, extensions et aménagements des équipements publics ou d'intérêt collectif et des bâtiments existants, sous réserves de ne pas aggraver la vulnérabilité, de prendre les mesures de mitigation adaptées, et que le niveau des planchers créés soit calé à la cote PHE + 0,20 mètre pour les zones en bleu et à TN + 0,20 m pour les zones en jaune.

Pour les constructions devant s'implanter obligatoirement à l'alignement d'une voie ou d'un espace public, le premier plancher à destination d'activités (bureaux, commerces...) peut être situé en dessous de la cote PHE si ce dernier comporte au moins une zone refuge située au dessus de la cote PHE +0,20 pour les zones en bleu et au dessus du TN + 0,20 m pour les zones en jaune, et d'une capacité d'accueil des personnes compatible avec l'occupation des locaux.

□ Sauf en bleu foncé, les aires de stationnement en sous-sols sous réserves que les entrées soient situées en dehors de l'emprise de la crue de référence ou au dessus de la cote PHE, et l'immeuble conçu pour en éviter la mise en flottaison.

□ Les changements de destination des locaux, directement liés et nécessaires à la vie des habitants et n'aggravant pas la vulnérabilité, sous réserves que les ouvertures situées sous la cote de terrain naturel le plus haut sous l'emprise de la construction soient équipées de batardeaux.

E. Dispositions applicables dans les secteurs repérées en vert au document graphique (zone de précaution). Sont autorisés sous conditions :

□ Pour les constructions et activités existantes et sous réserves de préserver les axes d'écoulement figurant sur les planches C (assainissement pluvial) :

- Les extensions et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants sans augmenter la capacité d'accueil, sous réserves de ne pas aggraver la vulnérabilité, de prendre les mesures de mitigation adaptées, et que le niveau des planchers créés soit calé au minimum à la cote de terrain naturel le plus haut sous l'emprise de la construction + 0, 60 m.

- La surélévation des bâtiments existants d'hébergements et d'activités sans création d'emprise au sol sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement supplémentaire, ni activité supplémentaire.

- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'hébergement dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que le 1^{er} plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de terrain naturel le plus haut sous l'emprise de la construction + 0, 60 m. Cette extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans le cas de locaux d'hébergement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote du terrain naturel le plus haut sous l'emprise de la construction + 0, 60 m ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge.

□ Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisées les constructions nouvelles (à l'exclusion de l'habitation) ou les extensions, sous réserves que la cote du plancher soit à 0,60 m au dessus du terrain naturel.

□ Les changements de destination des locaux directement liés et nécessaires à la vie des habitants et n'aggravant pas la vulnérabilité, sous réserves que les ouvertures situées sous la cote PHE soient équipées de batardeaux.

F. RECOMMANDATIONS COMMUNES aux secteurs soumis à un risque inondation:

En l'absence de PPRI qui peut fixer des principes constructifs à suivre, il est recommandé aux constructeurs de respecter les dispositions suivantes, dont la liste n'est pas exhaustive et qui ne ressortent pas directement du règlement d'urbanisme :

□ **Citernes à mazout :**

Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à conditions d'être scellées, lestées, et que toute ouverture (événements, remplissage) soit située au-dessus de la cote PHE. Le dispositif d'ancrage doit être complété par l'installation de vannes et de robinets d'arrêt. Ces dispositifs de coupure peuvent être installés sur la cuve, ou sur les raccordements aux réseaux du logement et doivent être clairement identifiés par le particulier.

□ **Equipements techniques des constructions, matériaux :**

-utiliser des matériaux hydrofuges et hydrophobes (cloisons, isolants thermiques....°)

- mettre hors d'eau les installations électriques (tableau, prises....)
- mettre hors d'eau les installations techniques (chaudières, centrales de ventilation ou climatisation.....),
- installer des clapets anti-retour sur les installations d'eau usées et pluviales.

Plantations :

Les branches coupées et les bois tombés au sol doivent être enlevés.

ARTICLE 1.2 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS DE SENSIBILITE AUX FEUX DE FORET ET REPERES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.

Préambule

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les secteurs sensibles aux feux de forêt repérés au document graphique du règlement sur les planches C. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

1.2.1 Prescriptions relatives aux Occupations et Utilisations du Sol

1.2.1.1 Dispositions communes :

- Toute construction nouvelle destinée à accueillir une population vulnérable est interdite (crèches, hôpitaux, maisons de retraite, ...), ainsi que les installations utiles à la gestion de crise et notamment celles utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative. Quoiqu'il en soit, ces bâtiments doivent rester aisément accessibles par la route même en cas de crise grave.

- Dans la mesure où les terrains bénéficient des équipements de desserte en voirie et de défense externe contre l'incendie tels que décrits ci-après à l'article 1.2.2, peuvent être admis :

- Les constructions nouvelles pour lesquelles il est recommandé de respecter les dispositions du paragraphe 1.2.3. ci-après. Elles doivent être implantées au plus près de la voirie publique ou des constructions existantes. En tout état de cause, les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et d'une longueur inférieure à 30 mètres.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble (il s'agit d'opérations de constructions ou d'aménagement comportant des équipements communs à l'opération) doivent bénéficier de deux accès opposés aux voies publiques ouvertes à la circulation. Il en va de même pour les établissements recevant du public et les installations classées pour la protection de l'environnement.

1.2.1.2 Dispositions particulières en fonction du niveau de sensibilité :

Dispositions applicables dans le secteur de sensibilité forte aux feux de forêt :

Toute occupation et utilisation du sol nouvelle est interdite, et notamment les constructions (sauf les piscines en lien avec une habitation existante), les établissements recevant du public, les installations classées pour la protection de l'environnement, aires de camping, villages de vacances ou parcs résidentiels de loisirs, ...

Il en est de même des changements de destination d'un bâtiment existant qui le feraient entrer dans l'une des catégories précédentes et plus généralement, de tous les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque.

Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts. Pour les exploitations agricoles et forestières, seules peuvent être autorisées les constructions strictement nécessaires aux exploitations.

Sont également autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif, les ouvrages d'infrastructures et les locaux techniques des services publics.

Dispositions applicables dans le secteur de sensibilité moyenne aux feux de forêt et le secteur urbanisé existant sensible aux feux de forêt.

La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie est interdite.

En tout état de cause, tout projet de construction d'installations classées pour la protection de l'environnement doit prendre en compte le risque d'incendie de forêt entrant, y compris les fumées.

Pour les autres établissements recevant du public, la construction doit bénéficier d'au moins deux accès (dont un réservé aux pompiers) d'une largeur de 5 mètres possédant les caractéristiques détaillées dans le paragraphe 1.2.2.1 et débouchant sur une voie publique; les établissements recevant du public comportant des locaux de sommeil doivent être évités.

Dispositions applicables dans le secteur d'opérations publiques ou d'intérêt collectif sensible aux feux de forêt moyen à exceptionnel :

L'opération de construction ou d'aménagement, de par sa nature et sa consistance, doit être en adéquation avec le niveau de sensibilité feux de forêt auquel il est soumis et respecter les prescriptions du paragraphe 1.2.2.

A ce titre, elle doit comporter :

- une réflexion globale sur les moyens collectifs de défense des futures constructions contre les feux de forêt,
- une bande de terrain inconstructible à maintenir en état débroussaillé isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement (art. L.322-4-1 du code forestier).

1.2.2- Conditions relatives à la desserte en réseaux et voirie des terrains situés dans un secteur sensible aux feux de forêt :

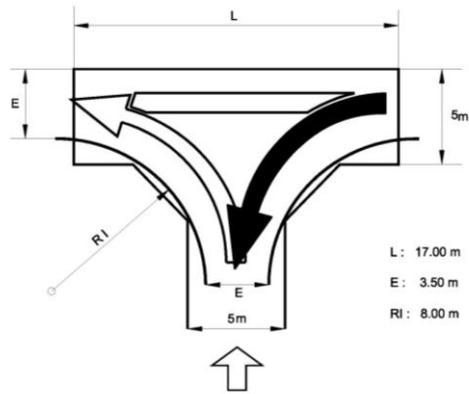
1.2.2.1 - Accès routier

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours, depuis une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes:

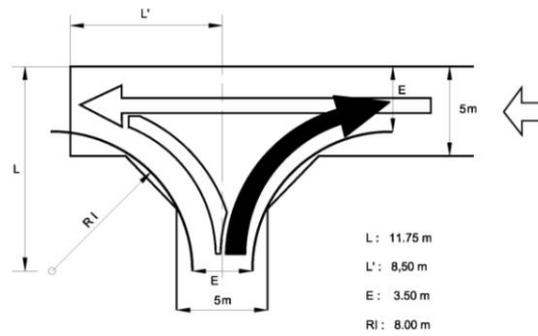
- la chaussée doit mesurer au moins 5 mètres de large en tout point
- la chaussée doit être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière;
- la hauteur libre sous ouvrage doit être de 3,5 mètres au minimum ;
- le rayon en plan des courbes doit être supérieur à 8 mètres.

Si cette voie ouverte à la circulation publique est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles des schémas ci-dessous ou être aménagée en forme de T pour permettre le retournement.

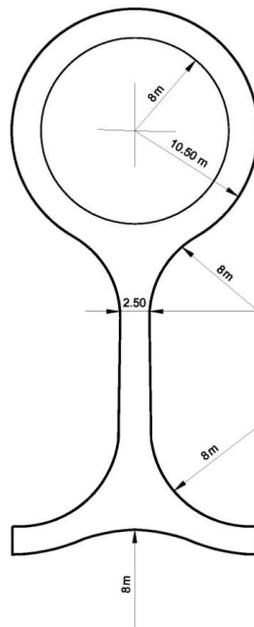
VOIE EN IMPASSE EN FORME DE T EN BOUT



VOIE EN IMPASSE EN FORME DE T EN BOUT



VOIE EN IMPASSE AVEC UN ROND-POINT EN BOUT



1.2.2.2 Réseau d'eau, défense contre l'incendie

Les voies de desserte visées au 1.2.2.1 doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 150 mètres en zone urbaine, ou 200 mètres dans les autres zones. Lorsque la voie est d'une longueur inférieure à 150 ou 200 mètres selon les cas évoqués ci-avant, elle doit être équipée d'un point d'eau normalisé à chaque extrémité.

Le réseau d'eau doit fournir à tout moment 120 m³ d'eau en deux heures en sus de la consommation normale des usagers. Il est alimenté par gravité ou par un équipement garantissant la continuité de l'alimentation en eau en cas de coupure d'électricité. Les canalisations doivent être dimensionnées afin que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1.000 l/min chacun.

Les points d'eau doivent être équipés de poteaux ou bouches répondant aux normes NFS 61-213 CN, installés conformément à la norme NFS 62-200.

Si un réseau de poteaux d'incendie ne peut être installé pour des raisons techniques, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m³, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres du groupe des bâtiments dont elle est destinée à assurer la protection, ce groupe ne devant pas excéder 5 bâtiments. L'accès à cette réserve doit être réalisé dans les conditions décrites au dernier paragraphe du 1.2.2.1 ci-dessus.

1.2.2.3 Cas particuliers

Dans les zones pouvant recevoir des activités industrielles et artisanales, ou des établissements recevant du public, les dispositions peuvent être plus strictes afin de tenir compte de la nature des activités et des risques qu'elles engendrent.

1.2.3- Recommandations

A défaut de PPRIF, il est par ailleurs recommandé que les constructions ou opérations intègrent des équipements permettant d'assurer une continuité d'alimentation en eau et en électricité en cas d'isolement des installations du fait d'un incendie de forêt, ainsi que le respect des mesures constructives permettant de limiter les départs de feu (enfouissement des citernes, protection des cheminées, ...).

1.2.3.1- Recommandations destinées à améliorer l'autoprotection des bâtiments.

- *Les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées.*
- *La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.*
- *Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.*
- *Les réserves extérieures de combustibles solides et les tas de bois doivent être installés à plus de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation.*

- Les citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions doivent être enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable, celles-ci doivent être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages doit être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection. Tous les éléments de l'installation doivent être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.

- Les toitures et gouttières doivent être régulièrement nettoyées et curées.
- Les arbres, branches d'arbres ou arbustes situés à moins de 3 mètres d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparent doivent être enlevés

1.2.3.2 - Règles et matériaux de construction

Enveloppes des bâtiments

Les enveloppes des bâtiments doivent répondre aux conditions suivantes :

- pour les façades directement exposées au risque d'incendie de forêt : les murs doivent être construits avec des matériaux présentant une résistance de degré coupe feu d'une heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu MO ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.
- les autres façades sont constituées par des murs en dur présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1, les parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Ouvertures

L'ensemble des ouvertures doit être occultable par des dispositifs présentant une durée coupe feu d'une demi-heure, les jointures assurant un maximum d'étanchéité, les parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Les baies et ouvertures des façades directement exposées au risque d'incendie de forêt, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- soit être en matériaux de catégorie M1 au moins ou équivalent européen et équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure,
- soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu d'une demi-heure.

Dans tous les cas, les jointures doivent assurer un maximum d'étanchéité.

Couverture

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie MO, la partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprise. Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1, M2, M3 peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout

autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification des Matériaux et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie. Toute partie combustible existant à la jonction entre la toiture et les murs doit être supprimée ou rendue incombustible.

Les toitures des auvents ne doivent pas traverser les murs d'enveloppe de la construction. La toiture ne doit pas être équipée d'une fenêtre ou de tout dispositif équivalent.

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées au moins en matériaux M1.

Cheminées

Les conduits extérieurs des cheminées sont équipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe feu d'une demi-heure et actionnable depuis l'intérieur de la construction ; doivent être réalisés en matériau MO et présentant une durée coupe feu 1/2 heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

Autres

Les conduites et canalisations qui desservent l'habitation et qui sont apparentes à l'extérieur doivent présenter une durée coupe feu de traversée d'une demi-heure.

Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare-étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

ARTICLE 1.3 DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS D'ALEAS GLISSEMENT DE TERRAIN ET CHUTES DE PIERRES/BLOCS ET REPERES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Préambule

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les secteurs soumis à un aléa glissement de terrain ou chutes de pierres/blocs repérés au document graphique du règlement sur les planches C. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Prescriptions

Dans les secteurs soumis à un aléa fort :

1 – Sont interdites :

- toute occupation et utilisation du sol nouvelle et notamment les constructions, sauf celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les affouillements et exhaussements de sols hors opérations de travaux publics, compatibles avec l'intensité de l'aléa.

2 – Sont autorisés sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol compatibles avec l'aléa telles que les aires de stationnement en surface sans mouvement de terres, les clôtures,...
- les changements de destination des locaux existants sous réserves de ne pas augmenter leur vulnérabilité et les enjeux exposés (personnes et biens).
- les extensions mesurées des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, sous réserves de ne pas augmenter leur vulnérabilité et les enjeux exposés et de prendre les mesures de mitigation adaptées.

Dans les autres secteurs :

Tout projet d'aménagement ou de construction doit être compatible avec l'aléa.

A défaut, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Sont interdites :

- toute occupation et utilisation du sol nouvelle et notamment les constructions, sauf celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les affouillements et exhaussements de sols hors opérations de travaux publics, compatibles avec l'intensité de l'aléa.

- Sont autorisés sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol compatibles avec l'aléa telles que les aires de stationnement en surface sans mouvement de terres, les clôtures,...
- les changements de destination des locaux existants sous réserves de ne pas augmenter leur vulnérabilité et les enjeux exposés (personnes et biens).
- les extensions mesurées des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, sous réserves de ne pas augmenter leur vulnérabilité et les enjeux exposés et de prendre les mesures de mitigation adaptées.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS ISSUS DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL (R123-11B)

Préambule

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les secteurs issus du zonage pluvial au document graphique du règlement figurant sur les planches C. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

2.1 Compensation de l'imperméabilisation nouvelle :

Les prescriptions suivantes ne sont pas applicables aux opérations ayant fait l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » en cours de validité et antérieur à l'approbation du présent règlement.

Toute surface nouvellement aménagée supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation. L'infiltration sera privilégiée, sauf dans le secteur de sensibilité au gypse (cf. PPR gypse) où elle est interdite.

Les prescriptions applicables en matière de volume minimum de compensation de l'imperméabilisation et de débit maximum de fuite sont les suivantes, en fonction du secteur identifié sur le document graphique du règlement :

Secteurs	Volume minimum de compensation utile* en m ³ /hectare	Débit maximum de fuite* en litre/seconde/hectare
Secteur 1 : Secteur Ruisseau Robert (hors ZAC de l'Enfant)	1600 m ³ / ha	10 l/s/ha
Secteur 2 : Secteur de la Touloubre	1250 m ³ / ha	12 l/s/ha
Secteur 3 : Secteur Centre ville, Jouine, Ouest et Pinchinats	1200 m ³ / ha	10 l/s/ha
Secteur 4 : Secteur de la Torse	1000 m ³ / ha	10 l/s/ha
Secteur 5 : Autres secteurs	1000 m ³ / ha	15 l/s/ha

*volume utile par hectare de surface aménagée, c'est-à-dire hors espaces verts de pleine terre.

*débit de fuite par hectare de bassin versant drainé par la rétention.

2.2 Prescriptions au voisinage des cours d'eau, fossés et axes de talwegs repérés au règlement graphique du règlement

Dans une bande de 10 mètres centrée sur les axes d'écoulement repérés au document graphique, toute occupation ou utilisation du sol de nature à perturber l'écoulement des eaux ou à contrarier de futurs aménagements hydrauliques nécessaires à l'assainissement pluvial (fossés, pose de canalisations,) est interdite. Sont concernées en particulier, les constructions et aménagements non transparents hydrauliquement, qu'elles soient en sol ou hors sol (par exemple la couverture des axes d'écoulement, les piscines enterrées.....).

Pour les clôtures qui ne sont pas constituées uniquement de 3 fils distants de 0,50 mètre, les poteaux supports étant distants d'au moins 2 mètres entre eux, une bande de 5m centrée sur les axes de talweg repérés au document graphique doit être préservée. Seules les clôtures parallèles aux écoulements peuvent y être admises.

En zone urbaine, les clôtures constituées de mailles minimum de 15cm x 15cm peuvent être tolérées pour des motifs de sécurité avérés.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE (R123-11I)

Préambule

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue repérés au document graphique du règlement sur les planches B. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

La trame verte et bleue représentée au document graphique du règlement est composée :

- des réservoirs de biodiversité
- des éléments de la trame bleue
- d'un corridor écologique nord-sud
- des espaces de perméabilité écologique

3-1 Dispositions applicables à toutes les composantes de la trame verte et bleue

Les voies ouvertes à la circulation comme les cheminements doux doivent avoir un revêtement perméable adapté au déplacement des espèces, sauf impossibilité technique.

Les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique. Les bassins de rétention doivent, dans la mesure des contraintes techniques, être végétalisés et paysagés.

Une augmentation de la distance d'implantation d'une construction par rapport aux voies et aux limites séparatives peut être imposée afin de favoriser la perméabilité écologique (végétalisation, bande enherbée, ...).

Dans le cadre de l'extension d'une construction, la surélévation ou l'aménagement des volumes existants sont toujours privilégiés à l'augmentation de l'emprise au sol. L'imperméabilisation par les éléments annexes à l'habitation (terrasses, voies d'accès, aires de stationnement, piscines...) doit être limitée aux besoins fonctionnels.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs bahuts sont proscrits à l'exception des murs traditionnels en pierre sèche de 80 cm maximum, les mailles inférieures des grilles et grillages doivent être d'au moins 20 cm.

Les clôtures périphériques de propriétés (unité foncière) de plus de 1 hectare doivent être de mailles supérieures à 20 cm et permettre une bonne perméabilité pour le déplacement des espèces (type clôture à mouton).

Les aires de stationnement doivent être perméables et être d'une dimension adaptée au projet. Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements sont plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Le caractère boisé des sites doit être préservé, en particulier les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales.

3-2 Dispositions applicables aux réservoirs de Biodiversité

Toute construction est interdite dans les réservoirs de biodiversité, sauf si ladite construction soit liée et nécessaire à la gestion des milieux naturels ou semi naturels.

Il y est interdit de créer de nouveaux accès ou de nouvelles voies non liées et nécessaires à la gestion des milieux naturels ou semi naturels ou à la défense contre l'incendie.

Les boisements doivent être conservés, sauf pour

- assurer la sécurité des biens et des personnes, éviter les risques sanitaires, l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques ;
- permettre les constructions et installations techniques nécessaires à la gestion des milieux naturels ou semi naturels ;
- permettre l'aménagement d'un chemin et ou d'une voie d'accès nécessaires à la desserte des constructions du site.
- permettre la remise en culture de secteur de taille limitée et ne remettant pas en cause la dominante naturelle du site et son intérêt paysager.
- permettre l'exploitation forestière prévue dans un plan communal d'aménagement, un Plan Simple de Gestion (groupé ou autre) ou par le règlement technique de gestion forestière.

3-3 Dispositions applicables aux espaces de perméabilité écologique

L'implantation des aménagements, installations et constructions doit prendre en compte les enjeux de perméabilité écologique. De façon générale, un regroupement des constructions doit être recherché.

Les constructions, installations et travaux ne doivent pas compromettre le maintien de la dominante végétale des espaces concernés.

Les arbres et bosquets isolés doivent être préservés, sauf si les contraintes d'exploitation le justifient et que leur suppression soit compensée à valeur équivalente.

3-4 Dispositions applicables aux éléments de la trame bleue

Les constructions doivent s'implanter à plus de 5 mètres des limites extérieures de la trame bleue identifiée au document graphique du règlement.

Dans les ripisylves, la continuité du boisement doit être assurée par le maintien des arbres de haute tige. L'aménagement de cheminements est interdit sur les berges pour les protéger du piétinement.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS ECO-PAYSAGERS ET ELEMENTS DE PATRIMOINE BATIS (ARTICLES L.123-1-5-III-2° ET R123-11H DU CODE DE L'URBANISME)

Préambule

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de paysage et de patrimoine bâtis repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sur les planches A. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Les éléments inscrits au document graphique du règlement au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont composés :

- des éléments éco-paysagers : il s'agit de haies, arbres d'alignement, ripisylves, masses boisées, milieux humides,...
- des éléments du patrimoine bâti

4-1 Dispositions applicables aux éléments éco paysagers

4-1-1 Dispositions communes

Les éléments éco paysagers doivent être conservés.

Les boisements doivent être conservés, sauf :

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

En tout état de cause, hors reconquête agricole, la suppression éventuelle des boisements doit être compensée par des arbres en qualité et quantité équivalentes (essence et développement à terme), dans le respect de la composition végétale d'ensemble et ne concerne qu'une partie peu significative du boisement inférieure à 20 % du boisement.

Les surfaces d'espaces libres hors circulation qui doivent être aménagés et végétalisés exigées aux articles 5 des zones urbaines comprennent les surfaces des éléments éco paysagers repérés au document graphique du règlement.

4-1-2 Dispositions applicables aux arbres d'alignement

Pour les arbres d'alignement, en cas d'aménagement conduisant à l'abattage de certains arbres, le principe d'alignement planté doit être préservé. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.

4-1-3 Dispositions applicables aux haies

Pour les haies bordant les infrastructures routières ou ferroviaires, en cas d'aménagement d'intérêt public nécessitant la suppression d'une partie de la haie, la reconstitution de la haie doit être mise en œuvre dans les mêmes proportions.

4-2 – Dispositions applicables aux éléments du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti relèvent de plusieurs typologies qui font l'objet d'une distinction dans les prescriptions réglementaires, les documents graphiques du règlement et les listes en annexe du présent règlement. Ils sont composés d'éléments bâtis ponctuels, d'ensembles bâtis, de bastides, de séquences urbaines et d'éléments linéaires.

4-2-1 – Dispositions applicables aux éléments bâtis ponctuels d'intérêt patrimonial

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

Dans le cas où le règlement de la zone ou du secteur autorise les travaux d'extension, de surélévation, ou d'aménagement et qu'ils sont envisagés sur les constructions repérées comme élément de patrimoine, ils peuvent être admis dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'élément bâti, notamment en regard de son intérêt historique, culturel ou architectural.

Dans le cas où le règlement de la zone ou du secteur autorise les constructions nouvelles et les aménagements et qu'ils sont envisagés aux abords immédiats des éléments de patrimoine, ils peuvent être autorisés à condition qu'ils soient conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou architecturales de ces éléments, leur inscription dans le site ou le cas échéant de l'ordonnancement du bâti et de l'espace non bâti l'organisant.

4-2-2 – Dispositions applicables aux ensembles bâtis d'intérêt patrimonial

Des constructions nouvelles, des travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement sur les constructions des ensembles bâtis repérés comme élément de patrimoine, peuvent être autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt historique, culturel ou architectural de l'ensemble bâti, de l'organisation générale, ainsi que des espaces non bâtis participants de cette cohérence et de la qualité des éléments bâtis ou des espaces.

4-2-3 – Dispositions applicables aux bastides d'intérêt patrimonial

Dans le cas où le règlement de la zone ou du secteur autorise les travaux d'extension, ou d'aménagement et qu'ils sont envisagés sur les éléments identifiés comme bastides d'intérêt patrimonial, ils ne doivent porter atteinte à aucun des éléments constitutifs du domaine bastidaire, que ce soient :

- les constructions dans leur aspect extérieur et leur volumétrie (la bastide et ses dépendances telles que les corps de ferme, chapelle, pigeonnier, écuries, communs, serres, jardin d'hiver, terrasses, escaliers, etc, ...)
- les éléments de cheminement (entrée monumentale, portail, allées, alignements d'arbres, tèse, murs de clôtures en pierres, ...)
- les aménagements paysagers (espaces de jardin à la française, parterre, fontaines, statuaire, bassins, réserves d'eau, canaux, système hydraulique)
- les espaces cultivés ou boisés (verger, potager, cultures, bois)

- l'inscription dans le site (éléments qui participent des perceptions plus lointaines des domaines bastidaires tels que les espaces agricoles ou naturels).

4-2-4 – Dispositions applicables aux séquences urbaines d'intérêt patrimonial

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation, ou d'aménagement doivent s'inscrire dans une cohérence d'ensemble de la séquence urbaine et ne pas en remettre en cause l'image historique, culturelle, ou mémorielle.

Les éléments constitutifs de la séquence urbaine doivent être pris en compte qu'ils relèvent d'éléments architecturaux, urbanistiques ou décoratifs.

4-2-5 – Dispositions applicables aux linéaires d'intérêt patrimonial

Les travaux et aménagements portant sur un élément de patrimoine identifié comme linéaire d'intérêt patrimonial ne doivent pas porter atteinte à l'intérêt historique, culturel, architectural ou fonctionnel des éléments linéaires, ni à l'intérêt mémoriel du tracé. Les ouvrages d'art d'origine les constituant doivent être préservés.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES DE PLANTATION A REALISER AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-9-13° DU CODE DE L'URBANISME

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

Ils peuvent permettre l'aménagement d'un chemin, d'une voie d'accès ou le passage d'un réseau nécessaire à la desserte des constructions, dans le respect de la composition végétale d'ensemble et s'ils ne concernent qu'une partie peu significative du boisement à créer inférieure à 20%.

Les surfaces d'espaces libres hors circulation qui doivent être aménagés et végétalisés exigées aux articles 5 des zones urbaines comprennent les surfaces des plantations à réaliser repérées au document graphique du règlement.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L.123-1-5-II-6° DU CODE DE L'URBANISME)

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux bâtiments repérés au document graphique du règlement sur les planches A au titre de l'article L.123-1-5-II-6° alinéa 7 et alinéa 8 du code de l'urbanisme et dont la liste est annexée au présent règlement. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement.

Pour ces bâtiments repérés en zone A ou dans les secteurs AP, le changement de la destination d'origine et l'extension limitée des bâtiments repérés peuvent être autorisés pour des destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier ou de bureaux, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages, à la préservation du patrimoine bâti autant dans son aspect extérieur que dans sa volumétrie et dans le respect des prescriptions de l'article 4-2-3 applicables aux bastides d'intérêt patrimonial.

Pour ces bâtiments repérés en zone N, le changement de la destination d'origine des bâtiments repérés est autorisé pour des destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier ou de bureaux, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages, à la préservation du patrimoine bâti autant dans son aspect extérieur que dans sa volumétrie et dans le respect des prescriptions de l'article 4-2-3 applicables aux bastides d'intérêt patrimonial.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DANS L'ATTENTE DE L'APPROBATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (L.123-2A ET R.123-12B)

Les secteurs identifiés par une servitude « secteurs dans l'attente de projet » au document graphique du règlement sur la planche A sont les suivants :

- 1 – Notre Dame de la Seds
- 2 – le Pont de l'Arc
- 3 – Célongy
- 4 – Gare SNCF
- 5 – les Milles
- 6 – les Tuileries les Milles
- 7 – Ilot des Bœufs
- 8 – Rambot Arts et Métiers
- 9 – les Milles – Bremond Michel
- 10 – Pomone
- 11 – Timon David – Rambot
- 12 – Chartreux
- 13 – Jas de Bouffan
- 14 – Saint-Eutrope

Dans ces périmètres délimités par une servitude « secteurs dans l'attente de projet » figurant au document graphique du règlement (planche A) dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global et pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLU :

- sont interdites les constructions ou installations supérieure à 100 m² de surface de plancher et qui n'ont pas un caractère temporaire ;
- sont toutefois autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou une seule extension limitée à 15% de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 8 – ZONE DE RISQUE SISMIQUE

Il est rappelé que la commune d'Aix-en-Provence est classée en zone 4 de sismicité moyenne. En conséquence, les dispositions des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la commune.

TITRE IV – DEFINITIONS DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ACCES

L'accès correspond à l'espace du terrain donnant directement sur la voie et par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

ACROTERE

Élément saillant de façade, situé au-dessus du niveau bas de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public de voirie et les propriétés privées riveraines.

La référence à l'alignement pour la définition des règles d'implantation ne peut être utilisée par rapport aux voies que dans la mesure où elles sont publiques (et non privées), et ne peut pas l'être par rapport aux emprises publiques autres que des voies ou par rapport aux limites des propriétés privées contiguës.

ATTIQUE

Volume supérieur d'un édifice construit en retrait au-dessus du dernier plancher. Couronnement établi au-dessus de la façade tel qu'un acrotère.

CORNICHE

Saillie couronnant une construction qui constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade.

DESTINATIONS

Les règles édictées par le règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées aux catégories suivantes (cf article R.123-9 du code de l'urbanisme):

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les services publics ou d'intérêt collectif

- **L'habitation**

Les constructions destinées à l'**habitation** recouvrent l'habitat individuel, l'habitat collectif, les logements sociaux, les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées, et les résidences de service.

- **L'hébergement hôtelier**

La destination **hôtelière** d'une construction est caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restaurant, blanchisserie, salons,...) gérés par la structure d'hébergement.

- **Les bureaux**

La destination de **bureaux** correspond aux locaux où sont exercées des activités de service sans accessibilité des activités à la clientèle ou supposant une accessibilité limitée des locaux à la clientèle. Les professions libérales relèvent de la destination de bureau lorsque l'accessibilité à la clientèle est limitée.

- **Le commerce**

La destination de **commerce** regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens (produits ou marchandises) ou de services constituant des activités de présentation et de vente directe au public.

- **L'artisanat**

L'**artisanat** regroupe l'ensemble des activités de fabrication manuelle et de commercialisation.

- **L'industrie**

L'**industrie** vise l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes utilisant des procédés de fabrication industriels.

- **L'entrepôt**

La destination d'**entrepôt** correspond au stockage de produits industriels, artisanaux ou commerciaux.

- **L'exploitation agricole ou forestière**

L'**exploitation agricole** recouvre toute activité correspondant à l'exploitation de cultures ou d'élevage et constituant une ou plusieurs étapes nécessaire au déroulement du cycle végétal ou animal, ainsi que les activités constituant le prolongement de l'acte de production.

L'**exploitation forestière** comprend tous les travaux de récolte de bois, de boisement, reboisement et de sylviculture, ainsi que les travaux d'équipement forestier lorsqu'ils sont accessoires aux travaux forestiers.

- **Les services publics ou d'intérêt collectif**

Les **services publics** sont les activités d'intérêt général gérées par ou pour une personne publique.

Les **services d'intérêt collectif** sont les activités exercées par et pour un organisme de droit privé ayant obligation d'assurer, au moins pour partie de ses activités, une mission de service d'intérêt général et ayant un lien de subordination à la puissance publique.

Les constructions à destination d'un **service public ou d'intérêt collectif** peuvent être affectées notamment au transport, à l'enseignement et à la recherche, à l'action sociale, à un ouvrage spécial, à la santé ou à la culture et aux loisirs.

- **Les changements de destination**

La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination précitées à une autre catégorie de destination.

Tout changement de destination est soumis à autorisation de droit des sols et doit respecter les dispositions du PLU.

- **Les locaux accessoires**

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

COURBE ENVELOPPE

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

ELEMENTS DE PAYSAGE

Éléments de paysage identifiés et localisés au titre de l'article L.123-1-5-7° à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.

ELEMENTS DE PATRIMOINE

Quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites ou secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5-III-2° à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection. Cette notion de patrimoine ne concerne pas l'intérieur des bâtiments.

Le patrimoine bâti est constitué d'éléments construits. Ce sont des édifices remarquables pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque, de l'histoire de l'architecture, du pittoresque ou de la mémoire collective. Ils sont représentatifs d'une occupation passée du territoire, témoins d'une époque, d'une technique ou d'un usage. Ils font partie du paysage urbain ou rural, repères identitaires d'un territoire.

Le patrimoine bâti est constitué d'**éléments ponctuels** qu'il soit à usage domestique (allant de la maison en passant par l'immeuble collectif), à usage religieux (de la croix de chemin, oratoire jusqu'au couvent), de type génie civil, etc, ... pouvant inclure des compositions végétales constitutives d'un type d'occupation ou d'ensemble bâtis, lors d'opération d'ensemble.

Les **ensembles bâtis** sont un regroupement de constructions urbaines ou rurales suffisamment cohérent pour faire l'objet d'une délimitation topographique et remarquable par son homogénéité. Il s'agit d'un aménagement urbain comportant plusieurs bâtiments construits sur un plan masse représentant une unité de conception.

Les **séquences urbaines** sont constituées d'une séquence architecturale qui concerne plusieurs bâtiments, marquée par une répétition notable d'éléments qui doivent être clairement identifiables, qu'ils soient architecturaux, d'urbanisme ou de décoration. Dans le cadre d'une perception élargie, l'effet de répétition de ces éléments fait sens et participe d'une image culturelle, historique et mémorielle de certaines séquences urbaines de la ville. Les similitudes peuvent porter sur une impression dominante d'un front bâti continu et régulier, déterminée par des éléments d'architecture de même style qui s'offre en résonnance d'un immeuble à l'autre au sein de la même séquence, que ce soit en termes de hauteur d'égout de toiture, d'implantation, d'ordonnancement des façades, des rythmes des ouvertures, des matériaux, ... Les similitudes peuvent porter aussi sur un style dominant d'une époque, présentant une cohérence d'ensemble.

Les **bastides** d'intérêt patrimonial présentent l'ensemble des éléments emblématiques des domaines bastidaires du XVI et XVII^e siècles, qui sont :

- la bastide et ses dépendances telles que les corps de ferme, chapelle, pigeonnier, écuries, communs, serres, jardin d'hiver, terrasses, escaliers, etc, ...)
- les éléments de cheminement (entrée monumentale, allées, tèse, ...)
- les aménagements paysagers (espaces de jardin à la française, parterre, fontaines, statuaire, bassins, réserves d'eau, canaux, système hydraulique)
- les espaces cultivés ou boisés (verger, potager, cultures, bois)

- les éléments qui participent des perceptions plus lointaines des domaines bastidaires tels que les espaces agricoles ou naturels.

Les **linéaires** sont composés d'ouvrages tels que canaux, voies ferrées, ... présentant un intérêt historique, culturel, architectural ou fonctionnel, ainsi qu'un intérêt mémoriel du tracé.

EMPLACEMENTS RESERVES

Réserves foncières dont le destinataire est une personne morale publique en vue de la création, de l'élargissement ou de l'extension de voies ou ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ainsi que de continuités écologiques.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus, exception faite des débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 60 cm de débord (balcons,...). Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les sous sols situés sous dalle supportant une épaisseur minimale de 2 mètres de terre végétale et, comprenant, pour partie, des plantations d'arbres.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie. Constituent des emprises publiques les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, ...

EGOUT DU TOIT

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent des eaux de pluie dans une gouttière. La ligne d'égout correspond dans la plupart des cas à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

EQUIPEMENT 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.

ESPACE BOISE CLASSE

Conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés concernent les bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Ils doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le passage d'un réseau souterrain ne compromettant pas l'affectation boisée du sol peut être autorisé.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace est de pleine terre lorsque que les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les aires de stationnement et leur accès sont exclus des surfaces en pleine terre, ainsi que les bassins de rétention souterrains constitués par un ouvrage.

ESPACE LIBRE

C'est un espace accessible, libre de toute construction en élévation.

ESPACE AMENAGE ET VEGETALISE

Ce sont les espaces libres du projet qui doivent être traités selon une composition paysagère adaptée et respectueuse du site et de son environnement. Lorsque des sous-sols dont la dalle est située sous une profondeur de 2 mètres de terre végétale sont autorisés dans certaines zones urbaines, la profondeur de la dalle est calculée à partir du terrain naturel avant tout travaux et, comprennent, pour partie, des plantations d'arbres.

EXTENSION

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de la surface de plancher.

FACADE

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

FAITAGE

Le faîtage est l'ouvrage qui permet de joindre le faîte constitué de la ligne de rencontre supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il doit assurer l'étanchéité de la couverture d'un bâtiment ainsi que sa solidité. Il s'agit du point le plus haut de la construction.

HAUTEUR

Le point de référence du calcul de la hauteur des constructions est précisé par les dispositions figurant dans les articles 10.1 de chacune des zones.

Lorsque la construction est implantée sur un linéaire de gabarit, la hauteur des constructions s'inscrit dans la courbe enveloppe définie par le croquis figurant à l'article 10 des zones concernées.

Dans les zones urbaines, lorsque la hauteur maximale de façade autorisée :

- est de 10 mètres, elle correspond à un nombre de niveaux R+2 ;
- est de 13 mètres, elle correspond à un nombre de niveaux R+3 ;
- est de 16 mètres, elle correspond à un nombre de niveaux R+4 ;
- est de 19 mètres, elle correspond à un nombre de niveaux R+5 ;
- est de 22 mètres, elle correspond à un nombre de niveaux R+6 ;
- est de 25 mètres, elle correspond à un nombre de niveaux R+7 ;

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont les limites mitoyennes avec une autre propriété et qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

Les limites latérales d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie publique (ou le cas échéant privée) ou une emprise publique.

Les limites de fond de parcelle sont celles qui n'ont en principe aucun contact avec une voie publique (ou le cas échéant privée) ou une emprise publique. Elles sont le plus souvent situées à l'opposé de la voie. Toutefois, une limite latérale peut également jouer le rôle d'une limite de fond de parcelle lorsque le terrain est bordé par au moins deux voies. Dans cette

hypothèse, la limite latérale devra appliquer la règle de retrait de fond de parcelle prévue à l'article UI-7-1°.

LINEAIRES DE GABARIT

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

Lorsque le linéaire de gabarit induit une forme urbaine continue, comme c'est le cas en zone UI par exemple, l'implantation des constructions doit se faire sur la totalité du linéaire de gabarit d'une limite latérale à l'autre.

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

La profondeur de la bande constructible est variable, elle est encadrée par les règles de la zone comprise dans une fourchette et sa profondeur réelle dépend du projet de construction.

La profondeur de la bande constructible étant variable, les règles de construction au-delà de cette bande s'appliquent donc au-delà de la profondeur de la bande réellement construite proposée par le projet.

MARGES DE REcul

Les marges de recul figurant aux documents graphiques du règlement constituent une servitude d'urbanisme visant à imposer un retrait, en général par rapport aux voies, indépendamment des règles du zonage, et donc à interdire l'implantation de toute construction dans cette marge de recul. Elles peuvent également être mentionnées en référence à d'autres repères que des voies. Des dérogations sont toutefois admises dans le cadre de l'article 9 des dispositions générales du règlement.

NIVEAUX

Chaque niveau correspond à un étage de la construction. Pour les constructions identifiées par un linéaire de gabarit en zone UI, le plancher du premier niveau doit se situer à une hauteur moyenne de 4 mètres à l'axe médian de la façade sur rue par rapport au niveau de la voie.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Une opération d'aménagement d'ensemble conduite ou autorisée par une personne publique consiste en une opération qui poursuit l'un des objets visés par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et qui répond à une volonté d'aménagement par un projet de territoire impliquant une combinaison d'interventions significative ou un impact significatif sur le site concerné.

Une opération d'aménagement d'ensemble conduite par une personne privée consiste en l'organisation et l'agencement d'une portion de territoire qui a une incidence sur l'organisation urbaine et qui préfigure son urbanisation dans le cadre notamment d'un lotissement, d'un permis de construire valant division...

PLANTATION A REALISER

Les espaces concernés doivent être végétalisés selon une composition d'ensemble adaptée au site où doivent dominer les arbres de hautes tiges.

PROSPECT

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

RETRAIT

Le retrait est destiné à déterminer une distance fixe entre une construction et telle ou telle limite d'un terrain (alignement ou limite séparative) dans laquelle aucune construction n'est admise.

SAILLIE

Tout élément en débordement de la façade ou de la toiture et sans appui au sol.

SURELEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur sans modifier l'emprise au sol.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation dans les conditions définies par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

SURFACE AMENAGEE

La surface aménagée est la surface du site d'accueil du projet hors espaces verts de pleine terre. Toute surface nouvellement aménagée supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

TERRAINS CULTIVES A PROTEGER

Les terrains cultivés à protéger peuvent porter sur des jardins familiaux, des terrains maraîchers, des vergers... mais aussi de jardins potagers particuliers ou même des jardins ou parcs d'agrément situés exclusivement en zone urbaine du PLU. Seuls peuvent y être autorisés les aménagements et constructions liés à leur destination d'origine ou des aménagements ponctuels qui ne la compromettent pas : voies d'accès, réseaux divers...

TOITURE A PENTE

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

TOITURE TERRASSE

Couverture quasiment plate ne comportant que des légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire et contribue à un état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Les continuités écologiques qui constituent la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Leur identification et leur délimitation

doivent notamment permettre aux espèces surtout animales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.

Dans le PLU d'Aix-en-Provence ont été identifiés :

- **des réservoirs de biodiversité**, qui sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. On y retrouve les grands massifs naturels que sont l'Arbois, la Trévaresse, le Montaiguët...
- **des éléments de la trame bleue**, constitués par les cours d'eau, parties de cours d'eau et les milieux associés (ripisylves) et qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Il s'agit de l'Arc, de la Touloubre et leurs principaux affluents qui s'inscrivent dans une logique de bassin versant représentant une superficie supérieure à la seule commune d'Aix-en-Provence.
- **un corridor écologique nord/sud** qui doit assurer des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Sur Aix-en-Provence, ce corridor concerne des secteurs de continuité potentielle présentant encore une certaine perméabilité et matérialisés par des tampons de 300 mètres, s'appuyant sur les principaux canaux hydrographiques (permanents ou temporaires) entre la plaine agricole des Milles et le secteur agricole de Puyricard.
- **des espaces de perméabilité écologique**, qui correspondent à des milieux semi-naturels occupés par des pratiques agricoles ou par le mitage et qui participent globalement aux continuités écologiques communales.

VOIE

Indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

ZONE REFUGE

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

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

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

calculée en fonction du personnel de l'établissement. Dans ce cas, une attestation doit être jointe au permis et visée par le Maire,

- à usage d'établissements sensibles, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m² par personne.

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