



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX

## 4.1 RÈGLEMENT

### PARTIE B

## Dispositions applicables aux zones générales

# SOMMAIRE

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES OU À URBANISER

4

### TITRE IV A : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

5

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	6
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	12
Section 3 - Équipements et réseaux	18

### TITRE IV B : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES URBAINES ET À URBANISER

21

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

22

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	23
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
Section 3 - Équipements et réseaux	32

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

34

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	35
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
Section 3 - Équipements et réseaux	46

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UIIm

47

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	48
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	50
Section 3 - Équipements et réseaux	56

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

57

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	58
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	60
Section 3 - Équipements et réseaux	68

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

69

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	70
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	72
Section 3 - Équipements et réseaux	75

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UIId

77

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	78
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
Section 3 - Équipements et réseaux	85

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

86

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	87
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
Section 3 - Équipements et réseaux	95

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

97

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	98
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	100
Section 3 - Équipements et réseaux	103

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

105

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	106
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	108
Section 3 - Équipements et réseaux	111

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

113

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	114
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	118
Section 3 - Équipements et réseaux	124

# SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP	126
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	127
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	129
Section 3 - Équipements et réseaux	132
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT	134
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	135
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	137
Section 3 - Équipements et réseaux	139
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	141
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	142
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	143
Section 3 - Équipements et réseaux	144
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	145
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	146
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	148
Section 3 - Équipements et réseaux	149
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES</b>	<b>151</b>
<b>TITRE V A : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES</b>	<b>152</b>
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	153
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	154
Section 3 - Équipements et réseaux	158
<b>TITRE V B : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES</b>	<b>160</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	161
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	162
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	170
Section 3 - Équipements et réseaux	171
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	172
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	174
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	183
Section 3 - Équipements et réseaux	183

# **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES OU À URBANISER**

# TITRE IV A : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

Les dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre IV A du règlement écrit) sont complétées par les dispositions particulières des zones urbaines et à urbaniser (Titre IV B).

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

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UI
UA
UIm
UB
UC
UIId
UD
UG
UF
UE
UP
UT
1AU
2AU
DC A-N
A
N

## Article 1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition

Les dispositions relatives aux destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition sont définies à l'article 1 de chaque zone.

### 1.1 / Périmètre d'attente de projet global d'aménagement

Dans les secteurs concernés par un périmètre d'attente de projet global d'aménagement délimités sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme et pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLUi :

- » sont interdites les constructions ou installations supérieures à 30 m² de surface de plancher\* et qui n'ont pas un caractère temporaire ;
- » sont autorisés :
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou le changement de destination des constructions existantes ayant une existence légale ;
  - une seule extension\* limitée à 15% de surface de plancher\* des constructions existantes ayant une existence légale.

### 1.2 / Périmètre d'attente de projet global d'aménagement de la Gare SNCF d'Aix-en-Provence

Dans le secteur concerné par le « périmètre d'attente de projet global d'aménagement » de la Gare SNCF d'Aix-en-Provence délimité sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme et pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLUi :

- » sont interdites :
  - les constructions ou installations supérieures à 100 m² de surface de plancher\* et qui n'ont pas un caractère temporaire ;
  - les constructions ou installations à destination d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » ou supérieures à 300 m² de surface de plancher\*.
- » sont toutefois autorisés :
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
  - une seule extension\* limitée à 15% de surface de plancher\* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

## Article 2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Les dispositions relatives à certains usages, affectations des sols, et types d'activités sont définies à l'article 2 de chaque zone.

Sont admis les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'aménagement, l'exploitation et à la mise en sécurité des infrastructures de transports, dont les autoroutes.

## 3.1 / Mixité sociale

## 3.1.1 / Secteurs de mixité sociale au titre des articles L.151-15 et R.151-38 3° du Code de l'urbanisme

Le règlement délimite, dans certaines zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme\* de logements, un pourcentage de ce programme\* est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale en application des articles L.151-15 et R.151-38 3° du Code de l'urbanisme.

Les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique,

La liste de ces secteurs de mixité sociale ainsi que les pourcentages de mixité sociale correspondants figurent sous forme de tableaux ci-après :

SMS	Commune	Part de Logements sociaux* dans le programme* de logements (LLS et/ou AS)		Seuil de déclenchement (> ou =)	
		% nombre de logement	% de la surface de plancher* (SDP)	Surface de plancher* (SDP) minimum	Nombre de logements minimum
SMS1-1	MEYREUIL	50%		800 m²	ou 12 lgts
SMS1-2	LE PUY- SAINTE- RÉPARADE	50%		1000 m²	ou 15 lgts
SMS1-4	LE PUY- SAINTE- RÉPARADE	50% <sup>A</sup>	25% <sup>B</sup>	1000 m²	ou 15 lgts
SMS1-6	BOUC BEL AIR	50%	et 30%	400 m²	ou 3 logts
SMS1-7	LE THOLONET	50%			3 lgts
SMS1-8	ÉGUILLES	50%			
	SAINT-CANNAT				
SMS1-9	MEYRARGUES	50%			2 lgts
	ROUSSET				
SMS1-10	CABRIÈS	25% <sup>A</sup>	25% <sup>B</sup>	300 m²	ou 3 logts
SMS1-11	ROGNES		50%	800 m²	
SMS1-12	SIMIANE- COLLONGUE	50%		1000 m²	ou 5 lgts
SMS2-1	LE PUY-SAINTE- RÉPARADE	45%		Opération d'aménagement d'ensemble*	
SMS3-1	GRÉASQUE	40%		600 m²	ou 8 lgts
SMS3-3	COUDOUX [1]	40%		Opération d'aménagement d'ensemble*	
	MEYRARGUES				
	PEYROLLES- EN-PROVENCE				
	ROGNES				
SMS3-4	COUDOUX [1]	40% <sup>A</sup>	25% <sup>B</sup>	1000 m²	ou 15 lgts

^ A Logement locatif social (LLS)

^ B Accession sociale (AS)

DC  
U-AU

UI

UA

UIIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

SMS	Commune	Part de Logements sociaux* dans le programme* de logements [LLS et/ou AS]		Seuil de déclenchement (> ou =)		
		% nombre de logement	% de la surface de plancher* (SDP)	Surface de plancher* (SDP) minimum	Nombre de logements minimum	
SMS3-6	CABRIÈS	40%			3 lgts	
	LES PENNES-MIRABEAU					
	VENELLES					
	VENTABREN [2]					
	ROUSSET		ou 40%	400 m²		
SMS3-7	LAMBESC	40%		800 m²	ou 12 lgts	
	MEYRARGUES					
	MEYREUIL					
SMS3-8	TRETS	40%		Opération d'aménagement d'ensemble*		
SMS3-9	CABRIÈS		40%	800 m²		
	GRÉASQUE					
	LAMBESC					
	ROGNES					
SMS4-1	LES PENNES-MIRABEAU	35%		400 m²		
SMS4-2	CABRIÈS		35%	800 m²		
SMS4-3	ROGNES		32%	800 m²		
SMS5-1	LE PUY-SAINTE-RÉPARADE	30%		1000 m²	ou 15 lgts	
SMS5-2	LAMBESC	30%		800 m²	ou 12 lgts	
	MEYRARGUES					
	VENTABREN [2]					
SMS5-4	ÉGUILLES	40%	ou 40%	800 m²	ou 12 lgts	
SMS5-5	GARDANNE	30%			10 lgts	
SMS5-6	TRETS	30%		800 m²		
SMS5-7	FUVEAU	30%		500 m²		
SMS5-8	CABRIÈS	30%	ou 30%	400 m²	ou 3 lgts	
	ROUSSET					
SMS5-9	GARDANNE	30%		400 m²	ou 3 logts	
SMS5-10	LE PUY-SAINTE-RÉPARADE	30%		Opération d'aménagement d'ensemble*		
	TRETS					
SMS5-11	VENTABREN [2]	30%				
SMS5-13	PUYLOUBIER	30%		400 m²	ou 3 logts	
SMS5-14	PEYNIER		30%	Opération d'aménagement d'ensemble*		
SMS5-15	PERTUIS	30%		600 m²	ou 9 lgts	
SMS5-16	PERTUIS	30% <sup>A</sup>	20% <sup>B</sup>	600 m²	ou 9 lgts	
SMS5-18	PERTUIS	30% <sup>B</sup>		600 m²	ou 9 lgts	

^ A Logement locatif social (LLS)

^ B Accession sociale (AS)



SMS	Commune	Part de Logements sociaux* dans le programme* de logements [LLS et/ou AS]		Seuil de déclenchement (> ou =)	
		% nombre de logement	% de la surface de plancher* (SDP)	Surface de plancher* (SDP) minimum	Nombre de logements minimum
SMS5-19	MEYREUIL	30%		800 m²	ou 12 lgts
SMS6-1	AIX-EN-PROVENCE [3]	25% <sup>A</sup>	15% <sup>B</sup>	1000 m²	
SMS6-2	JOUQUES	25%			4 lgts
SMS6-3	MIMET	25%			
SMS6-4	SAINT-PAUL-LEZ-DURANCE	25%			12 lgts
SMS6-6	GARDANNE	25%		10 lgts	
SMS7-2	SAINT-ESTÈVE-JANSON	25%			5 lgts
SMS7-3	PERTUIS	25%		600 m²	ou 9 lgts
SMS8-1	SAINT-CANNAT	30%			5 à 10 lgts
		40%			10 logts
SMS9-1	CABRIÈS	100%			
	JOUQUES				
	MIMET				
	SAINT-CANNAT				
	VENTABREN [2]				
SMS9-2	CABRIÈS	100% <sup>B</sup>			

^ A Logement locatif social (LLS)

^ B Accession sociale (AS)

[1] **Commune de Coudoux** : dans les secteurs de mixité sociale une majoration, de hauteur de +2 mètres, peut être appliquée aux constructions destinées au logement social uniquement.

[2] **Commune de Ventabren** : dans les secteurs de mixité sociale une majoration de hauteur de +3 mètres, peut être appliquée aux constructions destinées au logement social uniquement.

[3] **Commune d'Aix en Provence - SMS6-1 (type 6)** : les programmes\* de logements d'une surface de plancher\* égale ou supérieure à 1000 m² ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements sociaux\* et au minimum 15% de logements en accession abordable et/ou de logements locatifs intermédiaires\* et/ou de logements locatifs sociaux.

L'accession abordable a pour objectif de permettre à des ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété. Différents dispositifs existent et permettent de proposer des logements à un prix généralement inférieur à ceux pratiqués sur le marché immobilier local. Des conditions d'éligibilité s'appliquent aux ménages acquéreurs.

Les programmes\* de logements de résidences pour étudiants et de résidences pour personnes âgées d'une surface de plancher\* égale ou supérieure à 1000 m² ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

### 3.1.2 / Servitudes de mixité sociale au titre des articles L.151-41 4° et R.151-38 1° du Code de l'urbanisme

Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués, dans certaines zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes\* de logements qu'il définit en application des articles L.151-41 et R.151-38 1° du Code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme sont

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

identifiés sur le règlement graphique.

La mobilisation de l’emplacement réservé de mixité sociale (ERMS), doit consommer au minimum 70% du « droit à bâtir » du terrain concerné.

La liste de ces emplacements réservés de mixité sociale (ERMS) ainsi que les programmes de mixité sociale correspondants figurent sous forme de tableaux ci-après :

Commune	Numéro	Identifiant de l'ERMS	Surface en m²	Part du programme* en Logements Locatifs Sociaux	Bénéficiaire
BOUC BEL AIR	1	BOU_1	6492.7	100%	Commune
CABRIÈS	12	CAB_12	5984.7	100%	Commune
FUVEAU	1	FUV_1	210.7	100%	Commune
	2	FUV_2	60.9	100%	Commune
	3	FUV_3	538.8	100%	Commune
	4	FUV_4	2361.4	100%	Commune
	5	FUV_5	457.1	100%	Commune
	6	FUV_6	4555.5	100%	Commune
GRÉASQUE	1	GRE_1	1771	100%	Commune
	3	GRE_3	2023.6	100%	Commune
JOUQUES	2	JOU_2	79.4	100%	Commune
	3	JOU_3	1997	100%, situés uniquement à l'étage	Commune
LAMBESC	3	LAM_3	5414	100%	Commune
	4	LAM_4	2761.1	100%	Commune
	5	LAM_5	10511.3	100%	Commune
PEYROLLES-EN-PROVENCE	2	PEP_2	543.9	100%	Commune
PEYNIER	1	PEY_1	76.5	1 logement	Commune
SAINT CANNAT	3	SCA_3	5901.7	100%	Commune
	4	SCA_4	4001.5	100%	Commune
VENTABREN	1	VEN_1	56.5	100%	Commune

3.1.3 / Majoration du volume constructible pour les opérations comportant des logements sociaux

A l’intérieur des secteurs délimités sur le document graphique, la réalisation de programmes\* de logements comportant des logements sociaux\* au sens de l’article L.302-5 du code de la construction et de l’habitation bénéficie d’une majoration du volume constructible tel qu’il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l’emprise au sol.

Cette majoration est de 50% au maximum.

De plus, pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements sociaux\* et le nombre total des logements de l’opération.

Cette disposition s’applique à l’intérieur des secteurs délimités sur le document graphique.

3.2 / Mixité fonctionnelle

3.2.1 / Diversité commerciale

Dans le cas de constructions comportant des commerces et activités de services en rez-de-chaussée, un

accès aux étages supérieurs pour une destination d'« habitation » devra être assuré en rez-de-chaussée par une entrée indépendante de celle des commerces et activités de services.

Le règlement identifie et délimite les quartiers, îlots\* et voies\* dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif en application des articles L.151-16 et R.151-37 4° du Code de l'urbanisme.

Les quartiers, îlots\* et voies\* concernés par ces dispositions sont délimités sur le règlement graphique

**[a] Dans les secteurs ou linéaires de diversité commerciale indicés L1**

Les changements de la sous-destination « bureau » et de la destination « commerce et activités de services » en destination d'« habitation », en rez-de-chaussée, sont interdits.

**[b] Dans les secteurs ou linéaires de diversité commerciale indicés L2**

Les changements de la destination « commerce et activités de services » en destination d'« habitation » ou en sous-destination « bureau », en rez-de-chaussée, sont interdits.

**[c] Dans les secteurs ou linéaires d'interdiction indicés L3**

Les constructions neuves dédiées à la destination « commerce et activités de services » et les changements de destination des constructions existantes vers la destination « commerce et activités de services » sont interdits.

**[d] Dans les secteurs ou linéaires de diversité commerciale indicés L4**

Les changements de la destination « commerces et activités de services » et de la sous-destination « bureaux » des locaux existants de plus de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* en rez-de-chaussée, en destination « habitation », sont interdits.

Les changements de la destination « commerces et activités de services » et de la sous-destination « bureaux », des locaux existants d'une surface de plancher\* inférieure à 10 m<sup>2</sup> en destination « habitation » sont autorisés uniquement en cas d'extension des parties communes ou d'un logement existants, sans création de nouveau logement.

### 3.2.2 / Diversité des typologies de logements

Le règlement délimite, en application des articles L.151-14 et R.151-38 2° du Code de l'urbanisme, dans certaines zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes\* de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

Les secteurs concernés par un secteur de taille minimale de logement au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique.

**[a] Pour la commune d'Aix-en-Provence**

Les programmes\* de logements d'une surface de plancher\* égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup>, à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées et des logements locatifs sociaux, situés dans les secteurs identifiés en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum une proportion de 60% de logements au minimum de type T3.

**[b] Pour la commune du Puy-Sainte-Réparate**

Les programmes\* de logements d'une surface de plancher\* égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou de plus de 15 logements, à l'exclusion des résidences pour personnes âgées, situés dans les secteurs identifiés en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 50% de logements de taille minimale correspondant à un T3.

DC  
U-AU

UI

UA

UIIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

# SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions particulières relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions sont définies à l'article 4 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions sont les suivantes :

### 4.1 / Implantation

Les prescriptions d'implantation identifiées par le règlement graphique complètent l'article 4 des zones concernées.

Lorsqu'un linéaire de gabarit\* est indiqué sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées le long des linéaires de gabarit\*.

Lorsqu'un linéaire d'implantation est indiqué sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées le long des linéaires d'implantation.

Lorsqu'un linéaire d'ancrage des façades est indiqué sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées le long du linéaire d'ancrage des façades.

Lorsqu'une marge de recul\* est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul\*.

Lorsqu'une zone d'implantation est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation.

### 4.2 / Emprise au sol

Les prescriptions d'emprise au sol\* identifiées par le règlement graphique complètent les dispositions de l'article 4 des zones concernées.

### 4.3 / Hauteur

Les prescriptions de hauteur identifiées par le règlement graphique complètent les dispositions de l'article 4 des zones concernées.

Dans l'hypothèse de prescriptions de hauteur différentes en présence d'un linéaire de gabarit, ce sont les prescriptions du linéaire de gabarit\* qui s'appliquent.

## Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions particulières relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont définies à l'article 5 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont les suivantes :

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

transitions ou de contrastes.

Les projets doivent être adaptés aux qualités et à la composition des végétaux existants afin d'assurer leur survie dans de bonnes conditions en limitant au maximum les interventions susceptibles de dégrader leur environnement proche (houppier, racines...).

### 5.1 / Adaptation au terrain naturel\*

Les constructions et les aménagements doivent être adaptés à la topographie existante du terrain, à son orientation, aux lignes de force du paysage (alignement\* des constructions, parcellaire, composition végétale, allée d'arbres...), à sa situation par rapport aux voies\* de desserte, en limitant au maximum les mouvements de terre.

Les mouvements de terre (déblais, remblais) doivent être limités aux stricts besoins techniques de l'implantation des constructions autorisées et de leur accès\*. De plus, ils ne doivent conduire ni à une émergence de la construction\* dans le paysage, ni à un encaissement de la construction. Pour être adaptés à la topographie du terrain, les projets doivent épouser au plus près le relief existant en limitant leur impact sur le terrain naturel\* et la différence d'altitude entre le terrain naturel\* et le terrain aménagé.

Les constructions et les aménagements doivent prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle du terrain d'assiette\* du projet afin de préserver les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

### 5.2 / Aspects des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### 5.2.1 / Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volume.

#### 5.2.2 / Façades

En cas de longueur de façade\* supérieure à 30 mètres, la linéarité des façades doit être accompagnée par un traitement architectural présentant des séquences de façade\* et un traitement végétal soigné, comportant notamment des arbres de haute tige\*.

Les façades\* commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction\* dans laquelle elles sont situées.

Pour les constructions à l'alignement\* des voies\* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\*, les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Ces mêmes rez-de-chaussée ne peuvent comporter qu'un seul accès\* de garage par façade\* d'immeuble d'habitat collectif. Les soubassements doivent être traités qualitativement.

Les murs pignons aveugles visibles depuis la voie ou l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement architectural en cohérence avec les caractéristiques des constructions avoisinantes et contribuer à l'ambiance urbaine à l'échelle de la rue ou du projet. Ils doivent être traités avec le même soin que les façades\* sur rue et sur cour.

#### 5.2.3 / Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades\* doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style de la construction. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau de l'ensemble de la construction.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie\*.

En cas de réhabilitation\* d'une construction\* existante, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

DC  
U-AU

UI

UA

UI<sub>m</sub>

UB

UC

UI<sub>d</sub>

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## 5.2.4 / Matériaux et couleurs

Lorsqu'elle existe, les couleurs devront respecter la palette de couleur communale disponible en mairie.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction\* et qu'elle ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

UI

UA

UIm

## 5.2.5 / Toitures

UB

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

UC

Les installations techniques\* (antennes, paraboles, climatiseurs, grilles de protection, etc.) doivent réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible et sont positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol ou à défaut, intégrées dans le traitement de la façade.

UIId

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.).

UD

Les antennes collectives sont conseillées sur les constructions à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existante satisfait aux besoins spécifiques des usagers, les antennes individuelles sont interdites si elles ont la même utilité.

UG

UF

### Toiture à pente\*

UE

#### [a] Nombre de pans :

La toiture des constructions principales doit comporter au moins deux pans.

UP

La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite est comprise entre 25 et 35%.

UT

~ Règle alternative à l'article 5.2.5 [a]

*La toiture des constructions peut être constituée d'un seul pan dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades\*.*

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

1AU

2AU

#### [b] Teinte :

Les matériaux des toitures doivent contribuer à leur bonne intégration avec les constructions environnantes.

DC  
A-N

#### [c] Autres éléments :

Pour les constructions neuves, les dispositifs installés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

A

N

### Toiture terrasse\*

#### [d] Aménagement des toitures terrasses\* :

Afin de participer à la lutte anti vectorielle (lutte contre les épidémies transmises par les insectes), une pente minimale de 2% est exigée afin d'éviter la stagnation des eaux pluviales.

#### [e] Pour toute nouvelle construction, autre qu'à destination d'« habitation » :

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique, rétention d'eau...) des toitures terrasses\* non accessibles de plus de 25 m² est obligatoire.

Les toitures terrasses\* accessibles ayant un accès collectif doivent faire l'objet d'un aménagement qualitatif et sécurisé.

5.2.6 / Installations techniques

Pour les constructions neuves, les dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc., sont installés à l'intérieur de la construction\* dans le volume autorisé **sauf impossibilité technique dûment démontrée**. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade\*. Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

5.3 / Clôtures

5.3.1 / Aspect

Les clôtures et les murs de soutènement participent de l'identité visuelle et de la mise en valeur du secteur dans lequel ils s'insèrent. Ils doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, en harmonie avec le paysage environnant, et mettre en valeur les qualités paysagères de la séquence de voirie ainsi que celles de l'interface avec l'espace public.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction\* et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Les clôtures suivent la pente du terrain en limitant au maximum les effets d'escalier.

La nature et la hauteur des clôtures ainsi que des portes ou portails situés à proximité des carrefours ou dans la partie intérieure des virages ou à proximité des accès\* sur les voies\* ouvertes à la circulation publique doivent assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures doivent être perméables hydrologiquement et écologiquement pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures doivent être aménagées à la base des clôtures. Ces ouvertures ne doivent pas être occultées.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et doivent être implantés à l'alignement\* des voies\* ou au nu du mur de clôture sans présenter de saillie\*.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit ainsi que l'emploi de matériaux hétéroclites sont interdits.

5.3.2 / Hauteur et composition

La hauteur et la composition de la clôture sont appréciées par rapport à la configuration de la voie publique ou privée et de l'espace public, et par rapport à la composition du terrain d'assiette\* et du projet.

Les clôtures de haies vives composées d'espèces locales et diversifiées sont recommandées.

Les hauteurs maximales et les compositions des clôtures sont indiquées à l'article 5.3 des zones.

Les clôtures en façade\* d'une emprise publique\* ou d'une voie sont constituées de préférence d'un mur-bahut surmonté d'un élément transparent (grillage, grille, claustra) et doublées d'une haie vive.

Les portails et leurs piliers auront une hauteur maximale de 2,5 mètres, leur hauteur devra être proportionnée à la composition de la clôture ainsi qu'au style architectural du portail.

~ Règle alternative à l'article 5.3.2

Toutefois, les murs pleins d'accompagnement du portail sont admis dans la limite et d'une longueur maximum de 2,50 mètres, de part et d'autre du portail.

Les murs pleins en interface d'une emprise publique\* ou d'une voie sont autorisés à condition de limiter des nuisances particulières (nuisances sonores liées à une voie bruyante classée par arrêté préfectoral), voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus...) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard des clôtures voisines.

DC U-AU
UI
UA
UI <sub>m</sub>
UB
UC
UI <sub>d</sub>
UD
UG
UF
UE
UP
UT
1AU
2AU
DC A-N
A
N

*Pour les constructions de la sous-destination « industrie », la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée en raison de contraintes techniques particulières liées à la nature de l'activité.*

*La hauteur des murs d'accompagnement et des portails peut également être supérieure à la hauteur maximale autorisée des clôtures sous réserve d'un traitement architectural et paysager assurant sa bonne intégration dans le paysage environnant.*

### 5.3.3 / Clôtures existantes

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

## 5.4 / Performance énergétique et environnementale

Les projets de construction\* neuve et d'extension\* des constructions existantes doivent être conformes aux dispositions de la réglementation thermique, énergétique ou environnementale en vigueur.

## Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 6.1 / Coefficient d'espaces de pleine terre

Les dispositions particulières concernant les espaces de pleine terre\* sont définies à l'article 6 de chaque zone.

### 6.2 / Qualité des espaces libres

Les dispositions particulières concernant la qualité des espaces libres\* sont définies à l'article 6 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser concernant la qualité des espaces libres\* sont les suivantes :

#### 6.2.1 / Espaces libres

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale.

Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres de haute tige\* doivent être conservés ou en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige en nombre au moins équivalent.

Les aménagements paysagers doivent privilégier autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

#### 6.2.2 / Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre\* peuvent être végétalisés (pelouses, plantations, ...).

## Article 7 - Obligations en matière de stationnement

Les dispositions particulières en matière de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser relatives aux obligations en matière de stationnement sont les suivantes.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies\* publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette\* du projet. **En cas d'impossibilité dûment démontrée de réaliser**



les places de stationnement sur le terrain, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette\* du projet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies\* publiques.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers\* doivent être réalisées de façon préférentielle en revêtement perméable pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Les places de stationnement visiteurs doivent être réalisées en surface.

Les parcs de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site. Les arbres sont plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

Lorsqu'une construction\* comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, les quotas de places de stationnement à réaliser pour chacune d'elles sont appliqués au prorata de la surface de plancher\* qu'elles occupent.

Lorsque ces quotas sont non réglementés (NR), la réalisation ou non de places de stationnement est laissée à la libre appréciation du porteur de projet, sans obligation de création de stationnement.

Lorsque ces quotas de places de stationnement à réaliser sont notés sans objet (SO), la sous-destination à laquelle ils correspondent n'est pas autorisée dans la zone ou le secteur.

Lorsque le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation, le porteur de projet doit assurer la réalisation de places de stationnement dans des proportions qu'il justifie.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les dispositions définies à l'article 7 du règlement de chaque zone.

Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent en fonction des seuils de déclenchement définis à l'article 7 du règlement de chaque zone.

## 7.1 / Stationnement pour véhicules motorisés

La rampe d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doit pas entraîner de modification du niveau de l'espace public auquel cette rampe est connectée.

De plus, la rampe ne doit pas dépasser une pente de 5% sur les 5 premiers mètres.

La conception de l'accès\* ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Les aires de stationnement nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doivent être organisées sous forme de sous-ensembles intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

### ~ Règle alternative à l'article 7.1

*Sur une même unité foncière, au sein de constructions mixtes comportant des destinations d'« habitation », « commerce et activités de services » et « bureaux », et en cas de mutualisation du stationnement\*, l'obligation de stationnement liée aux destinations de « commerce et activités de services » et de « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activités de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis.*

*Dans les zones de bonne desserte\* identifiées sur le règlement graphique des dispositions spécifiques sont appliquées en matière de stationnement : pour les constructions neuves autres que celles de la destination « habitation », le nombre maximal de places de stationnement est déterminé en reprenant la valeur du nombre minimal de places de stationnement à réaliser pour les constructions situées en dehors des zones de bonne desserte\* identifiées au Plan de Mobilité Métropolitain.*

*Lorsqu'il ne peut être satisfait aux obligations en matière de stationnement, le porteur de projet ou maître d'ouvrage peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.*

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## 7.2 / Stationnement pour vélos

Les dispositions particulières en matière de stationnement pour vélos sont définies par le code de la construction et de l'habitation [article L.113-18 à L.113-20].

Au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être réalisé pour :

- Les constructions neuves à destination d'« habitation » groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement pour les véhicules motorisés réservé aux seuls occupants de l'immeuble ;
- Les constructions de la sous-destination « bureau » ou « industrie » comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés ;
- Les constructions neuves à destination d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public.

L'espace réservé au stationnement des vélos peut être situé à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction. Si l'espace se situe à l'extérieur de la construction, il devra être clos et couvert et situé sur la même unité foncière que la construction. Cet espace doit être doté d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Il doit être facilement accessible depuis la voie d'accès\* à la construction.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans la construction\*, correspondant au minimum à un espace de :

- 1,5 m<sup>2</sup> par tranche consommée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de la sous-destination « bureau » ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de la destination « habitation ».

La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

~ Règle alternative à l'article 7.2

*L'ensemble des obligations de stationnement pour les vélos ne s'applique pas aux constructions existantes changeant de destination vers la destination « habitation » ou la sous-destination « bureau », en cas d'impossibilité technique ou architecturale.*

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès\* aux voies\* ouvertes au public

Les dispositions particulières relatives aux conditions de desserte et d'accès\* sont définies à l'article 8 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser concernant les conditions de desserte et d'accès\* sont les suivantes :

#### 8.1 / Conditions d'accès\* aux voies\*

Toute construction\* ou aménagement doit être desservi par un accès\* à une voie publique ou privée.

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

Les accès\* ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies\* ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position et de la configuration des accès, de la

présence d'un espace d'attente devant le portail, ainsi que de la nature **et de l'intensité** du trafic.

Le nombre des accès\* sur les voies\* publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public (plantations existantes, de l'éclairage public, mobilier urbain...).

La mutualisation des accès\* entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

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

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

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

La création de tout nouvel accès\* entraîne la création d'un espace d'attente d'un véhicule devant le portail, n'occasionnant aucune gêne de la circulation des véhicules et des piétons, avec une pente maximum de 5%.

Les accès\* (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se raccordent.

Au niveau des nouveaux accès\*, les aménagements doivent intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable, soit par un traitement végétalisé des abords. Le profil d'accès\* devra interdire ou limiter au maximum l'écoulement des eaux pluviales vers le domaine public.

## 8.2 / Voirie

La largeur de la voie doit être adaptée aux besoins de desserte et aux caractéristiques de la ou des constructions ou des aménagements. Des dispositions particulières définies à l'article 8 des zones urbaines ou à urbaniser peuvent préciser cette règle.

La destination et l'importance des constructions ou aménagements doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies\* ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'accès\* des moyens secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Les voies\* nouvelles en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès\* et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des déchets).

Le nivellement et les raccordements de surface des voies\* au domaine public sont traités de manière à interdire les écoulements d'eaux pluviales en provenance du domaine privé vers le domaine public.

Les nouvelles voiries doivent :

- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ou être en espace partagé ;
- et être plantées ou paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

## Article 9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunications

Les dispositions particulières concernant les conditions de desserte en eau, assainissement, électricité et télécommunications sont définies à l'article 9 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser concernant les conditions de desserte en eau, assainissement, électricité et télécommunications sont les suivantes :

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UI d

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

9.1 / Alimentation en eau potable

Les dispositions particulières concernant l'alimentation en eau potable sont définies à l'article 9.1 de chaque zone.

9.2 / Assainissement

Les dispositions particulières concernant l'assainissement sont définies à l'article 9.2 de chaque zone.

9.3 / Eaux pluviales

Les dispositions concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

9.4 / Autres réseaux

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction\* ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

9.5 / Déchets

Les constructions, hors habitat individuel, ou leurs aménagements doivent prévoir sur leur terrain d'assiette\* des espaces ou des locaux adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences en matière de collecte des déchets.

## TITRE IV B : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES URBAINES ET À URBANISER

# Dispositions applicables à la Zone UI

## PRÉAMBULE

### Caractère et Vocation de la zone

La zone **UI** a pour vocation de favoriser le renouvellement urbain en prolongeant le tissu urbain continu, tout en conservant des espaces de respiration en cœur d'îlot\*.

Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.

### Rappels

Le règlement de la zone UI est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UI est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## Article UI1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [1] et [2]
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Admis sous condition [3] et [4]
	Entrepôt	Admis sous condition [5]
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Sont admises les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admises l'extension\*, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage. Rajouter dans toutes les zones mixtes

[3] Sont admises les constructions de la sous-destination « industrie » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[4] Sont admises l'extension\*, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage.

[5] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.

## Article UI2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition ou interdits.

Sous-destinations	UI
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]
Aménagements et équipements techniques légers liés au fonctionnement des terrains de camping, des garages collectifs de caravanes ou des résidences mobiles de loisirs	Admis sous condition [3]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel\* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

[3] Sont admis les aménagements et équipements techniques légers liés au fonctionnement des terrains de camping existants ou de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

## Article UI3 - Mixité sociale et fonctionnelle

### 3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).



## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DC  
U-AU

UI

UA

UI<sub>m</sub>

UB

UC

UI<sub>d</sub>

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

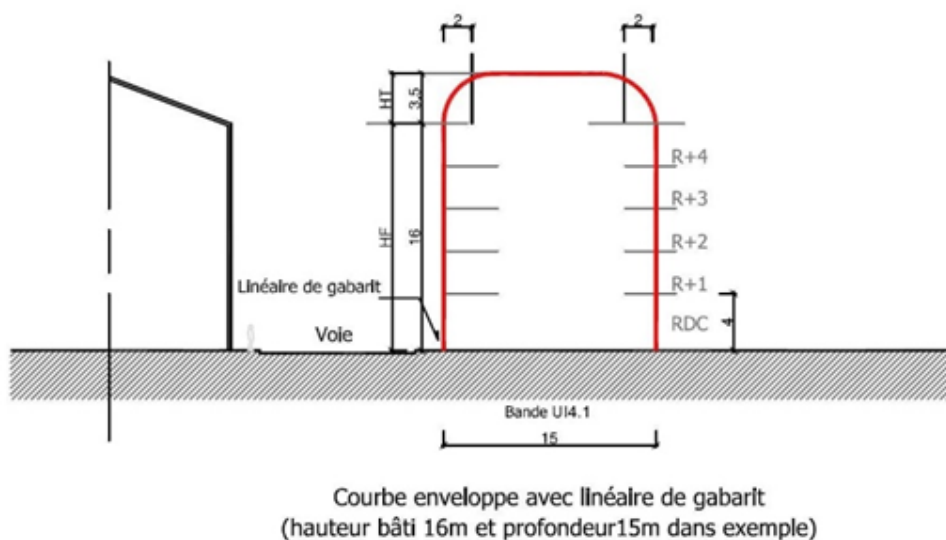
### Article UI4 - Volumétrie et implantation des constructions

Se reporter à l'article 4 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

#### 4.1 / Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies\*

##### 4.1.1 / Le long des linéaires de gabarit

Le long des linéaires de gabarit\* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit\* dans une bande de 16 mètres maximum à compter du linéaire de gabarit\* en s'inscrivant dans la courbe enveloppe\* définie par le croquis ci-après.



##### ~ Règle alternative à l'article UI4.1.1

En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige\*, les constructions doivent être implantées en recul du linéaire de gabarit\* de manière à assurer la pérennité de ceux-ci. Dans ce cas, la bande potentiellement constructible est calculée en fonction du recul retenu par rapport au linéaire de gabarit\* figurant sur le règlement graphique.

Lorsque le dernier volume de la construction\* est réalisé en attique\*, conformément aux dispositions de l'article UI 4.5 au-delà de la valeur maximale prescrite pour la hauteur HF, il est obligatoirement implanté en recul d'au moins 2 mètres des façades\*, sauf sur les façades pignons adossées aux limites séparatives\* latérales.

Les constructions peuvent être implantées en tout ou partie en recul maximum de 4 mètres par rapport au linéaire de gabarit\* afin d'assurer une meilleure prise en compte d'éléments éco-paysagers\* et patrimoniaux, ou en cas d'incompatibilité avec des prescriptions liées à la sécurité pour la gestion de l'espace public. Dans ce cas, la bande potentiellement constructible est calculée en fonction du recul retenu par rapport au linéaire de gabarit\* figurant sur le règlement graphique.

En cas de constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées en retrait de la voie publique, la surélévation ou l'extension de ces constructions doit être à la même distance de la voie que celle du rez-de-chaussée existant.

#### 4.1.2 / En l'absence de linéaire de gabarit\* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 4 mètres de l'alignement\* existant ou futur des voies\* publiques et emprises publiques\*.

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

~ Règle alternative à l'article UI4.1.2

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

#### 4.1.3 / En cas de zone d'implantation

Dans la zone d'implantation n°1 indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation.

#### 4.1.4 / Le long des Séquences Urbaines ou des Ensembles bâtis

Les constructions doivent être implantées à l'alignement\* de voirie ou sur l'alignement\* dominant des constructions existantes constitutives de la Séquence Urbaine ou de l'Ensemble Bâti.

La profondeur des constructions doit être identique à celle des constructions existantes ou respecter la profondeur moyenne des constructions de la Séquence Urbaine si la cohérence urbaine et architecturale le justifie.

~ Règle alternative à l'article UI4.1.4

*En cas de construction\* existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont l'implantation ne respecte pas l'alignement\* de voirie ou l'alignement\* dominant de la séquence urbaine ou de l'Ensemble bâti, la construction\* pourra être en retrait de 4 mètres maximum afin de mettre en valeur un élément bâti ponctuel ou un arbre haute tige.*

### 4.2 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 4.2.1 / Le long des linéaires de gabarit

Dans la bande construite\* définie par le linéaire de gabarit, les constructions doivent être implantées :

- en continuité d'une limite séparative\* latérale à l'autre ;
- et à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* de fond de parcelle la plus rapprochée qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade\* de la construction, et sans être inférieure à 4 mètres.

~ Règle alternative à l'article UI4.2.1

*En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige\* les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives\* de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.*

*En cas de constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées en retrait des limites séparatives, la surélévation ou l'extension de ces constructions doit être à la même distance des limites séparatives que celle du rez-de-chaussée existant.*

#### 4.2.2 / En l'absence de linéaire de gabarit\* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* la plus rapprochée doit au moins être égale à 4 mètres, sauf pour les constructions dont la hauteur totale

ne dépasse pas 4 mètres et qui sont implantées contre les limites séparatives\*.

~ Règle alternative à l'article UI4.2.2

Un bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale d'1 mètre par rapport aux limites séparatives\*.

#### 4.2.3 / En cas de zone d'implantation

Dans la zone d'implantation n°1 indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation.

#### 4.2.4 / Le long des Séquences Urbaines ou des Ensembles bâtis

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative\* à l'autre ou dans la même emprise bâtie que la construction\* existante si la cohérence urbaine et architecturale de la séquence urbaine ou de l'Ensemble urbain le justifie.

~ Règle alternative à l'article UI4.2.4

Les constructions peuvent être implantées en tout ou partie en recul maximum de 4 mètres par rapport à l'alignement\* dominant de la Séquence Urbaine ou de l'Ensemble urbain, afin d'assurer une meilleure prise en compte d'éléments éco-paysagers\* et patrimoniaux, ou en cas d'incompatibilité avec des prescriptions liées à la sécurité pour la gestion de l'espace public.

### 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

### 4.4 / Emprise au sol

Non réglementée.

### 4.5 / Hauteur

Lorsque la hauteur maximale de façade\* HF autorisée :

- est de 7 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+1 ;
- est de 10 ou 11 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+2 ;
- est de 13 ou 14 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+3 ;
- est de 16 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+4 ;
- est de 19 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+5 ;
- est de 22 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+6 ;
- est de 25 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+7.

#### 4.5.1 / Dans la bande définie par le linéaire de gabarit

La hauteur des constructions\* s'inscrit dans la courbe enveloppe\* définie par le croquis ci-dessous et ne peut excéder une hauteur maximale HF indiquée par le linéaire de gabarit\* figurant sur le règlement graphique.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

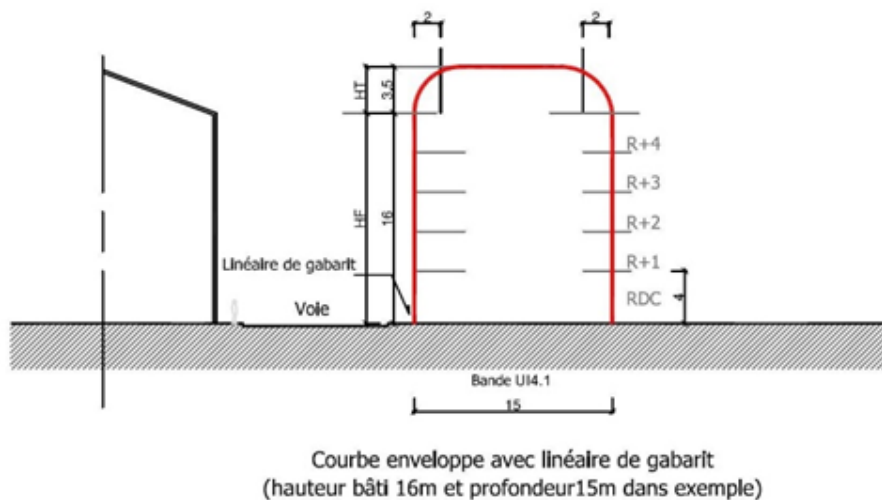
1AU

2AU

DC  
A-N

A

N



La hauteur des constructions\* se mesure par rapport au niveau de la voie au milieu de la façade\* située sur le linéaire de gabarit\*.

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

Le plancher du premier niveau\* doit se situer à une hauteur moyenne de 4 mètres à l'axe médian de la façade\* sur rue par rapport au niveau de la voie.

Au-delà de la hauteur maximale HF et uniquement lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 16 mètres, la hauteur des constructions\* ne peut excéder une hauteur maximale HT de 3,5 mètres dans les conditions de retrait fixées à l'article UI 4.1.

#### 4.5.2 / Au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit\* ou en l'absence de linéaire de gabarit\*

La hauteur des constructions\* est indiquée par des prescriptions graphiques de hauteur figurant sur le règlement graphique.

~ Règle alternative à l'article UI4.5.2, le long des Séquences Urbaines ou des Ensembles bâtis

Le long des séquences urbaines ou des ensembles bâtis et en l'absence de linéaire de gabarit, les hauteurs des constructions peuvent excéder celles indiquées aux planches 4.2-C pour assurer une continuité avec les hauteurs moyennes de la Séquence Urbaine ou de l'Ensemble urbain.

### Article UI5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 5.1 / Adaptation au contexte

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

#### 5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

##### 5.2.1 / Interventions sur les constructions existantes et extensions

###### [a] Principe général

Dès lors qu'une construction\* présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté,

des matériaux et colorations mis en œuvre, de la composition de sa façade\*, de son ordonnancement, tous travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent préserver son identité architecturale.

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

#### [b] **Façades et pignons**

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

### 5.2.2 / **Constructions nouvelles**

Pour les constructions implantées le long des linéaires de gabarit\* figurant sur le règlement graphique :

- les façades\* sur rue doivent être à dominante plane et présenter des modénatures\* de facture simple et rigoureuse.
- le rythme de la façade\* sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant.
- des séquences de façade\* doivent être recherchées pour celles qui présentent un linéaire supérieur à 20 mètres.
- le plancher du premier niveau\* doit se situer à une hauteur moyenne minimale de 4 mètres à l'axe médian de la façade\* sur rue par rapport au niveau de la voie, sauf dans les villages et les hameaux.
- les rez-de-chaussée doivent privilégier une recherche de transparence. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits.

### 5.2.3 / **Couvertures**

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

### 5.2.4 / **Matériaux**

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

### 5.2.5 / **Installations techniques**

L'ensemble des dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc..., sont installés à l'intérieur de la construction\* dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade\*.

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

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

### 5.2.6 / **Devantures commerciales et enseignes**

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

### 5.2.7 / **Espace libre\* dans la marge de recul**

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement\* participe également à la qualité

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

de présentation de l'espace public de la ville. A ce titre, elle doit bénéficier d'un aménagement soigné, et composer un espace mettant en valeur les immeubles (jardin de politesse, traitement des accès\*, plantations, ...).

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3.1 / Hauteur

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaucueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / Composition

En limite des emprises publiques\* ou voies\*, les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel\* ne dépasse pas :

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaucueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Gréasque, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

Éléments de la composition

Les grilles, grillages et portails sont de teinte sombre.  
Les matériaux obstruant les grilles, grillages ou portails (types bâches, canisses, etc.) sont interdits.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / Patrimoine

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UI6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces de pleine terre

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
En l'absence de linéaire de gabarit*	Au moins 50 % du terrain d'assiette* du projet
En présence d'un linéaire de gabarit*	Au moins 50% du terrain situé au-delà de la bande construite* définie par le linéaire de gabarit*

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
En présence d'une séquence urbaine	Ils devront être maintenus ou ne pas être diminués de plus de 20%

Le long des linéaires de gabarit\*, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas dans la bande définie par le linéaire de gabarit.

Le long d'une Séquence Urbaine, le coefficient d'emprise de pleine terre ne s'applique pas dans la bande construite.

~ Règle alternative à l'article UI6.1

*Lorsqu'un terrain d'assiette\* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension\* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre\* existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.*

## 6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Dans la zone d'implantation n°1 indiquée sur le règlement graphique, tous les espaces libres\* résiduels doivent être végétalisés et paysagés.

## 6.3 / Les éléments de paysage

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

## Article UI7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## 7.1 / Stationnement pour véhicules motorisés

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les dispositions définies dans le tableau ci-dessous et dans les conditions prévues ci-après dans le tableau :

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	1 place minimum par tranche de 70 m² de surface de plancher*	NR
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher*	NR
	Services avec accueil de clients		
	Restauration		
	Hôtels et autres hébergements touristiques		
	Cinéma	NR	
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher*	NR
	Entrepôt	NR	
	Centre des congrès et d'exposition		

DC  
U-AU

UI

UA

UI<sub>m</sub>

UB

UC

UI<sub>d</sub>

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	NR

- [a] **Dans la bande définie par le linéaire de gabarit\* ou le long des Séquences Urbaines**

Les places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.
- [b] **Au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit\* ou en l'absence de linéaire de gabarit, ou au-delà des Séquences Urbaines ou dans les Ensembles bâtis**

50% minimum des places de stationnement réalisées doivent être intégrées dans le volume de la construction.

~ Règle alternative à l'article UI7.1

*En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension\* de bâtiments\* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment\* existant et celui exigé pour le projet.*

*Pour les constructions d'une surface de plancher\* supérieure ou égale à 500 m² à destination d'habitation, les places de stationnement en emplacement couvert ne peuvent être fermées.*

*Les places de stationnement en emplacement couvert peuvent être fermées à condition que les constructions présentent également des espaces dédiés au stockage d'au minimum 6 m² par logement, à raison d'une place de stationnement en emplacement couvert fermé pour un espace de stockage.*

*Quand des places de stationnement exigées par la règle générale sont réalisées en revêtement alvéolaire perméable végétalisé, la superficie de ces places peut constituer jusqu'à 10% de la superficie de pleine terre exigée.*

7.2 / Stationnement pour vélos

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UI8 - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès\* aux voies\* ouvertes au public

8.1 / Conditions d'accès\* aux voies\*

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser).

8.2 / Voirie

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser).



### 9.1 / Alimentation en eau potable

UI

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

UA

### 9.2 / Assainissement

UIm

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

UB

### 9.3 / Eaux pluviales

UC

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

UIId

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.

UD

### 9.4 / Autres réseaux

UG

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

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

UF

### 9.5 / Déchets

UE

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## Dispositions applicables à la

## Zone UA

## PRÉAMBULE

## Caractère et vocation de la zone

La zone **UA** et ses secteurs correspondent aux centres historiques et aux hameaux présentant principalement une forme urbaine continue.

La zone UA a pour vocation de préserver les caractéristiques patrimoniales des noyaux villageois, en conservant la forme urbaine des centres historiques dans leur singularité. Elle veille également à conserver la silhouette de ces villages, qu'il s'agisse de villages perchés, de villages en promontoire, en piémont ou en plaine.

Il s'agit d'une zone caractérisée par une compacité du bâti dans laquelle il convient de maintenir les caractéristiques des centres historiques, notamment en confortant la continuité des fronts bâtis sur rue.

## Division en secteurs

La zone UA comprend les secteurs suivants :

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

## Rappels

Le règlement de la zone UA est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UA est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## Article UA1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UA et secteur UAb	Secteur UAh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1a]	
	Exploitation forestière	Interdit	Admis sous condition [3a]
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [2ab]	Admis sous condition [3b]
	Restauration	Autorisé	Admis sous condition [3c]
	Commerce de gros	Admis sous condition [2ac]	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Admis sous condition [3d]
	Hôtels		Interdit
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Interdit
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Admis sous condition [2ad]	
	Bureau	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition		

### [1] Dans la zone UA et ses secteurs :

[a] Sont admises les extensions\* des constructions de la sous-destination « exploitation agricole » existantes ayant une existence légale.

DC  
U-AU

UI

UA

UIIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

[2] Dans la zone UA et le secteur UAb :

- [a] La rénovation ou la création d'activités de la sous-destination « artisanat, commerce de détail » et « commerce de gros » doit assurer un accès indépendant à la totalité des autres niveaux\* de la construction.
- [b] Sont admises les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- [c] Sont admises les constructions de la sous-destination « commerce de gros » à condition que la surface de plancher\* totale à destination de commerce de gros, à l'échelle du terrain d'assiette\* du projet, soit inférieure ou égale à 150 m².
- [d] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition que la surface de plancher\* totale à sous-destination d'entrepôt, à l'échelle du terrain d'assiette\* du projet, soit inférieure ou égale à 150 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.

[3] Dans le secteur UAh :

- [a] Sont admises les extensions\* des constructions de la sous-destination « exploitation forestière » existantes ayant une existence légale.
- [b] Sont admises les extensions\* des constructions ayant une existence légale de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition que la surface de plancher\* totale à destination « artisanat et commerce de détail », à l'échelle du terrain d'assiette\* du projet, soit inférieure ou égale à 100 m².
- [c] Sont admises les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- [d] Est admise une seule extension\* des constructions ayant une existence légale de la sous-destination d'« activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher\* existante.

Article UA2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition ou interdits.

Sous-destinations	UA
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;

- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel\* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## Article UA3 - Mixité sociale et fonctionnelle

### 3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Article UA4 - Volumétrie et implantation des constructions

### 4.1 / Implantation par rapport aux voies\* et aux emprises publiques

#### 4.1.1 / Dans la zone UA et le secteur UA<sub>h</sub>

[a] **En l'absence de linéaire de gabarit\* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement\* actuel ou futur des emprises publiques\* et des voies\*.

~ Règle alternative à l'article UA4.1.1 [a]

*Les constructions peuvent être implantées en recul de l'alignement\* actuel ou futur des voies\* publiques et privées\* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\* si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu :*

- Lorsque la construction\* projetée réalise une continuité avec les constructions voisines situées en recul de l'alignement\* ;
- Ou afin que, selon la configuration des espaces existants (cour, jardin, escalier, mur de clôture, mur de soutènement\*, arbres, ...), les constructions projetées s'inscrivent dans les caractéristiques des lieux en termes d'implantation, de volumétrie, d'architecture et de dispositions végétales ;
- Ou lorsqu'à l'alignement\* d'une voie et/ou à l'angle de deux rues, il est nécessaire de créer un recul par rapport à la voie pour des raisons de sécurité routière (pan coupé par exemple, accès\*) ;
- Ou lorsque les extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des reculs par rapport à la voie, respectent l'alignement\* de la construction\* principale existante par rapport à la voie ou s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade\* sur rue ;
- Ou lorsqu'une construction\* est bordée par 2 voies\* parallèles et lorsque l'alignement\* n'est pas possible sur les deux voies\* pour des raisons de sécurité routière, la construction\* peut s'implanter en recul de la voie dont l'emprise est la moins large.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UI<sub>d</sub>

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

*Les constructions de la sous-destination « restauration » peuvent être implantées en recul de 4 mètres maximum de l'alignement\* actuel ou futur des voies\* publiques et privées\* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\* à condition qu'il soit nécessaire de créer une terrasse extérieure non close ouverte au public ; et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

#### [b] Le long des linéaires de gabarit

Le long des linéaires de gabarit\* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit\* et dans une bande qui ne peut être supérieure à 14 mètres à compter du linéaire de gabarit.

#### ~ Règle alternative à l'article UA4.1.1 [b]

*Le long des linéaires de gabarit\* figurant sur le règlement graphique, lorsque l'une des règles alternatives d'implantation en recul de l'alignement\* s'applique dans les conditions fixées ci-dessus, la bande potentiellement constructible est calculée en fonction du recul retenu par rapport au linéaire de gabarit\* figurant sur le règlement graphique.*

### 4.1.2 / Dans le secteur UAb

Les constructions en premier rang\* doivent être implantées à l'alignement\* actuel ou futur des voies\* publiques et privées\* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\*.

Les constructions en second rang\* ne sont possibles qu'une fois le premier rang construit ou simultanément à la construction\* du premier rang.

Ces constructions en second rang\* sont implantées librement par rapport à l'alignement\* actuel ou futur des voies\* publiques et privées\* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\*.

Le bassin de la piscine doit être implanté en deuxième rang.

#### ~ Règle alternative à l'article UA4.1.2

*Les constructions en premier rang peuvent être implantées en recul de l'alignement\* actuel ou futur des voies\* publiques et privées\* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\* si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu :*

- *Lorsque la construction\* projetée réalise une continuité avec les constructions voisines situées en recul de l'alignement\* ;*
- *Ou afin que, selon la configuration des espaces existants (cour, jardin, escalier, mur de clôture, mur de soutènement\*, arbres, ...), les constructions projetées s'inscrivent dans les caractéristiques des lieux en termes d'implantation, de volumétrie, d'architecture et de dispositions végétales ;*
- *Ou lorsqu'à l'alignement\* d'une voie et/ou à l'angle de deux rues, il est nécessaire de créer un recul par rapport à la voie pour des raisons de sécurité routière (pan coupé par exemple, accès\*) ;*
- *Ou lorsque les extensions de constructions existantes, régulièrement édifiées, implantées avec des reculs par rapport à la voie respectent l'alignement\* de la construction\* principale existante par rapport à la voie ou s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade\* sur rue ;*
- *Ou lorsqu'une construction\* est bordée par 2 voies\* parallèles et lorsque l'alignement\* n'est pas possible sur les deux voies\* pour des raisons de sécurité routière, la construction\* peut s'implanter en recul de la voie dont l'emprise est la moins large.*

*Les constructions de la sous-destination « restauration » peuvent être implantées en recul de 4 mètres maximum de l'alignement\* actuel ou futur des voies\* publiques et privées\* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\* à condition qu'il soit nécessaire de créer une terrasse extérieure non close ouverte au public ; et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

## 4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

### 4.2.1 / Dans la zone UA et le secteur UA<sub>h</sub>

#### [a] En l'absence de linéaire de gabarit

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative\* latérale à l'autre, en s'intégrant dans le gabarit\* du bâtiment\* existant voisin.

#### ~ Règle alternative à l'article UA4.2.1 [a]

*Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives\* latérales, si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu afin que, selon la configuration des espaces existants (cour, jardin, escalier, mur de clôture, mur de soutènement\*, arbres, ...), les constructions projetées s'inscrivent dans les caractéristiques des lieux en termes d'implantation, de volumétrie, d'architecture et de dispositions végétales.*

*Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives\*.*

#### [b] Le long des linéaires de gabarit

Dans la bande construite\* définie par le linéaire de gabarit, les constructions doivent être implantées :

- en continuité d'une limite séparative\* latérale à l'autre
- et à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* de fond de parcelle la plus rapprochée qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade\* de la construction, et sans être inférieure à 4 mètres.

#### ~ Règle alternative à l'article UA4.2.1 [b]

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

*Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives\* latérales, si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu afin que, selon la configuration des espaces existants (cour, jardin, escalier, mur de clôture, mur de soutènement\*, arbres, ...), les constructions projetées s'inscrivent dans les caractéristiques des lieux en termes d'implantation, de volumétrie, d'architecture et de dispositions végétales.*

*Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives\*.*

#### [c] Au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit

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

#### ~ Règle alternative à l'article UA4.2.1 [c]

*Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives\* latérales, si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu afin que, selon la configuration des espaces existants (cour, jardin, escalier, mur de clôture, mur de soutènement\*, arbres, ...), les constructions projetées s'inscrivent dans les caractéristiques des lieux en termes d'implantation, de volumétrie, d'architecture et de dispositions végétales.*

*Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives\*.*

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UI<sub>d</sub>

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

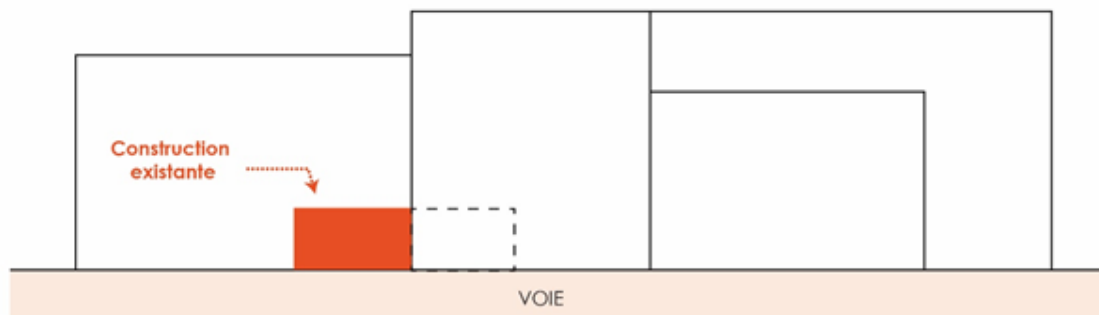
N

## 4.2.2 / Dans le secteur UAb

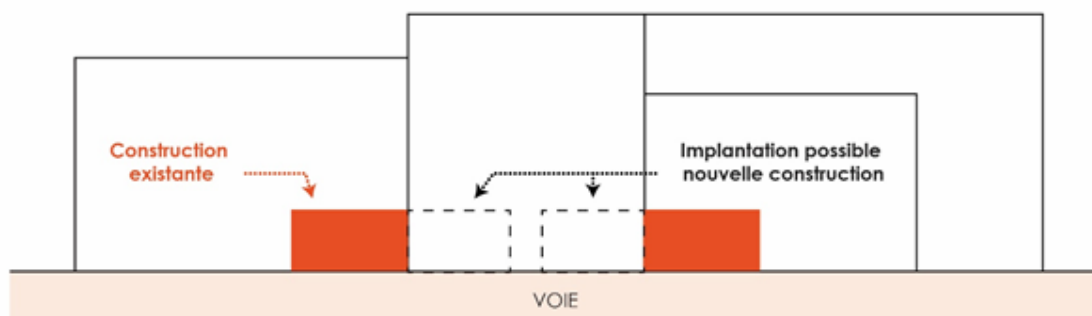
### [a] En premier rang

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative\* en respectant les dispositions suivantes :

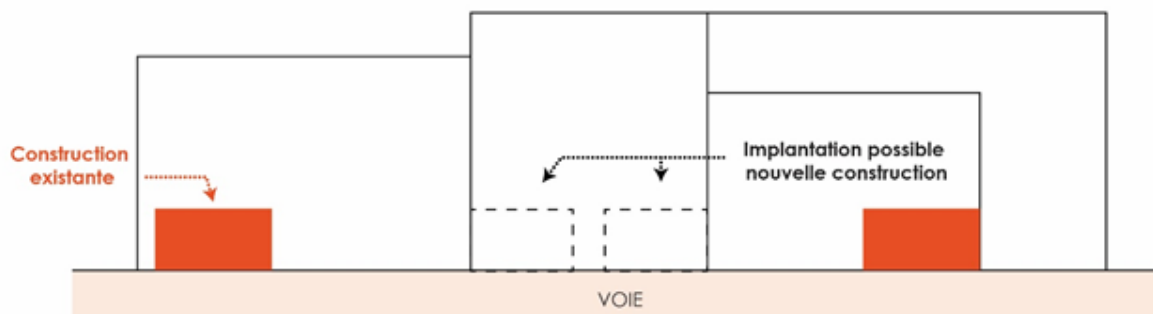
[1] Lorsque sur une unité foncière contiguë\* au terrain d'assiette\* du projet, il existe une construction\* implantée en limite, la nouvelle construction\* doit être implantée sur cette limite séparative\* latérale et peut être implantée en limite ou en retrait de l'autre limite séparative\* latérale.



[2] Lorsque sur les deux unités foncières contiguës\* au terrain d'assiette\* du projet il existe des constructions implantées en limite, la nouvelle construction\* doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives\* latérales.



[3] Lorsque sur les deux unités foncières contiguës\* au terrain d'assiette\* du projet il n'existe aucune construction\* implantée en limite, la nouvelle construction\* doit être implantée sur au moins une limite séparative\* latérale.



En cas de retrait, dans les trois cas cités ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade\* de la construction\* sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



## [b] En deuxième rang

Les constructions peuvent s'implanter contre les limites séparatives\* et dans une bande de 0 à 3 mètres à compter de celles-ci dans les conditions suivantes :

- lorsque la hauteur totale de la construction\* édifée en limite séparative\* n'excède pas 3,5 mètres ;
- dans le cas d'adossement à une construction\* existante implantée en limite séparative\* à condition que la hauteur de la construction\* nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction\* voisine située en limite séparative.

### ~ Règle alternative à l'article UA4.2.2

*Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives\* latérales, si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu afin que, selon la configuration des espaces existants (cour, jardin, escalier, mur de clôture, mur de soutènement\*, arbres, ...), les constructions projetées s'inscrivent dans les caractéristiques des lieux en termes d'implantation, de volumétrie, d'architecture et de dispositions végétales.*

*Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives\*.*

## 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée

## 4.4 / Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Le coefficient d'emprise au sol\* s'applique sur tout le terrain en l'absence de linéaire de gabarit\*, ou uniquement au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, ou uniquement au-delà du périmètre de la séquence urbaine.

### ~ Règle alternative à l'article UA4.4

*Lorsqu'un terrain d'assiette\* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension\* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre\* existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.*

## 4.5 / Hauteur

### 4.5.1 / Dans l'ensemble de la zone

La hauteur totale des constructions doit être en continuité relative des hauteurs des constructions existantes d'une même voie tout en évitant un effet de rupture avec la hauteur des constructions\* immédiatement voisines afin d'harmoniser les épannelages des façades\*, sans nécessairement respecter la hauteur indiquée au règlement graphique.

### 4.5.2 / Dans la zone UA et le secteur UAh

Dans la bande définie par le linéaire de gabarit, la hauteur des constructions\* se mesure par rapport au niveau de la voie au milieu de la façade\* située sur le linéaire de gabarit\*.

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

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

#### 4.5.3 / Dans le secteur UAb

Pour les constructions situées en deuxième rang, la hauteur maximum des constructions est fixée au règlement graphique sans pouvoir excéder la hauteur des bâtiments\* existants en premier rang.

### Article UA5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 5.1 / Adaptation au contexte

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

#### 5.2 / Aspects des constructions

##### 5.2.1 / Dans la zone UA et le secteur UAh

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Les constructions doivent, par leur implantation, volume, aspect général, matériaux, tons, rythmes, ordonnancement et modénatures\*, contribuer à la mise en valeur de l'environnement bâti, des paysages et des sites urbains.

Les perspectives et leurs champs de vision repérés au règlement graphique doivent être conservés.

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

##### [a] Façades et pignons

Les façades\* sur rue doivent être à dominante plane et présenter des modénatures\* de facture simple.

Le rythme de la façade\* sur rue, le percement de baies à tout niveau\* et l'aménagement du rez-de-chaussée doivent s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant.

Dans le cas de façades présentant un ordonnancement, le respect de la composition des façades\* doit être pris en compte à tout niveau\* de l'immeuble. Dans le cas de façades de type « vernaculaire », les façades doivent conserver plus de plein que de vide.

Les façades\* arrières perceptibles dans le grand paysage ainsi que les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades sur rue et sur cour.

Dans le cas de construction\* neuves, les séquences de façade\* doivent être recherchées pour celles qui présentent un linéaire supérieur à 10 mètres, en prenant le parcellaire ancien comme référence.

Les éléments de modénature\* et de décor existants doivent être conservés, restaurés ou restitués.

Les façades\* peuvent être ponctuées de balcons\* d'ornement, de cordons, d'encadrements de baie et de chaînes d'angle de facture simple qui témoignent du bâti emblématique des centres historiques villageois.

L'ensemble de la façade\* doit présenter une teinte unique de façade\* afin de présenter une façade\* de teinte homogène.

##### 5.2.2 / Dans la zone UA et le secteur UAh au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, en l'absence de linéaire de gabarit\* ou dans une séquence urbaine

Au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, en l'absence de linéaire de gabarit\* ou dans une séquence urbaine figurant sur le règlement graphique, la longueur totale de chaque bâtiment\* à usage d'habitation ne peut excéder 14 mètres.

#### [a] Couronnement de façade

Les corniches moulurées, à gorge, en pierre, les génoises ainsi que les débords de toiture à chevrons sont conservés, non diminués et restaurés ou restitués.

#### [b] Matériaux

Les matériaux et les techniques mis en œuvre (pour les façades) doivent permettre de conserver l'aspect d'origine.

#### [c] Couvertures

Les toitures en tuiles creuses, en tuiles plates ou mécaniques dites de Marseille sont restaurées à l'identique en conservant la même pente et la même disposition.

Les toitures nouvelles présentant une couverture en tuiles creuses (ou ronde) de terre cuite ont une pente comprise entre 25 et 35%.

Les châssis en toiture sont en bois ou en métal, de section fine et de couleur sombre et doivent s'inscrire dans la composition générale. Les panneaux vitrés sont en verre non réfléchissant et de surface plane. Leur nombre est restreint.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés en toiture ne doivent pas présenter de saillie\* et doivent être constitués par des matériaux s'apparentant à des tuiles.

#### [d] Menuiseries

Les menuiseries anciennes d'origine avec leur serrurerie doivent être conservées et restaurées.

Le dessin des menuiseries devra s'inscrire dans une composition générale mettant en valeur les caractéristiques architecturales.

En cas de disparition ou de trop grande dégradation, les menuiseries sont restituées et devront mettre en valeur l'époque et l'architecture des constructions

Les portes anciennes sont conservées avec un traitement adapté à la mise en valeur des caractéristiques du bois, sculptures ou marqueteries. Les lazures sont proscrites.

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

#### [e] Devantures commerciales

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

Les devantures anciennes menuisées présentant un intérêt architectural, doivent être maintenues et restaurées.

#### [f] Installations techniques

L'ensemble des dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc..., sont installés à l'intérieur de la construction\* dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade. Les éléments techniques sont interdits en accroissance de façade\* et en couverture des constructions.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que souche de cheminée et descente pluviale sont conçus et dessinés pour s'intégrer dans le contexte urbain patrimonial.

### 5.2.3 / Dans le secteur UAb

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UI d

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## 5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 5.3.1 / Hauteur

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaucueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.

- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.

- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

### 5.3.2 / Composition

En limite des emprises publiques\* ou voies\*, les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel\* ne dépasse pas :

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaucueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.

- 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Le Puy-Sainte-Réparate, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

Les murs de soutènement et les clôtures participent de l'identité paysagère. Ils doivent mettre en valeur les qualités paysagères de la séquence de voirie ainsi que celles de l'interface avec l'espace public.

## 5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## 5.5 / Patrimoine

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

## Article UA6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 6.1 / Coefficient d'espaces de pleine terre

Non réglementé.

### 6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Les espaces libres\* participent à la qualité de présentation de la composition urbaine patrimoniale, et particulièrement ceux en interface avec la voie.

Ils doivent bénéficier d'un traitement végétalisé et mettant en valeur les caractéristiques patrimoniales et architecturales du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent (jardin de politesse, traitement des accès\*, plantations, ...).

## 6.3 / Les éléments de paysage

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

## Article UA7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 7.1 / Stationnement pour véhicules motorisés

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les règles minimales définies dans le tableau ci-dessous.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*
Habitation	Logement	1 place pour 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher* créée par tranche entamée avec un minimum de 1 place par logement
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	NR
	Services avec accueil de clients	
	Restauration	
	Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place pour 1 chambre
	Cinéma	NR
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	
	Entrepôt	
	Centre des congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		

#### ~ Règle alternative

*En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension\* de bâtiments\* existants régulièrement édifiés, sans création de nouveaux logements, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment\* existant et celui exigé pour le projet.*

*Dans les centres historiques qui disposent d'une offre suffisante de parkings publics existants, au sein ou à proximité du dit centre ancien, identifiés sur le règlement graphique, il n'est pas exigé de création de place de stationnement pour les sous-destinations « logements », « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».*

*Liste des centres anciens concernés :*

- Gréasque
- Lambesc
- La Roque-d'Anthéron
- Puylobier
- Trets

### 7.2 / Stationnement pour vélos

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UI

### Article UA8 - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public

UA

UIm

#### 8.1 / Conditions d'accès aux voies\*

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UB

#### 8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UC

UIId

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.

UD

### Article UA9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

UG

#### 9.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

UF

UE

#### 9.2 / Assainissement

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

UP

UT

#### 9.3 / Eaux pluviales

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

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.

1AU

2AU

DC  
A-N

#### 9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

A

#### 9.5 / Déchets

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

N

# Dispositions applicables à la

# Zone UIm

DC  
U-AU

UI

UA

**UIm**

UB

UC

UId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## PRÉAMBULE

### Caractère et vocation de la zone

La zone **UIm** a pour vocation d'optimiser le tissu existant sans changer la physionomie générale du quartier. Il s'agit de renforcer le bâti existant en le complétant. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.

### Rappels

Le règlement de la zone UIm est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UIm est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article UIm1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UIm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [1] et [2]
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Admis sous condition [3] et [4]
	Entrepôt	Admis sous condition [5]
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Sont admises les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu’elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admises l’extension\*, l’adaptation ou la réfection des constructions destinées à l’artisanat et au commerce de détail à condition qu’elles n’entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage.

[3] Sont admises les constructions de la sous-destination « industrie » à condition qu’elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[4] Sont admises l’extension\*, l’adaptation ou la réfection des constructions destinées à l’industrie à condition qu’elles n’entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage.

[5] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition qu’elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.



## Article Ulm2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition ou interdits.

Sous-destinations	UIm
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

[2] Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel\* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## Article Ulm3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UI d

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

# SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Article UIm4 - Volumétrie et implantation des constructions

Se reporter à l'article 4 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 4.1 / Implantation par rapport aux voies\* publiques et privées et aux emprises publiques

#### 4.1.1 / En l'absence de linéaire de gabarit\* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit

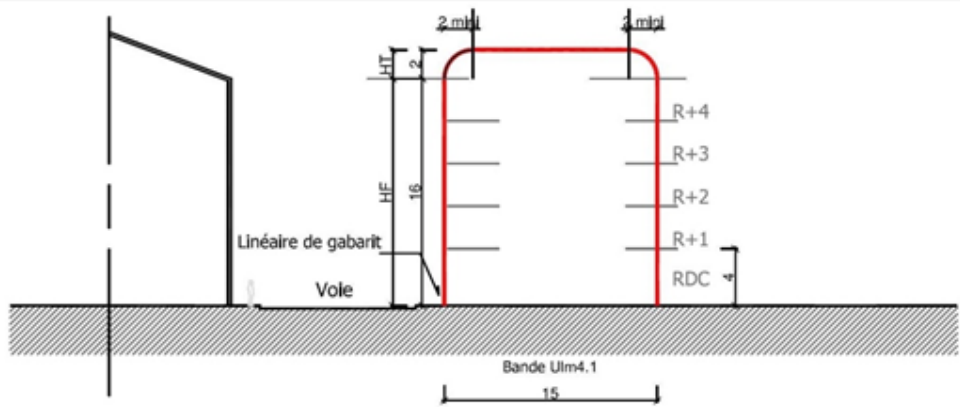
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite existante ou future des voies\* ou emprises publiques\* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade\* de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

~ Règle alternative à l'article UIm 4.1.1

En cas de constructions existantes implantées en retrait de la voie publique, la surélévation ou l'extension de ces constructions doit être à la même distance de la voie que celle du rez-de-chaussée existant.

#### 4.1.2 / Le long des linéaires de gabarit

Le long des linéaires de gabarit\* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit\* dans une bande de 16 mètres maximum à compter du linéaire de gabarit\* en s'inscrivant dans la courbe enveloppe\* définie par le croquis ci-après.



Courbe enveloppe avec linéaire de gabarit  
(hauteur bâti 16m et profondeur 15m dans exemple)

~ Règle alternative à l'article UIm4.1

En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige\* les constructions doivent être implantées en recul de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.

Lorsque le dernier volume de la construction\* est réalisé en attique\*, conformément aux dispositions de l'article UIm4.5 au-delà de la valeur maximale prescrite pour la hauteur HF, il est obligatoirement implanté en recul d'au moins 2 mètres des façades.

Un bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement\* existant ou futur des voies\* publiques et privées\* ou des emprises publiques\*.

## 4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

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

~ Règle alternative à l'article UIm4.2

*Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives\* à condition :*

- qu'une construction\* existante soit déjà implantée en limite séparative\* de la propriété contigüe d'une hauteur minimale de 7 mètres ; dans ce cas, la hauteur de la construction\* nouvelle en limite séparative\* doit s'intégrer dans le gabarit\* de la construction\* existante ;
- qu'un projet commun de constructions neuves contigües en limite séparative\* de propriétés contigües ; dans ce cas, la hauteur des constructions\* nouvelles contigües en limite séparative\* ne doit pas être inférieure à 10 mètres de hauteur.

*En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige\* les constructions doivent être implantées en retrait de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.*

*Un bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale d'un mètre par rapport aux limites séparatives\*.*

## 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée.

## 4.4 / Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Le coefficient d'emprise au sol\* s'applique sur tout le terrain en l'absence de linéaire de gabarit\*, ou uniquement au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, ou au-delà du périmètre de la séquence urbaine.

## 4.5 / Hauteur

Lorsque la hauteur maximale de façade\* HF autorisée :

- est de 7 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+1 ;
- est de 10 ou 11 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+2 ;
- est de 13 ou 14 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+3 ;
- est de 16 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+4 ;
- est de 19 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+5 ;
- est de 22 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+6 ;
- est de 25 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+7.

### 4.5.1 / En l'absence de linéaire de gabarit

La hauteur des constructions\* ne peut excéder une hauteur maximale HF indiquée par une prescription graphique de hauteur figurant sur le règlement graphique lorsqu'elle existe.

### 4.5.2 / Dans la bande définie par le linéaire de gabarit

La hauteur des constructions\* s'inscrit dans la courbe enveloppe\* définie par le croquis ci-après et ne

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

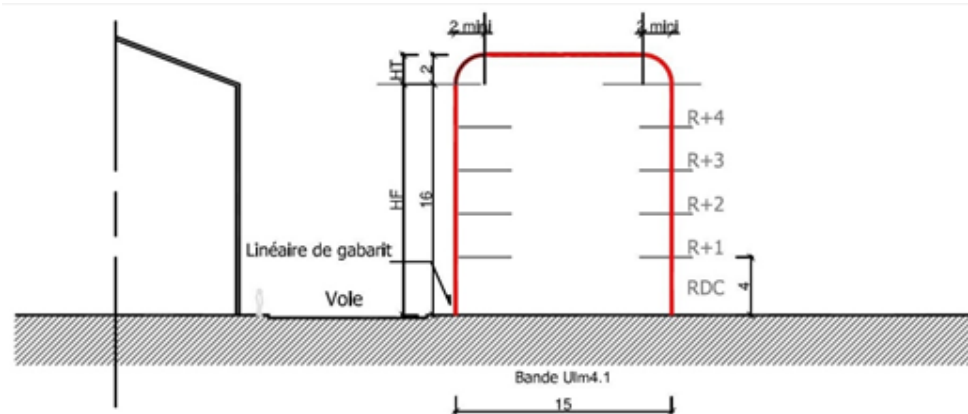
DC  
A-N

A

N

peut excéder une hauteur maximale HF indiquée par le linéaire de gabarit\* figurant sur le règlement graphique.

Au-delà de la hauteur maximale HF lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 13 mètres, la hauteur des constructions\* ne peut excéder une hauteur maximale HT de 2 mètres dans les conditions de retrait fixées à l'article UIm 4.1.



Courbe enveloppe avec linéaire de gabarit  
(hauteur bâti 16m et profondeur 15m dans exemple)

## Article UIm5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5.1 / Adaptation au contexte

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des linéaires de gabarit\* doivent être définis afin de concourir à un ordonnancement du bâti tenant compte des caractéristiques morphologiques du tissu urbain et des constructions avoisinantes dans lesquelles se situe le projet.

### 5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

#### 5.2.1 / Interventions sur les constructions existantes et extensions

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

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

#### 5.2.2 / Constructions nouvelles

##### [a] Façades\*

Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées.

Le long des linéaires de gabarit\* figurant sur le règlement graphique, le rythme de la façade\* sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant.

Des séquences de façade\* doivent être recherchées pour celles qui présentent un linéaire supérieur à 20 mètres.

### 5.2.3 / Couvertures

La pente de toiture est comprise entre 2 et 35% en fonction du matériau utilisé.

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

### 5.2.4 / Installations techniques

L'ensemble des dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc..., sont installés à l'intérieur de la construction\* dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade\*.

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

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

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

### 5.2.5 / Devantures commerciales et enseignes

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

## 5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 5.3.1 / Hauteur

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaucueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

### 5.3.2 / Composition

En limite des emprises publiques ou voies\*, les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur ne dépasse pas :

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaucueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Gréasque, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

Les grilles, grillages et portails sont de teinte sombre.

Les matériaux obstruant les grilles, grillages ou portails (types bâches, canisses, etc.) sont interdits.

DC  
U-AU

UI

UA

UI<sub>m</sub>

UB

UC

UI<sub>d</sub>

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / Patrimoine

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UIm6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Qualité et coefficient d'espaces de pleine terre

6.1.1 / Coefficient de pleine terre

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
Pour les constructions* dont la surface de plancher* est inférieure à 250 m²	Au moins 20 % du terrain d'assiette* du projet
Pour les constructions* dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 250 m²	Au moins 50 % du terrain d'assiette* du projet

Le long des linéaires de gabarit\*, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas dans la bande définie par le linéaire de gabarit.

~ Règle alternative à l'article UIm6.1.1

Lorsqu'un terrain d'assiette\* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension\* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre\* existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.

6.1.2 / En l'absence de linéaire de gabarit\*

Pour les constructions ou installations d'une surface de plancher\* supérieure ou égale à 250 m² à destination d'« habitation » y compris des constructions existantes, au moins 15% du quota des espaces de pleine terre\* doivent constituer un ou plusieurs espace(s) commun(s) et paysager(s) structurants pour la composition du projet.

6.1.3 / Espace en interface entre la clôture sur rue et la construction

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

6.2 / Les éléments de paysage

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article Ulm7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## 7.1 / Stationnement pour véhicules motorisés

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous et dans les conditions prévues ci-après dans le tableau.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	1 place minimum par tranche de 70 m² de surface de plancher*	Un minimum de 30% du quota de stationnement doit être réalisé en surface afin d'assurer le stationnement nécessaire au fonctionnement du site
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher*	NR
	Services avec accueil de clients		
	Restauration		
	Hôtels et autres hébergements touristiques		
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	NR	
	Entrepôt		
	Centre des congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	

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

50 % des places de stationnement en surface doivent être réalisées en revêtement de sol perméable.

### ~ Règle alternative à l'article UIm7.1

*En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension\* de bâtiments\* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment\* existant et celui exigé pour le projet.*

*Pour les constructions ou installations d'une surface de plancher\* supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> à destination d'« habitation », y compris des constructions existantes, les systèmes d'ascenseur à voiture sont interdits, les places de stationnement en emplacement couvert ne peuvent être fermées.*

*Une place de stationnement en emplacement couvert peut être fermée à condition que les constructions présentent un espace dédié au stockage d'au minimum 6 m<sup>2</sup> par logement.*

*Quand des places de stationnement exigées par la règle générale sont réalisées en revêtement alvéolaire perméable végétalisé, la superficie de ces places peut constituer jusqu'à 10% de la superficie de pleine terre exigée.*

## 7.2 / Stationnement pour vélos

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

# SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article Ulm8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public**

## 8.1 / Conditions d'accès aux voies\*

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## 8.2 / Voirie

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article Ulm9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

## 9.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## 9.2 / Assainissement

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

## 9.3 / Eaux pluviales

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

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

## 9.4 / Autres réseaux

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

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

## 9.5 / Déchets

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).



# Dispositions applicables à la

## Zone UB

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

**UB**

UC

UI d

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## PRÉAMBULE

### Caractère et vocation de la zone

La zone **UB** regroupe les zones urbaines mixtes en continuité des centres historiques et des cœurs de village.

Le règlement de la zone UB vise à privilégier une mixité fonctionnelle et des formes urbaines et vise à favoriser la structuration du tissu urbain existant. Il vise également à encourager les projets de renouvellement urbain lorsque cela est possible.

### Division en secteur

La zone UB est constituée des secteurs suivants :

- le secteur **UBa** visant à respecter un équilibre fonctionnel et à privilégier une mixité des formes urbaines ;
- le secteur **UBb** dont les règles d'implantation visent à permettre une certaine intensification urbaine ;
- le secteur **UBc** visant une intensification urbaine plus modérée.

### Rappels

Le règlement de la zone UB est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UB est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article UB1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UB et secteurs UBb et UBc	Secteur UBa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]	
	Exploitation forestière	Interdit	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Admis sous condition [4]
	Restauration		
	Commerce de gros	Admis sous condition [2]	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Autorisé sous condition [3]	
	Bureau	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition		

[1] Sont admises les extensions\* des constructions de la sous-destination « exploitation agricole » existantes ayant une existence légale ;

[2] Sont admises les constructions de la sous-destination « commerce de gros » à condition que la surface de plancher\* totale à destination de commerce de gros, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m².

[3] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition que la surface de plancher\* totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.

[4] Est admise une seule extension\* des constructions ayant une existence légale des sous-destinations « artisanat et commerces de détail » et « restauration » dans la limite de 15% de la surface de plancher\* existante

Article UB2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition ou interdits.

Sous-destinations	UB et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

- [1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
  - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel\* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UB3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article UB4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 / Implantation par rapport aux voies\* publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques

##### 4.1.1 / Dans la zone UB et le secteur UBa

Les constructions en premier rang\* doivent être implantées à l'alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques\* et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Les constructions en second rang\* ne sont possibles qu'une fois le premier rang construit ou simultanément à sa construction.

Ces constructions en second rang\* peuvent être implantées librement par rapport à l'alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques\* et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

Les piscines et annexes\* doivent être implantées en deuxième rang.

##### ~ Règle alternative à l'article UB4.1.1

*Les constructions en premier rang\* peuvent être implantées en recul de l'alignement\* actuel ou futur des voies\* publiques et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\*, si elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu :*

- *Lorsque la construction\* projetée réalise une continuité avec les constructions voisines situées en recul de l'alignement\* ;*
- *Ou lorsque la construction\* projetée comprend une longueur de façade\* supérieure à 30 mètres, une implantation partiellement en recul est admise afin de rompre la linéarité de façade\* ; l'espace situé en recul doit faire l'objet d'un traitement végétal soigné ;*
- *Ou lorsque le recul concerne le dernier niveau\* d'une construction\* comportant au moins trois niveaux à l'alignement\* sans créer de rupture dans l'épannelage constitué par les constructions avoisinantes ;*
- *Ou lorsqu'à l'alignement\* d'une voie et/ou à l'angle de deux rues, il est nécessaire de créer un recul par rapport à la voie pour des raisons de sécurité routière (pan coupé par exemple, accès\*) ;*
- *Ou lorsque les extensions\* de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées et implantées avec des reculs par rapport à la voie, respectent l'alignement\* de la construction\* principale existante par rapport à la voie, ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade\* sur rue ;*
- *Ou lorsqu'une construction\* est bordée par deux voies\* parallèles et lorsque l'alignement\* n'est pas possible sur les deux voies\* pour des raisons de sécurité routière, la construction\* peut s'implanter en recul de la voie dont l'emprise est la moins large ;*
- *Ou afin que, selon la configuration des espaces existants (cour, jardin, escalier, mur de clôture, mur de soutènement\*, arbres, ...) et notamment afin d'assurer une meilleure prise en compte des éléments éco-paysagers\*, les constructions projetées s'inscrivent dans les caractéristiques des lieux en termes d'implantation, de volumétrie, d'architecture et de dispositions végétales ;*
- *Ou afin de conserver les éléments constitutifs de la séquence urbaine identifiée pour son intérêt historique, architectural, urbanistique ou paysager ou les éléments de patrimoine\* bâtis ponctuels.*

#### 4.1.2 / Dans le secteur UBb

##### [a] En l'absence de linéaire de gabarit\* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 4 mètres de l'alignement\* actuel ou futur des emprises publiques\* et des voies\*.

##### ~ Règle alternative à l'article UB4.1.2 [a]

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

##### [b] Le long des linéaires de gabarit\*

Le long des linéaires de gabarit\* figurant sur les planches 4.2-A du règlement graphique du règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit\* et dans une bande qui ne peut être supérieure à 14 mètres maximum à compter du linéaire de gabarit\*.

##### ~ Règle alternative à l'article UB4.1.2 [b]

*En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige\* les constructions doivent être implantées en recul de manière à assurer la pérennité de ceux-ci. Dans ce cas, la bande potentiellement constructible est calculée en fonction du recul retenu par rapport au linéaire de gabarit\* figurant sur le règlement graphique.*

*Les constructions peuvent être implantées en tout ou partie en recul maximum de 4 mètres par rapport au linéaire de gabarit\* afin d'assurer une meilleure prise en compte d'éléments éco-paysagers\* et patrimoniaux, ou en cas d'incompatibilité avec des prescriptions liées à la sécurité pour la gestion de l'espace public. Dans ce cas, la bande potentiellement constructible est calculée en fonction du recul retenu par rapport au linéaire de gabarit\* figurant sur le règlement graphique.*

#### 4.1.3 / Dans le secteur UBc

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques\*, soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques.

##### ~ Règle alternative à l'article UB4.1.3

*Les constructions peuvent s'implanter en recul de l'alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques\* afin de réaliser une continuité avec les constructions existantes présentes sur l'unité foncière ou voisines situées en recul de l'alignement.*

### 4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

#### 4.2.1 / Dans la zone UB et le secteur UBa

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative\* latérale à l'autre et doivent être implantées sur au moins une limite séparative\* en respectant les dispositions suivantes :

[1] Lorsque sur une unité foncière contiguë\* au terrain d'assiette\* du projet, il existe une construction\* implantée en limite, la nouvelle construction\* doit être implantée sur cette limite séparative\* latérale. Cependant, elle peut être implantée en limite ou en retrait de l'autre limite séparative\* latérale.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

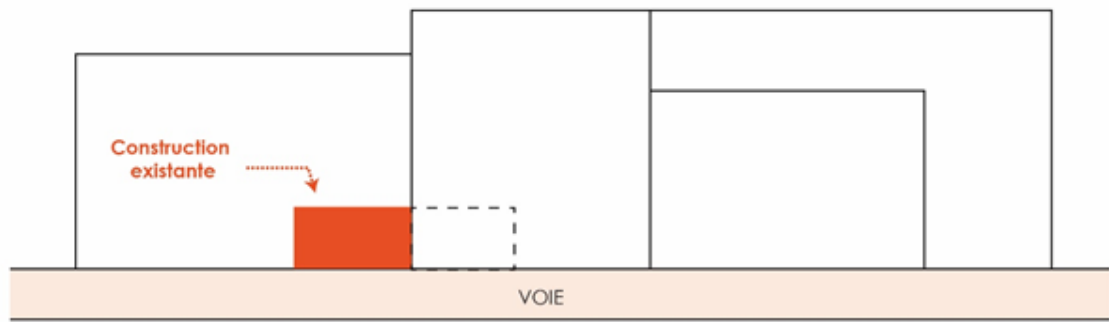
1AU

2AU

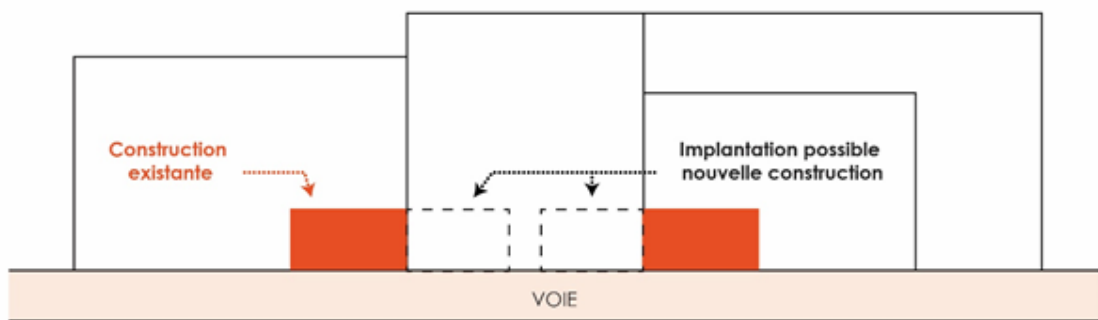
DC  
A-N

A

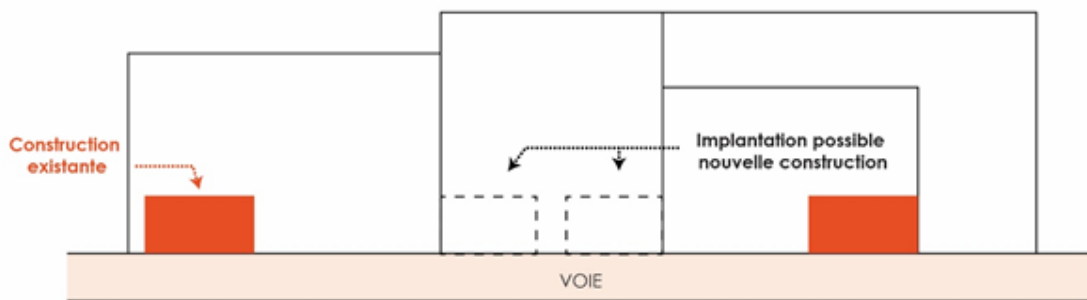
N



[2] Lorsque sur les deux unités foncières contiguës\* au terrain d'assiette\* du projet il existe des constructions implantées en limite, la nouvelle construction\* doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives\* latérales.



[3] Lorsque sur les deux unités foncières contiguës\* au terrain d'assiette\* du projet il n'existe aucune construction\* implantée en limite, la nouvelle construction\* doit être implantée sur au moins une limite séparative\* latérale.



En cas de retrait, dans les trois cas cités ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade\* de la construction\* sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

**En deuxième rang,** les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative\* à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de la hauteur de façade\* de la construction\* sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

~ Règle alternative à l'article UB4.2.1

Les constructions peuvent s'implanter contre les limites séparatives\* et dans une bande de 0 à 4 mètres à compter de celles-ci dans les conditions suivantes :

- lorsque la hauteur totale de la construction\* édifiée en limite séparative\* n'excède pas 4 mètres ;

- dans le cas d'adossement à une construction\* existante implantée en limite séparative\* à condition que la hauteur de la construction\* nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction\* voisine située en limite séparative.

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives\*.

#### 4.2.2 / Dans le secteur UBb

##### [a] En l'absence de linéaire de gabarit\* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en continuité, d'une limite séparative\* latérale à l'autre ;
- Soit sur une seule limite séparative\* latérale ;
- Soit en retrait de la limite séparative\* à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de la hauteur de façade\* de la construction\* sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

##### ~ Règle alternative à l'article UB4.2.2 [a]

Les constructions peuvent s'implanter contre les limites séparatives\* et dans une bande de 0 à 4 mètres à compter de celles-ci dans les conditions suivantes :

- lorsque la hauteur totale de la construction\* édifiée en limite séparative\* n'excède pas 4 mètres ;
- ou dans le cas d'adossement à une construction\* existante implantée en limite séparative\* à condition que la hauteur de la construction\* nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction\* voisine située en limite séparative.

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives\*.

##### [b] Le long des linéaires de gabarit

Dans la bande construite\* définie par le linéaire de gabarit, les constructions doivent être implantées :

- en continuité d'une limite séparative\* latérale à l'autre
- et à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* de fond de parcelle la plus rapprochée qui doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, et sans être inférieure à 4 mètres.

##### ~ Règle alternative à l'article UB4.2.2 [b]

En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige\* les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives\* de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.

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

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives\*.

#### 4.2.3 / Dans le secteur UBc

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance minimum de 4 mètres de la limite séparative\* ;
- Soit contre les limites séparatives\* et dans une bande de 0 à 4 mètres à compter de celles-ci dans les conditions suivantes :

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UI d

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

- lorsque la hauteur totale de la construction\* édifée en limite séparative\* n'excède pas 4 mètres ;
- ou dans le cas d'adossement à une construction\* existante implantée en limite séparative\* à condition que la hauteur totale de la construction\* nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur totale de la construction\* voisine située en limite séparative.

~ Règle alternative à l'article 4.2.3

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives\*.

### 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée.

### 4.4 / Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Le coefficient d'emprise au sol\* s'applique sur tout le terrain en l'absence de linéaire de gabarit\*, ou uniquement au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, ou uniquement au-delà du périmètre de la séquence urbaine.

### 4.5 / Hauteur

La hauteur des constructions\* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

#### 4.5.1 / Dans le secteur UBb

##### [a] En l'absence de linéaire de gabarit\* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit

La hauteur des constructions\* est indiquée par des prescriptions graphiques de hauteur figurant sur le règlement graphique.

##### [b] Dans la bande définie par le linéaire de gabarit

La hauteur des constructions\* ne peut excéder une hauteur maximale HF indiquée par le linéaire de gabarit\* figurant sur le règlement graphique.

La hauteur des constructions\* se mesure par rapport au niveau de la voie au milieu de la façade\* située sur le linéaire de gabarit\*

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



**5.1 / Adaptation au terrain naturel\***

UI

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

**5.2 / Aspects des constructions**

UA

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UIm

**5.3 / Clôtures**

UB

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UC

**5.3.1 / Hauteur**

UIId

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaufort, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, Gréasque, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

UD

UG

UF

UE

**5.3.2 / Composition**

UP

En limite des emprises publiques\* ou voies\*, les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel\* ne dépasse pas :

UT

- 0,60 mètre pour les communes de : Aix-en-Provence (dans le secteur UBb uniquement), Beaufort, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

1AU

2AU

**5.4 / Performance énergétique et environnementale**DC  
A-N

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

A

**5.5 / Patrimoine**

N

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UB et UBa	Au moins 10 % du terrain d'assiette* du projet
UBb en l'absence de linéaire de gabarit*	Au moins 25 % du terrain d'assiette* du projet
UBb en présence d'un linéaire de gabarit*	Au moins 25% du terrain situé au-delà de la bande construite* définie par le linéaire de gabarit
UBc	Au moins 25 % du terrain d'assiette* du projet

Le long des linéaires de gabarit\*, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas dans la bande définie par le linéaire de gabarit.

~ Règle alternative à l'article UB6.1

Lorsqu'un terrain d'assiette\* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension\* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre\* existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UB7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé pour l'ensemble du projet suivant les règles minimales définies dans le tableau ci-après.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	1 place pour 70 m² de SDP* créée par tranche entamée avec un minimum de 2 places par logement	Pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 300 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher*
	Hébergement	1 place pour 70 m² de SDP* créée par tranche entamée avec un minimum de 1 place par logement	NR
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 50 m² de SDP* créée par tranche entamée	
	Services avec accueil de clients		
	Restauration	1 place pour 50 m² de SDP* créée par tranche entamée	
	Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place pour 1 chambre	
	Cinéma	NR	
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place/25 m² de SDP* créée par tranche entamée	
	Entrepôt	NR	
	Centre des congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			

DC  
U-AU

UI

UA

UI<sub>m</sub>

UB

UC

UI<sub>d</sub>

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

Pour les constructions neuves à destination d'« habitation » de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, au minimum 50% de l'ensemble des places de stationnement doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction\* principale.

#### ~ Règle alternative à l'article UB7.1

*En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension\* de bâtiments\* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment\* existant et celui exigé pour le projet.*

#### 7.1.1 / Dans le secteur UBb

##### [a] Dans la bande définie par le linéaire de gabarit

Les places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

#### 7.2 / Stationnement pour vélos

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

# SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UB8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies\***

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UB9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / **Assainissement**

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.3 / **Eaux pluviales**

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

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

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

9.5 / **Déchets**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

# Dispositions applicables à la

# Zone UC

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

**UC**

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## PRÉAMBULE

### Caractère et vocation de la zone

La zone **UC** regroupe les secteurs urbains à dominante d'ensembles collectifs majoritairement discontinus.

Le règlement de la zone UC, à dominante résidentielle, permet une mixité fonctionnelle et favorise le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux\* tout en limitant les emprises au sol.

### Rappels

Le règlement de la zone UC est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UC est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article UC1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [2] et [5]
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Admis sous condition [3]
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Admis sous condition [4]
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Sont admises les extensions\* des constructions de la sous-destination « exploitation agricole » existantes ayant une existence légale ;

[2] Sont admises les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition que la surface de plancher\* totale à destination d'artisanat et commerce de détail, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m².

[3] Sont admises les constructions de la sous-destination « commerce de gros » à condition que la surface de plancher\* totale à destination de commerce de gros, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m².

[4] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition que la surface de plancher\* totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.

[5] Sont admises les extensions des constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » existantes régulièrement autorisées, sans création d'emprise au sol.

Article UC2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UC
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [1]
	Admis sous condition [2]

- [1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
  - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

[2] Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel\* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UC3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article UC4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 / Implantation par rapport aux voies\* publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques\* et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

~ Règle alternative à l'article UC4.1

*Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite de la voie que celle du rez-de-chaussée existant ;*
- *et que sa hauteur de façade\* respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction\* existante ;*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2 ;*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

#### 4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres de la limite séparative\* ;

~ Règle alternative à l'article UC4.2

*Les constructions peuvent être implantées en tout ou partie, dans une bande de 0 à 4 mètres à compter de la limite séparative, lorsque la hauteur totale de la construction\* édifiée en limite séparative\* n'excède pas 4 mètres.*

*Le bassin de piscine non couvert peut être implanté en retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives\*.*

#### 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée

#### 4.4 / Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

#### 4.5 / Hauteur

La hauteur des constructions\* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.



**5.1 / Adaptation au terrain naturel\***

UI

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

**5.2 / Aspects des constructions**

UA

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UIm

**5.3 / Clôtures**

UB

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UC

**5.3.1 / Hauteur**

UIId

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaufort, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

UD

UG

UF

UE

UP

**5.3.2 / Composition**

UT

En limite des emprises publiques\* ou voies\*, les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel\* ne dépasse pas :

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaufort, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Gréasque, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

1AU

2AU

**5.4 / Performance énergétique et environnementale**DC  
A-N

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

**5.5 / Patrimoine**

A

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

N

**Article UC6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****6.1 / Coefficient d'espaces de pleine terre**

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UC	Au moins 30 % du terrain d'assiette* du projet

~ Règle alternative à l'article UC6.1

Lorsqu'un terrain d'assiette\* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension\* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre\* existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

6.3 / Les éléments de paysage

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UC7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / Stationnement pour véhicules motorisés

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les règles minimales définies dans le tableau ci-dessous.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	1 place pour 60 m² de SDP* créée par tranche entamée avec un minimum de 2 places par logement	Pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 300 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher*
	Hébergement	1 place pour 70 m² de SDP* créée par tranche entamée avec un minimum de 1 place par logement	NR
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m² de SDP* créée par tranche entamée	
	Services avec accueil de clients		
	Restauration		
	Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place pour 1 chambre	
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place/25 m² de SDP* créée par tranche entamée	NR
	Entrepôt	NR	
	Centre des congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			

Pour les constructions neuves à destination d'« habitation » de plus de 500 m² de surface de plancher\*, au minimum 50% de l'ensemble des places de stationnement doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction\* principale.

~ Règle alternative à l'article UC7.1

*En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension\* de bâtiments\* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment\* existant et celui exigé pour le projet.*

## 7.2 / Stationnement pour vélos

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

# SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## Article UC8 - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public

### 8.1 / Conditions d'accès aux voies\*

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## Article UC9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

### 9.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 9.2 / Assainissement

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UI d

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

### 9.3 / Eaux pluviales

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée\* supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface nouvellement imperméabilisée\* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

### 9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 9.5 / Déchets

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

# Dispositions applicables à la

# Zone UId

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

**UId**

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## PRÉAMBULE

### Caractère et vocation de la zone

La zone urbaine **UId** a pour vocation de maintenir un tissu urbain pavillonnaire, tout en permettant une évolution mesurée de cette forme urbaine en concordance avec les capacités de desserte sans créer de rupture avec la volumétrie générale du bâti environnant, ni altérer les qualités paysagères de la zone, ni celles des espaces agricoles ou naturels avoisinants.

### Rappels

Le règlement de la zone UId est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UId est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article UId1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UId
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [1] et [2]
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Admis sous condition [3] et [4]
	Entrepôt	Admis sous condition [5]
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Sont autorisées les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu’elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admises l’extension\*, l’adaptation ou la réfection des constructions destinées à l’artisanat et au commerce de détail à condition qu’elles n’entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage.

[3] Sont admises les constructions de la sous-destination « industrie » à condition qu’elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[4] Sont admises l’extension\*, l’adaptation ou la réfection des constructions destinées à l’industrie à condition qu’elles n’entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage.

[5] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition qu’elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.

## Article Uld2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UId
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

[2] Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel\* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## Article Uld3 - Mixité sociale et fonctionnelle

### 3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Article Uld4 - Volumétrie et implantation des constructions

Se reporter à l'article 4 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

DC  
U-AU

UI

UA

UIIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## 4.1 / Implantation par rapport aux voies\* publiques et privées et aux emprises publiques

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite existante ou future des voies\* ou emprises publiques\* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade\* de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

UI

UA

UIm

UB

UC

UId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

~ Règle alternative à l'article UId4.1

*Un bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement\* existant ou futur des voies\* publiques et privées\* ou des emprises publiques\*.*

## 4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade\* de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.

Pour les constructions à destination d'« habitation » d'une surface de plancher\* supérieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de façade\* de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.

~ Règle alternative à l'article UId4.2

*Les constructions peuvent être implantées contre les limites séparatives\* à condition que :*

- *la hauteur totale de la construction\* ne dépasse pas 4 mètres dans une bande de 4 mètres par rapport à la limite séparative,*
- *ou qu'un bâtiment\* existant soit déjà implanté sur la limite séparative\* de la propriété contigüe ; dans ce cas, la hauteur de la construction\* nouvelle en limite séparative\* ne peut excéder la hauteur maximale de la construction\* existante contigüe, ni dépasser la hauteur maximale définie à l'article UId 4.5.*

*En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige\* les constructions doivent être implantées en recul de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.*

*Un bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale d'un mètre par rapport aux limites séparatives\*.*

## 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

## 4.4 / Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

## 4.5 / Hauteur

La hauteur des constructions\* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Lorsque la hauteur maximale de façade\* HF autorisée :

- est de 7 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+1 ;
- est de 10 ou 11 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+2 ;
- est de 13 ou 14 mètres, elle correspond à un nombre maximum de niveaux R+3.



**5.1 / Adaptation au contexte**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UI

**5.2 / Aspects des constructions**

UA

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UIm

**5.2.1 / Interventions sur constructions existantes et extensions**

UB

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.

UC

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

UId

**5.2.2 / Constructions nouvelles**

UD

**[a] Façades\***

UG

Les tonalités moyennes et sombres sont privilégiées.

La longueur totale de chaque bâtiment\* ne peut excéder 30 mètres.

UF

**5.2.3 / Couvertures**

UE

La pente de toiture est comprise entre 2 et 35% en fonction du matériau utilisé.

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

UP

UT

**5.2.4 / Matériaux**

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

1AU

2AU

**5.2.5 / Installations techniques**

L'ensemble des dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc..., sont installés à l'intérieur de la construction\* dans le volume autorisé. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade\*.

DC  
A-N

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.

A

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.

N

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

**5.2.6 / Devantures commerciales et enseignes**

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

## 5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 5.3.1 / Hauteur

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

### 5.3.2 / Composition

En limite des emprises publiques\* ou voies\*, les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel\* ne dépasse pas :

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Gréasque, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

#### Éléments de la composition

Les grilles, grillages et portails sont de teinte sombre.

Les matériaux obstruant les grilles, grillages ou portails (types bâches, canisses, etc.) sont interdits.

## 5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## 5.5 / Patrimoine

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

6.1 / Qualité et coefficient des espaces de pleine terre

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
Pour les constructions dont la surface de plancher* est inférieure à 250 m²	Au moins 20 % du terrain d'assiette* du projet
Pour les constructions* dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 250 m²	Au moins 60 % du terrain d'assiette* du projet

Pour les constructions ou installations d'une surface de plancher\* supérieure ou égale à 250 m² à destination d'« habitation » y compris des constructions existantes, au moins 15% du quota des espaces de pleine terre\* doivent constituer un ou plusieurs espace(s) commun(s) et paysager(s) structurants pour la composition du projet.

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

~ Règle alternative à l'article Uld6.1

Lorsqu'un terrain d'assiette\* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension\* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre\* existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.

6.2 / Les éléments de paysage

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article Uld7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / Stationnement pour véhicules motorisés

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous et dans les conditions prévues ci-après le tableau

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	1 place minimum par tranche de 70 m² de surface de plancher* *	Un minimum de 30% du quota de stationnement doit être réalisé en surface afin d'assurer le stationnement nécessaire au fonctionnement du site
	Hébergement		

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher*	NR
	Services avec accueil de clients		
	Restauration		
	Hôtels et autres hébergements touristiques		
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	NR	
	Entrepôt		
	Centre des congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »	NR

50% des places de stationnement réalisées doivent être intégrées dans le volume d’une construction.

50 % des places en surface doivent être réalisées en revêtement de sol perméable.

~ Règle alternative à l'article UIId7.1

*En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension\* de bâtiments\* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment\* existant et celui exigé pour le projet.*

*Pour les constructions ou installations d'une surface de plancher\* supérieure ou égale à 500 m² à destination d'« habitation », y compris des constructions existantes :*

- les systèmes d'ascenseur à voiture sont interdits.
- les places de stationnement en emplacement couvert ne peuvent être fermées.

*Une place de stationnement en emplacement couvert peut être fermée à condition que les constructions présentent un espace dédié au stockage d'au minimum 6 m² par logement.*

*Quand des places de stationnement exigées par la règle générale sont réalisées en revêtement alvéolaire perméable végétalisé, la superficie de ces places peut constituer jusqu'à 10% de la superficie de pleine terre exigée.*

7.2 / Stationnement pour vélos

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article Uld8 - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public

#### 8.1 / Conditions d'accès aux voies\*

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

#### 8.2 / Voirie

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### Article Uld9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

#### 9.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 9.2 / Assainissement

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

#### 9.3 / Eaux pluviales

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

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

#### 9.4 / Autres réseaux

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

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

#### 9.5 / Déchets

Se reporter au titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

# Dispositions applicables à la

# Zone UD

## PRÉAMBULE

### Caractère et vocation de la zone

La zone **UD** est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat.

Elle concerne les secteurs essentiellement composés d'un tissu urbain pavillonnaire et de petits collectifs.

La zone UD a pour vocation de maintenir la diversité des formes urbaines du tissu urbanisé existant tout en permettant une certaine densification.

### Division en secteurs

Elle comprend les secteurs suivants :

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

### Rappels

Le règlement de la zone UD est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UD est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## Article UD1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UD et secteurs UDa et UDa2	Secteurs UDa1 et UDb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]	
	Exploitation forestière	Interdit	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [2a]	Admis sous condition [3c]
	Restauration	Admis sous condition [2b]	Admis sous condition [3a]
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Admis sous condition [3c]
	Hôtels	Autorisé	
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Admis sous condition [2c]	Admis sous condition [3b]
	Bureau	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition		

[1] Dans la zone UD et ses secteurs, sont admises les extensions\* des constructions de la sous-destination « exploitation agricole » existantes ayant une existence légale.

[2] Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDa2 sont admises :

- [a] les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition que la surface de plancher\* totale à destination d'artisanat et commerce de détail, à l'échelle du terrain d'assiette\* du projet, soit inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> ;

DC  
U-AU

UI

UA

UI<sub>m</sub>

UB

UC

UI<sub>d</sub>

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

- [b] les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu’elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel ;
- [c] les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition que la surface de plancher\* totale à destination d’entrepôt, à l’échelle du terrain d’assiette\* du projet, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu’elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.

[3] Dans les secteurs **UDa1** et **UDb** sont admises :

- [a] les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu’elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel ;
- [b] les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition que la surface de plancher\* totale à destination d’entrepôt, à l’échelle terrain d’assiette\* du projet, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu’elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité ;
- [c] une seule extension des constructions ayant une existence légale des sous-destinations « artisanat et commerces de détail » et « activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher\* existante.

Article UD2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d’activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UD et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d’altérer la qualité de l’eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l’implantation d’habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L’aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l’environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

- [1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l’Environnement à condition :
- qu’elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
  - qu’elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu’ils soient strictement nécessaires à l’adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel\* dans les conditions définies à l’article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UD3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l’article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).



Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article UD4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 / Implantation par rapport aux voies\* publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques

##### 4.1.1 / En l'absence de linéaires de gabarit\* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques\* et privées ouvertes à la circulation publique.

##### ~ Règle alternative à l'article UD4.1.1

*Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite de la voie que celle du rez-de-chaussée existant et que sa hauteur de façade\* respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction\* existante ;
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2 ;
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu, et qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade\* sur rue.

##### 4.1.2 / Le long des linéaires de gabarit

Le long des linéaires de gabarit\* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit\* dans une bande de 14 mètres maximum à compter du linéaire de gabarit.

##### ~ Règle alternative

*Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite de la voie que celle du rez-de-chaussée existant et que sa hauteur de façade\* respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction\* existante,
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2,
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu, et qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade\* sur rue.

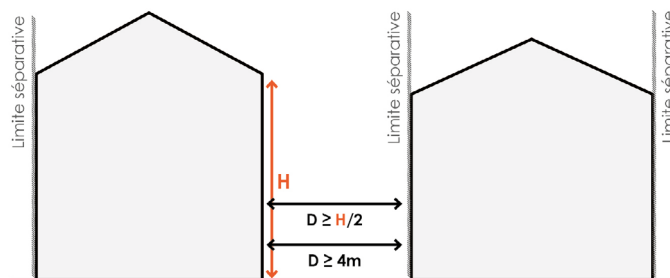
## 4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

### 4.2.1 / Dans la zone UD

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative\* latérale.

Dans le cas d'une implantation en retrait d'une des limites séparatives\* latérales, ou par rapport à la limite séparative\* de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade\* de la construction\* sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

La longueur totale de façade\* des constructions implantées en limite séparative\* est limitée à 12 mètres.



#### ~ Règle alternative à l'article UD4.2.1

Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :

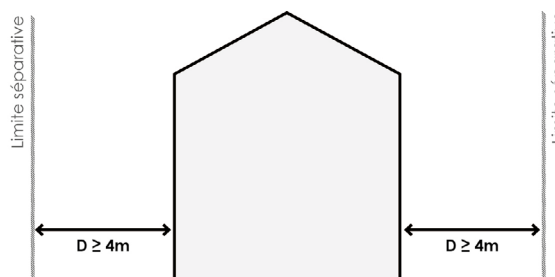
- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite séparative\* que celle du rez-de-chaussée existant ;
- et que dans une bande à compter de la limite séparative\* inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres ;
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1 ;
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet.

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives\*.

### 4.2.2 / Dans les secteurs UDa, UDa1 et UDa2

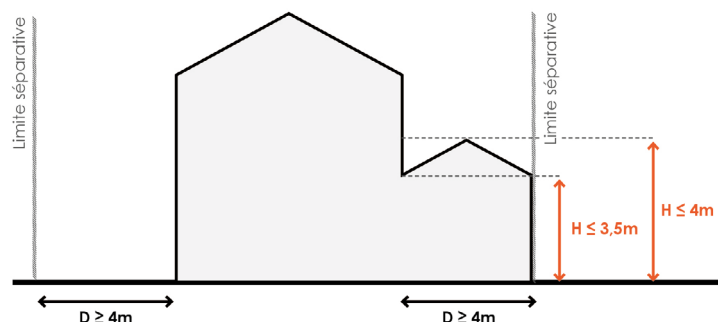
**[a] Pour les constructions d'une surface de plancher\* inférieure à 500 m² dans les secteurs UDa et UDa1, ou 250 m² dans le secteur UDa2 :**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives\*.



### ~ Règle alternative à l'article UD4.2.2 [a]

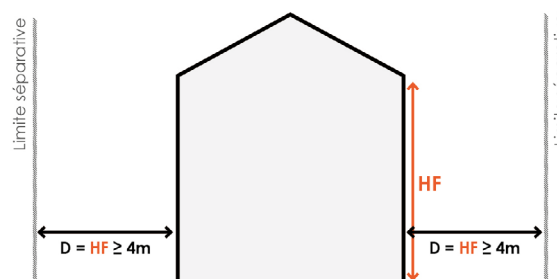
Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter, en tout ou partie, dans une bande de 0 à 4 mètres à compter de la limite séparative, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres, et leur hauteur de façade\* n'excède pas 3,5 mètres.



Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives\*.

**[b] Pour les constructions d'une surface de plancher\* supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> dans les secteurs UDa et UDa1, ou 250 m<sup>2</sup> dans le secteur UDa2 :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de façade\* de la construction\* sans être inférieure à 4 mètres.



### ~ Règle alternative à l'article UD4.2.2 [b]

Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :

- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite séparative\* que celle du rez-de-chaussée existant ;
- et que dans une bande à compter de la limite séparative\* inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres ;
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1 ;
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives\*.

### 4.2.3 / Dans le secteur UDb

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives\*.

### ~ Règle alternative à l'article UD4.2.3

Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :

- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

séparative\* que celle du rez-de-chaussée existant ;

- et que la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres dans la bande de 0 à 4 mètres depuis la limite séparative\* ;
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1 ;
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet.

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives\*.

## 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

### 4.3.1 / Dans la zone UD et ses secteurs UDa, UDa1, UDa2

Non réglementée.

### 4.3.2 / Dans le secteur UDb

Lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une façade\* et le pied de façade\* le plus proche d'une autre construction\* doit être supérieure ou égale à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes\*, ni aux piscines.

## 4.4 / Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Le coefficient d'emprise au sol\* s'applique sur tout le terrain en l'absence de linéaire de gabarit\*, ou uniquement au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, ou uniquement en dehors du périmètre des ensembles bâtis.

## 4.5 / Hauteur

La hauteur des constructions\* ne pourra excéder les hauteurs indiquées au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Le volume situé entre la hauteur de façade\* HF et la hauteur totale HT doit être accessible par un accès privatif depuis le niveau inférieur.

### 4.5.1 / Dans la zone UD et les secteurs UDa, UDa1 et UDa2

#### [a] En l'absence de linéaire de gabarit

La hauteur des constructions\* ne pourra excéder les hauteurs indiquées au règlement graphique lorsqu'elle existe.

#### [b] Dans la bande définie par le linéaire de gabarit

La hauteur des constructions\* ne pourra excéder une hauteur de façade\* maximale indiquée par le linéaire de gabarit\* figurant sur le règlement graphique.

**5.1 / Adaptation au terrain naturel\***

UI

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

**5.2 / Aspects des constructions**

UA

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UIm

**5.3 / Clôtures**

UB

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UC

**5.3.1 / Hauteur**

UIId

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaufort, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

UD

UG

UF

UE

**5.3.2 / Composition**

UP

En limite des emprises publiques\* ou voies\*, les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel\* ne dépasse pas :

UT

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaufort, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Gréasque, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Bouc Bel Air, Gardanne, Gréasque, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

1AU

2AU

**5.4 / Performance énergétique et environnementale**DC  
A-N

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

**5.5 / Patrimoine**

A

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine)

N

**5.6 / Découpage parcellaire**

Dans le cas d'un projet dont le terrain d'assiette\* présente une configuration en drapeau\*, la part du terrain d'assiette\* du projet assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface dudit terrain.

6.1 / **Coefficient d'espaces de pleine terre**

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UD	Au moins 20 % du terrain d'assiette* du projet
UDa, UDa1 et UDb	Au moins 30 % du terrain d'assiette* du projet
UDa2 pour les constructions dont la surface de plancher* est inférieure à 250 m²	Au moins 20 % du terrain d'assiette* du projet
UDa2 : pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 250 m²	Au moins 60 % du terrain d'assiette* du projet

~ Règle alternative à l'article UD6.1

Lorsqu'un terrain d'assiette\* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension\* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre\* existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

6.3 / **Les éléments de paysage**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UD7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / **Stationnement pour véhicules motorisés**

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les règles minimales définies dans le tableau ci-après.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	1 place pour 60 m² de SDP* créée par tranche entamée avec un minimum de 2 places par logement	Pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 250 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher*
	Hébergement	1 place pour 50 m² de SDP* créée par tranche entamée avec un minimum de 1 place par logement	NR

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m² de SDP* créée par tranche entamée	NR
	Services avec accueil de clients		
	Restauration		
	Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place pour 1 chambre	
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place/25 m² de SDP* créée par tranche entamée	
	Entrepôt	NR	
	Centre des congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		NR	

~ Règle alternative à l'article UD7.1

En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension\* de bâtiments\* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment\* existant et celui exigé pour le projet.

## 7.2 / Stationnement pour vélos

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

# SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## Article UD8 - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public

### 8.1 / Conditions d'accès aux voies\*

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## Article UD9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

### 9.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

Exceptionnellement, quand un secteur est desservi par un dispositif existant de potabilisation d'eau, individuel ou collectif, agréé et conforme à la réglementation en vigueur, en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, toute construction\* peut y être raccordée.

## 9.2 / Assainissement

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

## 9.3 / Eaux pluviales

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée\* supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface nouvellement imperméabilisée\* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

## 9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## 9.5 / Déchets

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).



# Dispositions applicables à la

## Zone UG

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UI d

UD

**UG**

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## PRÉAMBULE

### Caractère et vocation de la zone

La zone **UG** est une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire, pouvant accueillir des activités et équipements complémentaires, principalement située en périphérie des centres urbains et des villages.

La zone UG a pour vocation le maintien des formes urbaines existantes et la gestion des interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes.

### Division en secteur

La zone UG comprend un secteur **UGa** et un secteur **UGb** qui correspondent à des secteurs pavillonnaires très diffus et qui ont pour vocation d'accueillir un complément d'urbanisation,

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës\*, de plusieurs bâtiments\* dont le terrain d'assiette\* doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du secteur UGa sont appréciées au regard de chaque unité foncière ou construction\* issue de ladite division en vue de bâtir.

### Rappels

Le règlement de la zone UG est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UG est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article UG1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UG et secteur UGb	Secteur UGa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]	
	Exploitation forestière	Interdit	
Habitation	Logement	Autorisé	Admis sous condition [5]
	Hébergement		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [4]	
	Restauration	Admis sous condition [2]	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Admis sous condition [4]	
	Hôtels	Autorisé	Interdit
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	Interdit	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Admis sous condition [3]	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

[1] Est admise l'extension\* des constructions de la sous-destination « exploitation agricole » existantes ayant une existence légale, sans changement de destination.

[2] Sont admises les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel.

[3] Sont admises les constructions à destination d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » à conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel.

[4] Est admise l'extension\*, en une seule fois, des constructions ayant une existence légale des sous-destination « artisanat et commerces de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher\* existante

[5] Sont admises les constructions de la destination « habitation » à condition d'un seul bâtiment\* par unité foncière, et dans la limite de 300 m² de surface de plancher\*.

Article UG2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition ou interdits.

Sous-destinations	UG et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Admis sous condition [1]
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Interdit
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [2]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [3]

[1] Est admise l'extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et les campings et stationnements de caravanes à conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel et que l'activité soit existante dans la zone.

[2] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ; et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[3] Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel\* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UG3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article UG4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 / Implantation par rapport aux voies\* publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres de l'alignement\* existant ou futur des voies\* publiques et privées\* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\*.

~ Règle alternative à l'article UG4.1

*Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite de la voie que celle du rez-de-chaussée existant, et que sa hauteur de façade\* respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction\* existante,
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2,
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.

#### 4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives\*.

~ Règle alternative à l'article UG4.2

*Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite séparative\* que celle du rez-de-chaussée existant, et que la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres dans la bande de 0 à 5 mètres depuis la limite séparative,
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1,
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu,

*Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives\*.*

#### 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée

#### 4.4 / Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

#### 4.5 / Hauteur

La hauteur des constructions\* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle

existe.

Le volume situé entre la hauteur de façade\* HF et la hauteur totale HT doit être accessible par un accès privatif depuis le niveau inférieur.

## Article UG5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### 5.1 / **Adaptation au terrain naturel\***

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

En secteur UGa, la longueur des constructions est limitée à 25 m de long pour une meilleure intégration paysagère.

### 5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

#### 5.3.1 / **Hauteur**

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

#### 5.3.2 / **Composition**

En limite des emprises publiques\* ou voies\* :

Seules sont autorisées les clôtures ajourées sans mur bahut, pour la commune d'Aix-en-Provence.

Les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel\* ne dépasse pas :

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Gréasque, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Gréasque, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

### 5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 5.5 / **Patrimoine**

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## 5.6 / Découpage parcellaire

Dans le cas d'un projet dont le terrain d'assiette\* présente une configuration en drapeau\*, la part du terrain d'assiette\* du projet assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface dudit terrain.

## Article UG6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 6.1 / Coefficient d'espaces de pleine terre

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UG et UGb	Au moins 50 % du terrain d'assiette* du projet
UGa	Au moins 80 % du terrain d'assiette* du projet

~ Règle alternative à l'article UG6.1

*Lorsqu'un terrain d'assiette\* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension\* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre\* existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.*

### 6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 6.3 / Les éléments de paysage

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

## Article UG7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 7.1 / Stationnement pour véhicules motorisés

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les règles minimales définies dans le tableau ci-après.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SDP* créée par tranche entamée avec un minimum de 2 places par logement	Pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 250 m <sup>2</sup> , 1 place visiteur pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
	Hébergement	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SDP* créée par tranche entamée avec un minimum de 1 place par logement	NR

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Commerces et activités de services	Restauration	1 place pour 30 m² de SDP* créée par tranche entamée	NR
	Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place pour 1 chambre	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		NR	

~ Règle alternative à l'article UG7.1

*En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension\* de bâtiments\* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment\* existant et celui exigé pour le projet.*

## 7.2 / Stationnement pour vélos

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

# SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## Article UG8 - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public

### 8.1 / Conditions d'accès aux voies\*

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## Article UG9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

### 9.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 9.2 / Assainissement

Toute nouvelle construction\* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'extension\* des constructions existantes légalement autorisées est admise sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## 9.2.1 / Dans le secteur UGb

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute extension ou nouvelle construction\* ne peut être admise que sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

## 9.3 / Eaux pluviales

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée\* supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface nouvellement imperméabilisée\* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

## 9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## 9.5 / Déchets

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).



# Dispositions applicables à la

# Zone UF

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UI d

UD

UG

**UF**

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## PRÉAMBULE

### Caractère et vocation de la zone

La zone **UF** est une zone à dominante pavillonnaire urbanisée de façon très diffuse ou aérée dans laquelle il n'est pas prévu à moyen terme la réalisation d'équipements publics ou le renforcement d'équipements publics existants.

Ces secteurs peuvent également présenter des enjeux paysagers et/ ou des risques naturels, notamment le risque feu de forêt. La zone UF est localisée principalement aux franges de centres urbains et des villages.

La zone UF a pour vocation de permettre les extensions\* des constructions existantes à destination d'« habitation » ou d'« équipements d'intérêt collectif et services publics », dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de cette zone.

### Division en secteur

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

### Rappels

Le règlement de la zone UF est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UF est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article UF1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UF et secteur UFa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Admis sous condition [2]
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [4]
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Admis sous condition [4]
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Admis sous condition [3]
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Est admise l'extension\* des constructions de la sous-destination « exploitation agricole » existantes ayant une existence légale, sans changement de destination ;

[2] Sont admises l'extension\* des bâtiments\* à destination d'« habitation » et la création ou l'extension d'annexes\*, ayant une existence légale, sur une même unité foncière, à condition :

- que la surface de plancher\* des constructions existantes soit au moins égale à 50 m² ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
- que la surface de plancher\* ne dépassent pas 300 m², existant, extension\* et constructions annexes\* cumulés ;
- qu'une seule extension\* du bâtiment\* principal n'excédant pas 30 % de la surface de plancher\* existante soit réalisée ;

- que l'emprise au sol\* totale cumulée des annexes\* n'excède pas 30 m²,
- qu'une seule piscine soit implantée en tous points à moins de 35 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment\* d'habitation principal régulièrement édifié à destination d'« habitation » existante.

[3] L'extension\* des constructions à destination d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » est admise dans la limite de 30% de la surface de plancher\* existante.

[4] Une seule extension\* des constructions régulièrement édifiées à destination de « commerce et activités de services » est admise dans la limite de 15% de la surface de plancher\* existante.

## Article UF2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UF et secteur UFa
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- Qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- Qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel\* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## Article UF3 - Mixité sociale et fonctionnelle

### 3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article UF4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 / Implantation par rapport aux voies\* publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* existant ou futur des voies\* publiques et privées\* ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques\*.

##### ~ Règle alternative à l'article UF4.1

*Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite de la voie que celle du rez-de-chaussée existant
- et que sa hauteur de façade\* respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction\* existante,
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2,
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.

#### 4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives\* à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite parcellaire la plus rapprochée au moins égale à sa hauteur de façade\* sans être inférieure à 5 mètres.

##### ~ Règle alternative à l'article UF4.2

*Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite séparative\* que celle du rez-de-chaussée existant,
- et que dans une bande à compter de la limite séparative, inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres;
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1,
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu,

*Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives\*.*

#### 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée

## 4.4 / Emprise au sol

Les dispositions particulières relatives à l'emprise au sol\* des constructions sont définies à l'article 1 de la présente zone.

## 4.5 / Hauteur

La hauteur des constructions\* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

La hauteur totale des annexes\* de la construction\* principale à usage d'habitation ne peut excéder 4 mètres.

## Article UF5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5.1 / Adaptation au terrain naturel\*

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

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

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

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

### 5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

#### 5.3.1 / Hauteur

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

#### 5.3.2 / Composition

En limite des emprises publiques\* ou voies\* :

Seules sont autorisées les clôtures ajourées sans mur bahut, pour la commune d'Aix-en-Provence.

Les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel\* ne dépasse pas :

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UI d

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

- 0,60 mètre pour les communes de : Beurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Gréasque, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / Patrimoine

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UF6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces de pleine terre

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UF et UFa	Au moins 50% du terrain d'assiette* du projet

~ Règle alternative à l'article UF6.1

Lorsqu'un terrain d'assiette\* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension\* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre\* existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Les espaces libres\* après travaux doivent être végétalisés et paysagés.

6.3 / Les éléments de paysage

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UF7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / Stationnement pour véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux usages et aux besoins des constructions et installations.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies\* de circulation, sur le terrain d'assiette\* du projet ou dans son environnement immédiat.

7.2 / Stationnement pour vélos

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UF8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public**

8.1 / **Conditions d'accès aux voies\***

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UF9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Toute construction\* nécessitant une adduction d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise pour les extensions\* de constructions existantes légalement autorisées, sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur.

9.2 / **Assainissement**

Toute nouvelle construction\* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'extension\* des constructions existantes légalement autorisées est admise sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

### 9.3 / Eaux pluviales

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée\* supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface nouvellement imperméabilisée\* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

### 9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 9.5 / Déchets

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).



# Dispositions applicables à la

## Zone UE

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

**UE**

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## PRÉAMBULE

### Caractère et vocation de la zone

La zone **UE** est une zone mixte à dominante d'activités économiques.

Elle a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.

### Division en secteurs

La zone UE comprend plusieurs secteurs :

- **UEm** relatif aux zones mixtes à dominante d'activités économiques
- **UEa** relatif aux zones d'activités économiques de proximité à dominante artisanale et de service ;
  - Le secteur UEa comprend les sous-secteurs **UEa1** et **UEa2** dédiés aux activités productives de proximité ;
- **UEb** relatif aux zones d'activités économiques à dominante tertiaire ;
- **UEc** relatif aux zones d'activités économiques à dominante commerciale ou des pôles de vie commerciaux au sein de zones d'activités économiques ;
- **UEp** relatif à des zones d'activités économiques à dominante industrielle.
  - Le secteur UEp comprend un sous-secteur **UEp1** dédié aux activités économiques à dominante industrielle ne comportant pas d'activités pouvant causer des risques industriels majeurs, des dangers graves ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.

### Rappels

Le règlement de la zone UE est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UE est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET  
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destinations	Sous-destinations	UE	UEm	UEa	UEa1, UEa2	UEb	UEc	UEp	UEp1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]							
	Exploitation forestière								
Habitation	Logement	Admis sous condition [2]							
	Hébergement	Interdit	Admis sous cond° [3b]	Interdit					
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Admis sous cond° [3a]	Admis sous cond° [4a]	Admis sous cond° [5a]	Admis sous cond° [6a]	Autorisé	Admis sous cond° [8c 8d]	Admis sous cond° [9c]
	Restauration			Admis sous cond° [4b]	Admis sous cond° [5b]	Admis sous cond° [6b]			
	Commerce de gros		Interdit					Admis sous cond° [8a]	Admis sous cond° [9a]
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Admis sous cond° [3a]	Autorisé					
	Hôtels	Interdit							
	Autres hébergements touristiques								
	Cinéma	Autorisé					Autorisé		

Destinations	Sous-destinations	UE	UEm	UEa	UEa1, UEa2	UEb	UEc	UEp	UEp1
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé							
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés								
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale								
	Salles d'art et de spectacles	Interdit				Interdit			
	Équipements sportifs	Autorisé							
	Autres équipements recevant du public								
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé				Admis sous cond° [6d]	Interdit	Admis sous cond° [9d]	
	Entrepôt					Admis sous cond° [4c]	Admis sous cond° [5b]	Admis sous cond° [6c]	Admis sous cond° [7]
	Bureau	Interdit		Autorisé	Admis sous cond° [8b]		Admis sous cond° [9b]		
	Centre de congrès et d'exposition								

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

[1] Dans l'ensemble de la zone UE et de ses secteurs et sous-secteurs, sont admises les extensions\* des constructions à destination d'« exploitation agricole et forestière » existantes ayant une existence légale ;

[2] Dans la zone UE, hormis en secteur UEp1, sont admis l'aménagement et l'extension\* limitée des constructions, de la sous-destination « logement », existantes ayant une existence légale et leur annexe\* à condition :

- que la surface de plancher\* initiale de la construction\* de la sous-destination de « logement » soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
- Une seule extension\* sur une même unité foncière dès lors que l'extension n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et d'emprise au sol\* ;
- et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* totale par unité foncière sans création de nouveau logement ;
- Une seule construction\* à usage d'annexe\* à condition : qu'elle soit située dans son intégralité dans un rayon de 30 mètres de la construction\* de la sous-destination de « logement » et que son emprise au sol\* n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher\* et

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

qu'elle soit non close ;

- Une seule piscine à condition qu'elle soit située dans son intégralité dans un rayon de 30 mètres de la construction\* de la sous-destination de « logement ».

[3] **Dans le secteur UEm** sont admises :

- [a] les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition qu'elles soient destinées à des activités de proximité nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité ;
- [b] l'aménagement et l'extension\* limitée des constructions existantes régulièrement édifiées de la sous-destination « hébergement ».

[4] **Dans le secteur UEa** sont admises :

- [a] les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles soient destinées à des activités de proximité nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- [b] les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité ;
- [c] les constructions des sous-destinations « entrepôts » et « bureau », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone, et à condition que leur surface de plancher\* n'excède pas la surface de plancher\* destinée à l'activité principale à laquelle elles se rattachent.

[5] **Dans les sous-secteurs UEa1 et UEa2** sont admises :

- [a] l'extension\*, en une seule fois, des constructions régulièrement édifiées de la sous-destination « artisanat et commerces de détail » dans la limite de 15% de la surface de plancher\* existante ;
- [b] les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité ;
- [c] les constructions des sous-destinations « entrepôts » et « bureau », à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, et à condition que leur surface de plancher\* n'excède pas la surface de plancher\* destinée à l'activité principale à laquelle elles se rattachent.

[6] **Dans le secteur UEb** sont admises :

- [a] les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles soient destinées à des activités de proximité nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- [b] les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité ;
- [c] les constructions de la sous-destination « entrepôt », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone, et à condition que la surface de plancher\* de la construction\* de la sous-destination « entrepôt » n'excède pas la surface de plancher\* destinée à l'activité principale à laquelle elle se rattache ;
- [d] les constructions de la sous-destination « industrie » à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.

[7] **Dans le secteur UEc** sont admises les constructions des sous-destinations « entrepôts » et « bureau », à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, et à condition que leur surface de plancher\* n'excède pas la surface de plancher\* destinée à l'activité principale à laquelle elles se rattachent.

[8] **Dans le secteur UEp** sont admises :

- [a] les constructions de la sous-destination « commerce de gros » à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de production sur la même unité foncière ;
- [b] les constructions de la sous-destination « bureau », à condition qu'elles soient liées et nécessaires

à une activité autorisée dans la zone, et à condition que la surface de plancher\* de la construction\* de la sous-destination « bureau » n'excède pas la surface de plancher\* destinée à l'activité principale à laquelle elle se rattache ;

[c] Une seule extension\* des constructions, implantées en dehors des pôles de vie, ayant une existence légale, des sous-destination « artisanat et commerces de détail », « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher\* existante ;

[d] Les constructions des sous-destinations « artisanat et commerces de détail », « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition :

- qu'elles s'implantent dans un pôle de vie localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique,
- que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone,
- et que, lorsque le pôle de vie est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher\* totale des constructions, à l'échelle du terrain, n'excède pas 400 m<sup>2</sup> pour chacune des sous-destinations autorisées,
- lorsque le pôle de vie est localisé dans une OAP sectorielle les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP ; et la surface de plancher\* totale des constructions des destinations « commerce de détail » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ne pourra pas dépasser 4 000 m<sup>2</sup>.

[9] **Dans le secteur UEp1** sont admises :

[a] les constructions de la sous-destination « commerce de gros » à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de production sur la même unité foncière ;

[b] les constructions de la sous-destination « bureau », à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, et à condition que la surface de plancher\* de la construction\* de la sous-destination « bureau » n'excède pas la surface de plancher\* destinée à l'activité principale à laquelle elle se rattache ;

[c] une seule extension\* des constructions, ayant une existence légale, des sous-destinations « artisanat et commerces de détail », « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher\* existante ;

[d] Les constructions de la sous-destination « industrie », à condition que ce ne soient pas des installations relevant de l'article L.515-36 du Code de l'environnement.

## Article UE2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UE et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous condition [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Admis sous condition [3]
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [4] [5]

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

Sous-destinations	UE et ses secteurs
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admis les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d’altérer la qualité de l’eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu’ils soient nécessaires à l’activité autorisée sur la même unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu’ils soient strictement nécessaires à l’adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel\* dans les conditions définies à l’article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

[3] Sont admis les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à conditions qu’ils soient existants ou qu’ils soient nécessaires à l’activité autorisées sur la même unité foncière.

[4] Dans la zone UE et ses secteurs UEm, UEa, UEa1, UEa2, UEb, UEc et UEp

Sont admises les installations classées pour la protection de l’environnement à condition qu’elles soient compatibles avec les activités présentes dans la zone et ses secteurs.

- [5] En secteur UEp1 sont admises les constructions de la sous-destination « industrie », à condition :
- que ce ne soient pas des installations relevant de l’article L.515-36 du Code de l’environnement ;
  - qu’elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...).

### Article UE3 - Mixité sociale et fonctionnelle

#### 3.1 / Mixité sociale

Non réglementée

#### 3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l’article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article UE4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 / Implantation par rapport aux voies\* publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques

4.1.1 / Dans la zone UE et tous ses secteurs, en l’absence de linéaires de gabarit\*

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l’alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques\* et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

#### ~ Règle alternative à l'article UE4.1.1

Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :

- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la voie que celle du rez-de-chaussée existant ;
- et que sa hauteur de façade\* respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction\* existante ;
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2 ;
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.

#### 4.1.2 / Dans le secteur UEc, le long des linéaires de gabarit\*

Le long des linéaires de gabarit\* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit\*.

#### ~ Règle alternative à l'article UE4.1.2

Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :

- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite que celle du rez-de-chaussée existant ;
- et que sa hauteur de façade\* respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction\* existante ;
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2 ;
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu ;
- et qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade\* sur rue.

### 4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

#### 4.2.1 / Dans la zone UE, et ses secteurs UEa, UEa1, UEa2, UEb, UEc

Les constructions doivent être implantées contre les limites séparatives\*, ou en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

#### ~ Règle alternative à l'article UE4.2.1

Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :

- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite séparative\* que celle du rez-de-chaussée existant ;
- et que dans une bande à compter de la limite séparative\* inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres ;
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1 ;
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.

#### 4.2.2 / Dans le secteur UEm

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\*

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

~ Règle alternative à l'article 4.2.2

*Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite séparative\* que celle du rez-de-chaussée existant ;*
- *et que dans une bande à compter de la limite séparative\* inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres ;*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1 ;*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

#### 4.2.3 / Dans le secteur UEp et son sous-secteur UEp1

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

~ Règle alternative à l'article UE4.2.3

*Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres pourront être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres à compter de la limite séparative.*

### 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée

### 4.4 / Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

### 4.5 / Hauteur

#### 4.5.1 / Dans la zone UE et ses secteurs, en l'absence de linéaire de gabarit\*

La hauteur des constructions\* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

#### 4.5.2 / Dans le secteur UEc, dans la bande définie par le linéaire de gabarit

La hauteur des constructions\* ne peut excéder une hauteur de façade\* indiquée par le linéaire de gabarit\* figurant sur le règlement graphique.

#### 4.5.3 / Dans le secteur UEp et son sous-secteur UEp1

La hauteur des constructions\* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

~ Règle alternative à l'article UE4.5.3

*La hauteur des constructions\* pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique en cas de nécessités techniques d'exploitation des bâtiments\* ; et pour les équipements de superstructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent.*



**5.1 / Adaptation au terrain naturel\***

UI

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

**5.2 / Aspects des constructions**

UA

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UIm

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

UB

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

UC

**5.2.1 / Façades**

UIId

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

UD

**5.2.2 / Toitures**

UG

La pente de toiture est comprise entre 2 et 35% en fonction du matériau utilisé.

UF

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.

UE

**5.2.3 / Installations techniques**

UP

L'ensemble des dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc..., sont installés à l'intérieur de la construction\* dans le volume autorisé.

UT

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.

1AU

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.

2AU

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.

DC  
A-N

~ Règle alternative à l'article UE5.2.3 dans le secteur UEp et son sous-secteur UEp1

A

*L'ensemble des dispositifs techniques peuvent être installés en façade, ou à l'extérieur du volume autorisé de la construction\* en raison des besoins techniques spécifiques liés à l'activité industrielle autorisée, ils sont cependant conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet et limiter l'impact visuel depuis la voie publique.*

N

**5.3 / Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

**5.3.1 / Hauteur**

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / Composition

En limite des emprises publiques\* ou voies\* :

Seules sont autorisées les clôtures ajourées sans mur bahut, pour les communes de Saint-Estève-Janson, Saint-Paul-lez-Durance.

Les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel\* ne dépasse pas :

- 0,60 mètre pour les communes de : Aix-en-Provence (dans les secteurs UEb et UEc uniquement), Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Gréasque, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles ;
- 1,20 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence (dans le secteur UEm uniquement), Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / Patrimoine

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UE6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces de pleine terre

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UE, UEa, UEa1, UEa2, UEp, UEm, UEp1	Au moins 15 % du terrain d'assiette* du projet
UEb	Au moins 20% du terrain d'assiette* du projet
UEc en l'absence de linéaire de gabarit*	Au moins 15 % du terrain d'assiette* du projet
UEc au-delà de la bande construite* définie par le linéaire de gabarit	Au moins 15 % du terrain d'assiette* du projet

~ Règle alternative à l'article UE6.1

Lorsqu'un terrain d'assiette\* est non conforme à la règle générale du présent article, les changements de destination et l'extension\* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admis à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre\* existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

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

6.3 / Les éléments de paysage

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UE7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / Stationnement pour véhicules motorisés

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 50 m² de SDP* créée par tranche entamée
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m² de SDP* créée par tranche entamée
	Restauration	
	Hôtels	1 place pour 1 chambre
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place pour 50 m² de SDP* créée par tranche entamée
	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.
	Entrepôt	
	Centre des congrès et d'exposition	
Équipements et services publics		

~ Règle alternative à l'article UE7.1

En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension\* de bâtiments\* existants régulièrement édifiés, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment\* existant et celui exigé pour le projet.

7.2 / Stationnement pour vélos

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

DC U-AU
UI
UA
UIm
UB
UC
UId
UD
UG
UF
UE
UP
UT
1AU
2AU
DC A-N
A
N

# SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## Article UE8 - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public

### 8.1 / Conditions d'accès aux voies\*

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## Article UE9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

### 9.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 9.1.1 / Dans le secteur UEa2

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public ou en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa conformité à la réglementation en vigueur dans l'attente de la réalisation de ces réseaux.

### 9.2 / Assainissement

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

#### 9.2.1 / Dans le secteur UEa2

En l'absence de réseau public d'assainissement et dans l'attente de sa réalisation, toute extension ou nouvelle construction\* ne peut être admise que sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### 9.3 / Eaux pluviales

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée\* supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent a minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée\*.

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales

doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

9.5 / **Déchets**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

De plus les espaces ou locaux destinés au stockage des déchets ne doivent pas disposer d'ouverture directe sur le domaine public. Ils seront disposés et aménagés de façon à ne pas occasionner de gêne pour les accès\* et à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

DC U-AU
UI
UA
UIm
UB
UC
UId
UD
UG
UF
UE
UP
UT
1AU
2AU
DC A-N
A
N

# Dispositions applicables à la Zone UP

## PRÉAMBULE

### Caractère et vocation de la zone

La zone **UP** est une zone correspondant aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La zone UP a pour vocation de permettre la structuration des pôles d'équipements publics.

### Rappels

Le règlement de la zone UP est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UP est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## Article UP1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Admis sous condition [1]
	Hébergement	Admis sous condition [2] [3]
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

[1] Sont admises l'extension\*, l'adaptation ou la réfection des constructions de la sous-destination « logement », existantes, régulièrement édifiées, nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics autorisés dans la zone, dans la limite de 15% de la surface de plancher\* existante, sans création de nouveau logement.

[2] Sont admises l'extension\*, l'adaptation ou la réfection des constructions de la sous-destination « hébergement », existantes, régulièrement édifiées, nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics autorisés dans la zone, dans la limite de 15% de la surface de plancher\* existante.

[3] Sont admises la création des constructions de la sous-destination « hébergement » nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics autorisés dans la zone.

DC  
U-AU

Article UP2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

UI

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition ou interdits.

UA

UIIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

Sous-destinations	UP
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous condition [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Autorisé
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admis les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur l'unité la même unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel\* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UP3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Non réglementée.

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).



## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

### Article UP4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 / Implantation par rapport aux voies\* publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques

##### 4.1.1 / En l'absence de linéaire de gabarit\* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit

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

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement\* existant ou futur des voies\* publiques et privées\* ouvertes à la circulation publique et emprises publiques\* pourra se faire en rupture avec celle des constructions avoisinantes à condition que les façades\* et reculs fassent l'objet d'un traitement qualitatif.

##### 4.1.2 / Le long des linéaires de gabarit\*

Le long des linéaires de gabarit\* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit\* et dans une bande de 14 mètres maximum à compter du linéaire de gabarit.

~ Règle alternative à l'article UP4.1.2

*En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige\* les constructions doivent être implantées en recul de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.*

*Les constructions peuvent être implantées en tout ou partie en recul maximum de 4 mètres par rapport au linéaire de gabarit\* afin d'assurer une meilleure prise en compte d'éléments éco-paysagers\* et patrimoniaux, ou en cas d'incompatibilité avec des prescriptions liées à la sécurité pour la gestion de l'espace public. Dans ce cas, la bande potentiellement constructible est calculée en fonction du recul retenu par rapport au linéaire de gabarit\* figurant sur le règlement graphique.*

#### 4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

##### 4.2.1 / En l'absence de linéaire de gabarit\* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit

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

##### 4.2.2 / Le long des linéaires de gabarit\*

Dans la bande construite\* définie par le linéaire de gabarit, les constructions doivent être implantées :

- en continuité d'une limite séparative\* latérale à l'autre ;
- et à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative\* de fond de parcelle la plus rapprochée qui doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, et sans être inférieure à 4 mètres.

## ~ Règle alternative à l'article UP4.2.2

*En cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige\* les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives\* de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.*

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

### 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée

### 4.4 / Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Le coefficient d'emprise au sol\* s'applique sur tout le terrain en l'absence de linéaire de gabarit\*, ou uniquement au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, ou uniquement au-delà du périmètre de la séquence urbaine.

### 4.5 / Hauteur

#### 4.5.1 / En l'absence de linéaire de gabarit\* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit

La hauteur de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 12 mètres.

La hauteur de façade\* des constructions\* de la sous-destination « logement » ne pourra excéder 7,5 mètres.

## ~ Règle alternative à l'article UP4.5.1

*Lorsqu'une indication de hauteur est renseignée sur le règlement graphique, cette hauteur s'applique, sauf pour les constructions de la sous-destination « logement ».*

#### 4.5.2 / Dans la bande définie par le linéaire de gabarit

La hauteur des constructions\* ne peut excéder une hauteur maximale HF indiquée par le linéaire de gabarit\* figurant sur le règlement graphique.

La hauteur des constructions\* se mesure par rapport au niveau de la voie au milieu de la façade\* située sur le linéaire de gabarit\*.

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

## Article UP5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5.1 / Adaptation au terrain naturel\*

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## 5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 5.3.1 / Hauteur

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

### 5.3.2 / Composition

En limite des emprises publiques\* ou voies\*, les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel\* ne dépasse pas :

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Gréasque, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

## 5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## 5.5 / Patrimoine

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

### Article UP6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 6.1 / Coefficient d'espaces de pleine terre

Non réglementé

#### 6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

#### 6.3 / Les éléments de paysage

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

### Article UP7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

DC  
U-AU

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

UI

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

UA

UI<sub>m</sub>

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UB

### Article UP8 - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public

UC

#### 8.1 / Conditions d'accès aux voies\*

UI<sub>d</sub>

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UD

#### 8.2 / Voirie

UG

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UF

### Article UP9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

UE

#### 9.1 / Alimentation en eau potable

UP

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

UT

#### 9.2 / Assainissement

1AU

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

2AU

#### 9.3 / Eaux pluviales

DC  
A-N

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

A

Toute surface nouvellement imperméabilisée\* supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

N

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface nouvellement imperméabilisée\* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

9.5 / **Déchets**

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UId

UD

UG

UF

UE

UP

**UT**

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## Dispositions applicables à la

# Zone UT

### PRÉAMBULE

#### Caractère et vocation de la zone

La zone **UT** est une zone à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique.

La zone UT a pour vocation le maintien et le développement des activités touristiques et de loisir.

Division en secteurs

La zone UT comprend le secteur suivant :

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

#### Rappels

Le règlement de la zone UT est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UT est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## Article UT1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UT	Secteur UTla
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Admis sous condition [2a]
	Exploitation forestière		Interdit
Habitation	Logement		Admis sous condition [2b]
	Hébergement		Interdit
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		Admis sous condition [2c]
	Restauration	Autorisé	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Admis sous condition [1]	Admis sous condition [2d]
	Hôtels	Autorisé	
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	Interdit	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	

[1] Dans la zone UT sont admises :

Les extensions\* des constructions à sous-destination d'« activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ayant une existence légale, dès lors que celle-ci n'excède pas 15% de la surface de plancher\* existante.

[2] Dans le secteur UTla sont admises :

[a] Les constructions de la sous-destination « exploitation agricole » à condition qu'elles contribuent à la mise en valeur des sites, paysages et terroirs et par là au développement touristique.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

- [b] Les constructions de la sous-destination « logement » à condition qu’elles soient nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
- [c] Les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu’elles soient liées à la mise en valeur des sites, paysages, terroirs, ainsi qu’à des lieux d’art et espaces culturels, facteurs de développement touristique.
- [d] Les constructions de la sous-destination « logement » et « activité de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle » à condition qu’elles soient en lien avec le développement touristique de la zone.

Article UT2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d’activités**

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition ou interdits.

Sous-destinations	UT et secteur UTla
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous condition [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Autorisé
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admis les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu’ils soient nécessaires à l’activité exercée sur la même unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu’ils soient strictement nécessaires à l’adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel\* dans les conditions définies à l’article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UT3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Non réglementée.

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l’article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).



## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DC  
U-AU

UI

UA

UIIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

### Article UT4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 / Implantation par rapport aux voies\* publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques\* et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

##### ~ Règle alternative à l'article UT4.1

*Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la voie que celle du rez-de-chaussée existant et que sa hauteur de façade\* respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction\* existante ;*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2 ;*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

#### 4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale à la moitié de la hauteur de façade\* de la construction\* sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

##### ~ Règle alternative à l'article UT4.2

*Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres peuvent s'implanter en tout ou partie, dans une bande de 0 à 4 mètres à compter de la limite séparative.*

*Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite séparative\* que celle du rez-de-chaussée existant ;*
- *et que dans une bande à compter de la limite séparative\* inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres ;*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1 ;*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet.*

#### 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée.

#### 4.4 / Emprise au sol

L'emprise au sol\* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

## 4.5 / Hauteur

La hauteur des constructions\* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

## Article UT5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5.1 / Adaptation au terrain naturel\*

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

#### 5.3.1 / Hauteur

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

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

#### 5.3.2 / Composition

En limite des emprises publiques\* ou voies\* :

Seules sont autorisées les clôtures ajourées sans mur bahut, pour la commune de Saint-Paul-lez-Durance.

Les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel\* ne dépasse pas :

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaurecueil, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Gréasque, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Bouc Bel Air, Gardanne, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset.

### 5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 5.5 / Patrimoine

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

## Article UT6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 6.1 / Coefficient d'espaces de pleine terre

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UT et secteur UTla	Au moins 30 % du terrain d'assiette* du projet

### 6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 6.3 / Les éléments de paysage

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

## Article UP7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

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

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

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## Article UT8 - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public

### 8.1 / Conditions d'accès aux voies\*

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## Article UT9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

### 9.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## 9.2 / Assainissement

### 9.2.1 / Dans la zone UT

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

UI

UA

### 9.2.2 / Dans le secteur UTla

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute extension\* ou nouvelle construction\* ne peut être admise que sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur

UIm

UB

## 9.3 / Eaux pluviales

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

UC

Toute surface nouvellement imperméabilisée\* supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

UIId

UD

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface nouvellement imperméabilisée\* ;

UG

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

UF

UE

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

UP

UT

## 9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

1AU

## 9.5 / Déchets

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

2AU

DC  
A-N

A

N

# Dispositions applicables à la

## Zone 1AU

Les dispositions énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas au sein des périmètres d'OAP « secteurs d'aménagement » définies au titre du R.151-8° du Code de l'urbanisme.

### PRÉAMBULE

#### Caractère et vocation de la zone

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

L'urbanisation de la zone 1AU est autorisée sous condition de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble\* permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants, en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone 1AU varient selon que la zone se trouve ou non en situation de remplir les conditions d'urbanisation imposées :

- Avant son urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble\*, ne sont admises que la gestion des constructions existantes et les constructions et locaux de la destination « équipements d'intérêt collectifs et services publics ».
- Lors de son urbanisation :
  - le règlement fixe à l'article 1AU1 les conditions d'un aménagement cohérent et les conditions à respecter pour autoriser les opérations d'aménagement d'ensemble\* ;
  - le règlement de chaque zone U concernée indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU » fixe les règles d'occupation ou d'utilisation du sol que chaque opération ou construction\* doit respecter.

#### Division en secteurs

Lors de son urbanisation, le règlement de la zone applicable est celui de la zone U indiquée sur le règlement graphique après le sigle 1AU. Il fixe les règles d'occupation ou d'utilisation du sol que chaque opération ou construction\* doit respecter.

#### Rappels

Le règlement de la zone 1AU est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone 1AU est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UI d

UD

UG

UF

UE

UP

UT

**1AU**

2AU

DC  
A-N

A

N

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## Article 1AU1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Les constructions, occupations et utilisations du sol ne sont admises que lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble\*.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble\* les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

Cette ou ces opérations d'aménagement d'ensemble\* doivent :

- permettre de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants au regard de la capacité d'accueil du secteur et compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, tant en ce qui concerne leurs caractéristiques que leur localisation ;
- avoir une taille significative et cohérente afin de ne pas compromettre l'aménagement global du secteur ;
- être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### ~ Règle alternative à l'article 1AU1

*En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, sont admis :*

- une seule extension\* des constructions existantes, autres que les constructions de la sous-destination « logement », limitée à 15% de surface de plancher\* existante, sous réserve :
  - que la surface de plancher\* existante soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - qu'elle soit compatible avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ;
  - qu'elle n'ait pas pour effet d'engendrer un changement de destination ;
  - et qu'elle corresponde à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone.
- L'aménagement et l'extension\* limitée des constructions existantes de la sous-destination « logement » ayant une existence légale et leur annexe\* à condition :
  - que la surface de plancher\* initiale de la construction\* de la sous-destination de « logement » soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - de ne réaliser qu'une seule extension\* sur une même unité foncière, dès lors que l'extension n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et d'emprise au sol\* ;
  - dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* totale par unité foncière, sans création de nouveau logement ;
  - de ne réaliser qu'une seule construction\* à usage d'annexe\*, que son emprise au sol\* n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher\* et qu'elle soit non close ;
  - de ne réaliser qu'une seule piscine.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation existante sur le secteur.

## Article 1AU2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

DC  
U-AU

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

UI

## Article 1AU3 - Mixité sociale et fonctionnelle

UA

### 3.1 / Mixité sociale

UIm

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UB

### 3.2 / Mixité fonctionnelle

UC

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UI d

UD

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UG

## Article 1AU4 - Volumétrie et implantation des constructions

UF

### 4.1 / Implantation par rapport aux voies\* publiques et privées et aux emprises publiques

UE

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

UP

UT

### 4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

1AU

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

2AU

### 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

DC  
A-N

Non réglementée.

### 4.4 / Emprise au sol

A

L'emprise au sol\* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

N

### 4.5 / Hauteur

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

Notamment, la hauteur des constructions\* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, la hauteur totale de l'annexe\* de la construction\* existante de la sous-destination « logement » ne peut excéder 4 mètres.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## Article 1AU5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

## Article 1AU6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

## Article 1AU7 - **Obligations en matière de stationnement**

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

# SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## Article 1AU8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public**

Les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le règlement graphique après le sigle « 1AU ».

## Article 1AU9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

Pour les nouvelles constructions, les dispositions applicables pour chaque secteur de la zone 1AU sont celles prévues par le règlement de la zone urbaine de référence indiquée sur le du règlement graphique après le sigle « 1AU ».

### 9.1 / **Alimentation en eau potable**

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise pour les extensions\* de constructions existantes légalement autorisées, sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur.

### 9.2 / **Assainissement**

En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, en l'absence du réseau public d'assainissement, l'extension\* des constructions existantes légalement autorisées est admise sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.



# Dispositions applicables à la

## Zone 2AU

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## PRÉAMBULE

### Caractère et vocation de la zone

Zone d'urbanisation future différée en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone soumise à une procédure d'évolution préalable du PLUi avant ouverture à l'urbanisation.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, le règlement prévoit des dispositions applicables aux constructions existantes et aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### Division en sous-secteurs

La zone **2AU** comprend le secteur suivant :

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

### Rappels

Le règlement de la zone 2AU est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone 2AU est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UI

UA

UI<sub>m</sub>

UB

UC

UI<sub>d</sub>

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## Article 2AU1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des destinations et sous-destinations suivantes et à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatible, le cas échéant, avec l'OAP existante :

[1] Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

[2] Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

[3] L'extension\* des constructions des sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », de « salles d'art et de spectacle », d'« équipements sportifs », et « autres équipements recevant du public », dans la limite de 15% de la surface de plancher\* existante.

De plus, sont admis dans la zone 2AU (hors secteur 2AU<sub>e</sub>) :

- L'extension\* des constructions existantes de la sous-destination « logement » ayant une existence légale, sans changement de destination et sans création de nouveau logement :
  - en une seule extension\* dès lors que celle-ci n'excède pas 15% de la surface de plancher\* existante ;
  - sous réserve que ces constructions existantes aient une surface de plancher\* minimale de 50 m<sup>2</sup> ;
  - et que la surface de plancher\* et l'emprise au sol\* totale des constructions (y compris l'existant) ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.
- Une seule construction\* à usage d'annexe\* de la construction\* principale ayant une existence légale, à destination d'« habitation » existante à condition :
  - que son emprise au sol\* n'excède pas 30 m<sup>2</sup> ;
  - qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher\* ;
  - et qu'elle soit non close.
- Une seule piscine.

De plus, sont admis **dans le secteur 2AU<sub>e</sub> exclusivement** :

- L'aménagement et l'extension\* limitée des constructions existantes de la sous-destination « logement » ayant une existence légale et leur annexe\*, à condition
  - de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de la zone ;
  - que la surface de plancher\* initiale de la construction\* de la sous-destination « logement » soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - d'une seule extension\* sur une même unité foncière dès lors que l'extension n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et d'emprise au sol\* ;
  - et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* totale par unité foncière sans création de nouveau logement ;
  - Une seule construction\* à usage d'annexe\* à condition que son emprise au sol\* n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher\* et qu'elle soit non close.
  - Une seule piscine.
- Une seule extension\* des constructions existantes ayant une existence légale à destination de

« commerce et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » existantes limitée à 15% de surface de plancher\* existante, sous réserve :

- que la surface de plancher\* existante soit au moins égale à 50 m² ;
- qu'elle soit compatible avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ;
- qu'elle n'ait pas pour effet d'engendrer un changement de destination.

## Article 2AU2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	2AU
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Aire d'accueil des gens du voyage	Admis sous condition [1]
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Interdit
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	

[1] Est admise la mise aux normes des aires d'accueil des gens du voyage existantes.

## Article 2AU3 - Mixité sociale et fonctionnelle

### 3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### 3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article 2AU4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 / Implantation par rapport aux voies\* publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques\* et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

#### 4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives\*.

#### 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée.

#### 4.4 / Emprise au sol

Les dispositions particulières relatives à l'emprise au sol\* des constructions sont définies à l'article 2AU1.

#### 4.5 / Hauteur

La hauteur de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7,5 mètres.

La hauteur totale de l'annexe\* de la construction\* principale existante à destination de « logement » ne peut excéder 4 mètres.

~ Règle alternative à l'article 2AU4.5

■ Lorsqu'une indication de hauteur est renseignée sur le règlement graphique, cette hauteur s'applique.

### Article 2AU5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 5.1 / Adaptation au terrain naturel\*

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

#### 5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

#### 5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

#### 5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

## 5.5 / Patrimoine

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

### Article 2AU6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 6.1 / Coefficient d'espaces de pleine terre

Non réglementé

#### 6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

#### 6.3 / Les éléments de paysage

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

### Article 2AU7 - Obligations en matière de stationnement

Non réglementé

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 2AU8 - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public

#### 8.1 / Conditions d'accès aux voies\*

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

#### 8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

### Article 2AU9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

#### 9.1 / Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction\* doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise pour les extensions\* de constructions existantes légalement autorisées, sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur.

#### 9.2 / Assainissement

Toute nouvelle construction\* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

DC  
U-AU

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'extension\* des constructions existantes légalement autorisées est admise sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

UI

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

UA

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

UIm

### 9.3 / Eaux pluviales

UB

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

UC

Toute surface nouvellement imperméabilisée\* supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

UIId

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface nouvellement imperméabilisée\* ;

UD

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

UG

UF

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

UE

### 9.4 / Autres réseaux

UP

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

UT

### 9.5 / Déchets

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

# **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

# TITRE V A : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Les dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles (titre V A du règlement écrit) sont complétées par les dispositions particulières des zones agricoles et naturelles (titre V B). Ces dernières peuvent être plus restrictives mais pas plus permissives que les dispositions communes.

L'attention du porteur de projet est attirée sur l'existence possible de réservoirs, de corridors écologiques, d'un site Natura 2000 ou d'un autre périmètre de protection de la biodiversité sur ou à proximité des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).



# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## Article 1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition

Les dispositions particulières concernant les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition sont définies à l'article 1 de chaque zone à l'exception des dispositions relatives aux bâtiments\* identifiés au titre d'un changement de destination définies ci-après.

### Bâtiments identifiés au titre d'un changement de destination

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux bâtiments\* repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme.

Les bâtiments\* identifiés au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Est annexée au présent règlement (annexe 4.1-E Liste des changements de destination) la liste des bâtiments\* pour lesquels les changements de destination sont autorisés.

Il est rappelé que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

## Article 2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Les dispositions particulières relatives à l'interdiction et la limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités sont définies à l'article 2 de chaque zone.

Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'aménagement, à l'exploitation et à la mise en sécurité des infrastructures de transport, dont les autoroutes.

## Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Les dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles concernant la mixité sociale et fonctionnelle sont les suivantes :

### 3.1 / Mixité sociale

Non réglementée.

### 3.2 / Mixité fonctionnelle

Non réglementée.

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

### Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions particulières relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions sont définies à l'article 4 de chaque zone.

Les prescriptions d'implantation identifiées par le règlement graphique complètent l'article 4 des zones concernées.

Lorsqu'une marge de recul\* est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul\*.

Les dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions sont les suivantes :

#### 4.1 / Implantation par rapport aux voies\* publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement\* existant ou projeté des voies\* publiques et privées\* et emprises publiques\*.

~ Règle alternative à l'article 4.1

*Les extensions\* de constructions existantes, régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi, peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la voie que celle du rez-de-chaussée existant ;*
- *et que sa hauteur de façade\* respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction\* existante ;*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2 ;*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.*

#### 4.1.1 / Dans les STECAL As01 et suivants, et Ns01 et suivants

L'implantation des constructions doit privilégier une bonne insertion paysagère. Elle doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie originelle et de la végétation existante, tout en respectant l'obligation de regroupement des constructions.

#### 4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative\* à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade\* de la construction\* sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

~ Règle alternative à l'article 4.2

*Les extensions\* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction\* existante, à la même distance de la limite séparative\* que celle du rez-de-chaussée existant ;*
- *et que dans une bande à compter de la limite séparative\* inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres ;*

- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1,
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet.

#### 4.2.1 / Dans les STECAL As01 et suivants, et Ns01 et suivants

L'implantation des constructions doit privilégier une bonne insertion paysagère. Elle doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie originelle et de la végétation existante, tout en respectant l'obligation de regroupement des constructions.

### 4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée.

### 4.4 / Emprise au sol

Sauf mention expresse dans les articles A1 et N1 des dispositions particulières des zones Naturelles et Agricoles, l'emprise au sol\* n'est pas règlementée.

### 4.5 / Hauteur

La hauteur totale des constructions\* et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur totale des constructions\* à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 mètres.

La hauteur totale de l'annexe\* de la construction\* principale à usage d'habitation ne peut excéder 4 mètres.

~ Règle alternative à l'article 4.5

*La hauteur des constructions\* et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière pourra excéder la hauteur définie au présent article en cas de nécessités techniques.*

#### 4.5.1 / Dans les STECAL As01 et suivants, et Ns01 et suivants

Sauf mention expresse dans les articles A1 et suivants, et N1 et suivants, la hauteur totale des constructions et installations ne peut excéder 7,5 mètres.

~ Règle alternative à l'article 4.5.1

*Dans les STECAL As16a, As16b, Ns23a et Ns23b, des hauteurs différentes de la hauteur définie au présent article peuvent être autorisées pour la réalisation d'œuvres architecturales dont la nature ou le projet nécessite une hauteur différente.*

## Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont les suivantes :

### 5.1 / Adaptation au terrain naturel\*

L'implantation des constructions doit privilégier une bonne insertion paysagère. Elle doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie originelle et de la végétation existante, tout en respectant l'obligation de regroupement des constructions.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## 5.1.1 / Dans les STECAL As01 et suivants, et Ns01 et suivants

### [a] Règle générale applicable dans les milieux ouverts

L'implantation des constructions doit se faire de préférence :

- en dehors des perceptions majeures dans le grand paysage ou de forte visibilité depuis les axes routiers ;
- sur les espaces libres non valorisés pour l'agriculture ou déjà imperméabilisés ;
- en privilégiant l'implantation la moins impactante par rapport à la topographie ;
- en limitant l'emprise des constructions et leur étalement.

En cas de constructions existantes, les constructions nouvelles doivent être regroupées avec celles existantes en prenant compte :

- qu'en présence d'éléments de patrimoine bâti et/ou d'éléments éco-paysagers identifiés au PLUi, les constructions doivent être implantées en dehors des perceptions majeures du site, tel que les axes de compositions architecturaux et paysagers, les perceptions depuis les entrées du site, les allées, jardins, parcs ou éléments végétaux participant de la composition du site ;
- qu'en présence de bâtiments vernaculaires sans qualité patrimoniale, les constructions doivent être implantées de façon à limiter leur impact visuel, à savoir de préférence à l'arrière des constructions existantes.

En cas d'absence de constructions existantes, les constructions doivent être implantées de façon discrète en venant à l'arrière des éléments de paysage en présence tels que les haies ou la topographie par exemple.

### [b] Règle générale applicable dans les milieux fermés

L'implantation des constructions doit se faire de préférence :

- en limitant l'impact sur la végétation existante et le couvert végétal ;
- en identifiant les espèces les plus intéressantes d'un point de vue écologique afin de les préserver et les mettre en valeur ;
- en privilégiant l'implantation la moins impactante par rapport à la topographie ;
- en limitant l'emprise des constructions et leur étalement.

En cas de constructions existantes, les constructions nouvelles doivent être regroupées avec celles existantes en prenant compte :

- qu'en présence d'éléments de patrimoine bâti et/ou d'éléments éco-paysagers identifiés au PLUi, les constructions doivent être implantées en dehors des perceptions majeures du site, tel que les axes de compositions architecturaux et paysagers, les perceptions depuis les entrées du site, les allées, jardins, parcs ou éléments végétaux participant de la composition du site ;
- qu'en présence de bâtiment\* vernaculaire sans qualité patrimoniale, les constructions doivent être implantées à l'arrière des constructions existantes et des éléments boisés tels que bosquets, allées, etc.

En cas d'absence de constructions existantes, l'implantation des constructions doit être insérée dans la masse végétale afin de ne pas changer le caractère du milieu.

## 5.2 / Aspects des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Afin de participer à la lutte antivectorielle (lutte contre les épidémies transmises par les insectes), une pente de toiture minimale de 2% est exigée pour les terrasses et les toitures afin d'éviter la stagnation des eaux pluviales

DC  
U-AU

### 5.2.1 / Dans les STECAL As01 et suivants, et Ns01 et suivants

#### [a] Règle générale en cas de constructions existantes

L'architecture ne doit pas venir en opposition avec celle des constructions existantes, sauf en cas de remaniement total des constructions dans le STECAL en l'absence d'un élément patrimonial identifié par le PLUi.

En présence d'éléments de patrimoine identifiés au PLUi, la construction\* nouvelle ne doit pas remettre en cause la cohérence architecturale et aura pour effet de mettre en valeur l'intérêt patrimonial.

En cas de présence de bâtiments vernaculaires sans qualité patrimoniale, la construction\* nouvelle doit chercher une continuité des volumes afin d'éviter les effets de rupture.

#### [b] Règle générale en l'absence de constructions existantes

L'architecture des constructions doit :

- respecter les teintes naturelles des sols et minéraux en présence, soit par mimétisme, soit par harmonie afin d'éviter les contrastes prononcés ;
- rechercher une sobriété dans l'expression afin de ne pas s'imposer dans le paysage.

### 5.3 / Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage, sans pouvoir excéder 3 mètres de hauteur.

Les clôtures sont constituées de grillage, ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

### 5.4 / Patrimoine Bâti

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

## Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sont les suivantes :

### 6.1 / Coefficient d'espaces de pleine terre

Non réglementé.

### 6.2 / Qualité des espaces libres

Les espaces libres\* autour des constructions\* doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif à dominante végétale. Les arbres de haute tige\* doivent être conservés ou remplacés.

### 6.2.1 / Dans les STECAL As01 et suivants, et Ns01 et suivants

Les espaces libres qui ne sont pas dévolus à la production agricole ou viticole doivent être fortement

UI

UA

UIm

UB

UC

UI d

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

limités.

Les cheminements piétons et les terrasses doivent être constitués de revêtement perméable ou de pavements non jointifs afin de privilégier le caractère naturel des sites et favoriser la percolation pluviale.

### 6.3 / Les éléments de paysage

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

### 6.4 / Performance énergétique

Non réglementée.

## Article 7 - Obligations en matière de stationnement

Les dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles concernant les obligations en matière de stationnement sont les suivantes :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux usages et aux besoins des constructions et installations.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies\* de circulation, sur le terrain d'assiette\* du projet ou dans son environnement immédiat.

#### [a] Dans les STECAL As01 et suivants, et Ns01 et suivants

Les stationnements doivent être situés au plus près des constructions\*.

Les stationnements doivent être perméables et végétalisés par des haies et des arbres afin d'en limiter l'impact. Les ombrières accueillant des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires sont interdites.

~ Règle alternative à l'article 7

*En présence d'élément de patrimoine\* bâti identifié au PLUi, les stationnements pourront avoir un éloignement prenant en compte les enjeux patrimoniaux.*

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article 8 - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès\* aux voies\* ouvertes au public

Les dispositions communes aux zones agricoles et naturelles concernant les conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées\* et d'accès\* aux voies\* ouvertes au public sont les suivantes :

- Toute construction\* ou aménagement doit être desservi par une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (sécurité routière, défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage).
- Les accès\* sur les voies\* publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Hormis pour les exploitations agricoles ou forestières, le nombre des accès\* sur les voies\* publiques est limité à un seul accès\* dans l'intérêt de la sécurité du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies\*, l'accès\* est établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## Article 9 - Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

DC  
U-AU

Les dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles concernant les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication sont les suivantes.

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

### 9.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction\* nécessitant une adduction d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public ou en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa conformité à la réglementation en vigueur.

### 9.2 / Assainissement

Toute construction\* doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions doivent être raccordées à d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

En cas d'extension\* ou de réfection des constructions existantes, le dispositif d'assainissement non collectif existant doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

### 9.3 / Eaux pluviales

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article III.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée\* supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent a minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface nouvellement imperméabilisée\* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

### 9.4 / Autres réseaux

Le raccordement au réseau de distribution électrique est préférentiellement enterré.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction\* ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### 9.5 / Déchets

Les constructions, hors habitat individuel, ou leurs aménagements doivent prévoir sur leur terrain d'assiette\* des espaces ou des locaux adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences en matière de collecte des déchets.

# TITRE V B : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES



# Dispositions applicables à la

## Zone A

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

## PRÉAMBULE

### Caractère et vocation de la zone

Les zones **A** correspondent aux zones à vocation agricole du territoire.

Elles correspondent aux terres agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

### Division en secteurs

Le secteur **Ala** correspond aux espaces agricoles qui ont pour vocation de conserver leur caractère agricole tout en admettant l'accueil d'installations d'œuvres d'art dans le paysage agricole (de type « lieux d'art »).

Le secteur **Ap** (agricole à sensibilité paysagère) correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux de maintien de la valeur agronomique des sols et de préservation de l'identité paysagère. Il permet d'autoriser de nouvelles constructions uniquement en complément de constructions existantes.

Le secteur Ap comprend un sous-secteur **Apa** correspondant à une zone strictement inconstructible pour des enjeux paysagers, ce sous-secteur assure également la valeur agronomique des sols.

Le secteur **Ar** correspond aux espaces agricoles situés en espaces remarquables au titre de la loi littoral (espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques).

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) numérotés **As01 et suivants**.

### Rappels

Le règlement de la zone A est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone A est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre V A.

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article A1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Les dispositions relatives aux bâtiments\* identifiés au titre d'un changement de destination figurent à l'article 1 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

En outre, dans la zone A, sont interdites toutes les occupations, destinations et utilisations du sol, à l'exception de celles listées ci-après :

[1] Dans la zone A, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées sous forme de regroupement des constructions, sauf impossibilité technique en raison du morcellement des sites de l'exploitation agricole, sauf contraintes sanitaires liées à la réglementation.
- Les châssis et les serres de production agricole nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination de bâtiments\* existants vers la destination « exploitation agricole » sont admis.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime à condition qu'elles soient implantées sous forme de regroupement des constructions avec les constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus, elles doivent être implantées sous forme de regroupement des constructions avec les constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Une seule construction\* de la sous-destination « logement » à condition :
  - qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole ;
  - qu'elle soit implantée sous forme de regroupement avec les constructions nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'une construction\* par unité foncière ;
  - qu'elle ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et d'emprise au sol, annexes incluses ;
  - que l'emprise au sol\* totale cumulée des annexes\* n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, et qu'elles soient implantées en tous points à moins de 30 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment\* d'habitation principal ;
  - que la seule piscine autorisée soit implantée en tous points à moins de 35 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment\* d'habitation principal.
- L'extension\* limitée des bâtiments\* de la sous-destination « logement » et la création ou l'extension d'annexes\*, ayant une existence légale, sur une même unité foncière, et à condition :
  - que cette extension\* ou annexe\* ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère

du site ;

- que la surface de plancher\* initiale du bâtiment\* principal de la sous-destination « logement » soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
- que la sous-destination « logement » du bâtiment\* existant, de l'extension\* et annexes\* projetées soit conservée ;
- que la surface de plancher\* et l'emprise au sol\* ne dépassent pas 250 m<sup>2</sup>, existant, extension\* et constructions annexes\* cumulés ;
- qu'une seule extension\* du bâtiment\* principal n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et d'emprise au sol\* soit réalisée, et qu'elle soit implantée en tous points à moins de 15 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment\* d'habitation principal ;
- que l'emprise au sol\* totale cumulée des annexes\* n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, et qu'elles soient implantées en tous points à moins de 30 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment\* d'habitation principal ;
- que la seule piscine autorisée soit implantée en tous points à moins de 35 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment\* d'habitation principal.

[2] Dans le secteur Ap, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des constructions existantes liées à l'exploitation agricole.
- Les châssis et les serres de production agricole nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination de bâtiments\* existants vers la destination « exploitation agricole » sont admis.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus, elles doivent être implantées sous forme de regroupement des constructions avec les constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- Une seule construction\* de la sous-destination « logement » à condition :
  - qu'elle soit nécessaire à l'exploitation agricole ;
  - qu'elle ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et d'emprise au sol\*, annexes incluses ;
  - qu'elle soit implantée sous forme de regroupement avec les constructions\* nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'une construction\* par unité foncière ;
  - que l'emprise au sol\* totale cumulée des annexes\* n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, et qu'elles soient implantées en tous points à moins de 30 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment\* d'habitation principal ;
  - que la seule piscine autorisée soit implantée en tous points à moins de 35 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment\* d'habitation principal.
- L'extension\* limitée des bâtiments\* de la sous-destination « logement » et la création ou l'extension d'annexes\*, ayant une existence légale, sur une même unité foncière, dès lors :
  - que cette extension\* ou annexe\* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - que la surface de plancher\* initiale du bâtiment\* principal de la sous-destination « logement » soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

- que la surface de plancher\* et l'emprise au sol\* ne dépassent pas 250 m<sup>2</sup>, existant, extension\* et constructions annexes\* cumulés ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ni de changement de destination ;
- que la sous-destination « logement » du bâtiment\* existant, de l'extension\*, des annexes\* projetées soit conservée ;
- qu'une seule extension\* n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et d'emprise au sol\* ; soit réalisée dès lors que cette extension\* est située dans son intégralité dans un rayon de 15 mètres de la construction\* principale à usage d'habitation ;
- que l'emprise au sol\* totale cumulée des annexes\* n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, et qu'elles soient implantées en tous points à moins de 30 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment\* d'habitation principal ;
- que la seule piscine autorisée soit implantée en tous points à moins de 35 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment\* d'habitation principal.

[3] **Dans le sous-secteur Apa :**

Toutes les constructions et installations sont interdites.

[4] **Dans le secteur Ar :**

Seuls sont autorisés les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, à l'exclusion de toute forme d'hébergement, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve :

- que leur surface de plancher\* et leur emprise au sol\* n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

[5] **Dans le secteur Ala :**

Sont autorisées l'implantation et la construction\* d'œuvres d'art de façon pérenne, d'une hauteur supérieure à 12 mètres ou de plus de 40 m<sup>3</sup> de volume, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

[6] **Dans les STECAL As01 et suivants :**

**Aix-en-Provence**

**Dans les secteurs As01a et suivants**, correspondant au Château de la Gaude, seules sont autorisées les extensions et les nouvelles constructions pour la réalisation d'activités hôtelières, activités de bien-être, laboratoire de cuisine, de piscines et bungalow.

- **Dans le secteur As01a**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 34 m<sup>2</sup>, dans la limite de 28 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01b**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 121 m<sup>2</sup>, dans la limite de 44 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01c**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 34 m<sup>2</sup>, dans la limite de 28 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01d**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 34 m<sup>2</sup>, dans la limite de 28 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01e**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 25 m<sup>2</sup>, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.

- **Dans le secteur As01f**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 25 m<sup>2</sup>, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01g**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 25 m<sup>2</sup>, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01h**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 121 m<sup>2</sup>, dans la limite de 44 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01i**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 34 m<sup>2</sup>, dans la limite de 28 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01j**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 34 m<sup>2</sup>, dans la limite de 28 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01k**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 34 m<sup>2</sup>, dans la limite de 28 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01l**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 266 m<sup>2</sup>, dans la limite de 141 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01m**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 413 m<sup>2</sup>, dans la limite de 396 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur As01n**, sans création d'emprise au sol\*, dans la limite de 147 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.

**Dans le secteur As02** correspondant au Château de Galice, seules sont autorisées les constructions pour la réalisation de bureaux directement liés aux activités économiques existantes, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 2 000 m<sup>2</sup> et dans la limite de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.

**Dans le secteur As03** correspondant à l'Etang des Saules, seules sont autorisées les constructions nécessaires à la gestion des équipements de loisirs de plein air, à condition que la surface de plancher\* à créer n'excède pas 15% de l'existant. La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne devra excéder 7 mètres.

**Dans le secteur As04** correspondant au domaine de Tournon, seules sont autorisées la reconstruction\* dans la même volumétrie des bâtiments\* existants non identifiés comme éléments de patrimoine\* bâti au PLUi permettant la réhabilitation\* du Domaine, ainsi que les constructions nouvelles permettant la réhabilitation\* du Domaine à condition d'être implantées dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique et que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 300 m<sup>2</sup>, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.

**Dans le secteur As05** correspondant au Domaine de Puyfond, seule est autorisée la réhabilitation\* de l'existant, sans création de surface de plancher\* ni d'emprise au sol.

#### Châteauneuf-le-Rouge

**Dans le secteur As06** seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

#### Éguilles

**Dans le secteur As07** correspondant à la cave coopérative, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles/viticoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles sont accolées ou

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

incorporées au bâtiment\* d'activité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 5 000 m<sup>2</sup> et dans la limite de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* totale des constructions\* ne devra excéder 8,50 mètres.

**Dans le secteur As08** correspondant au site des Cazeaux, seules sont autorisées la régularisation des constructions à usage d'habitation existantes, dès lors qu'elles auront été raccordées aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées, sans création de surface de plancher\* ni d'emprise au sol\* supplémentaire.

#### Fuveau

**Dans le secteur As10** correspondant au site du Plan des Beaumouilles, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « logement », à usage de gîte rural, sans création d'emprise au sol\* supplémentaire, à condition que la surface de plancher\* à créer n'excède pas 310 m<sup>2</sup>, la hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 6,25 mètres.

**Dans les secteurs As11a et As11b**, correspondant au site des Beaumouilles, seuls sont autorisés les changements de destination et les extensions\* des constructions de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ainsi qu'à usage d'activités équestres, et de la sous-destination « logement » concernant un logement nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone.

- **Dans le secteur As11a**, destiné à la création d'une salle de réception dans le bâtiment\* existant dans la limite de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer et d'une terrasse dont l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> et de 5 mètres maximum de hauteur\* totale.
- **Dans le secteur As11b**, destiné à la création d'un laboratoire et d'un logement de fonction nécessaires à l'activité dont l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 120 m<sup>2</sup>, dans la limite de 115 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* totale des constructions\* ne devra excéder 7 mètres.

#### Jouques

**Dans le secteur As12** correspondant au lieu-dit Les Parties, seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels nécessaires au bon fonctionnement de l'activité d'aménagement d'aire de stockage et de traitement des déchets verts, à condition d'être implantées dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique et que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 500 m<sup>2</sup> et dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer.

#### Lambesc

**Dans le secteur As14** correspondant à la Villa Maya Provence, seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « hôtel » et « restauration », à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur As15** correspondant au Domaine de Garachon, seules sont autorisées les constructions destinées à des établissements d'enseignement ainsi que celles des sous-destinations « équipements sportifs » et « hébergement », nécessaires à leur bon fonctionnement, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer.

#### Le Puy-Sainte-Réparate

**Dans les secteurs As16a et As16b**, situés sur le domaine de Château La Coste, seules sont autorisées les constructions\* sous forme d'œuvres architecturales, au sens où elles ont une valeur d'exception, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la zone où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; ainsi que les constructions complémentaires et nécessaires à l'activité viticole (du type cave de dégustation, centre de formation, résidences d'artistes, espaces d'exposition, de rencontres...) et permettant la valorisation du site à des fins touristiques, dont l'emprise au sol\* n'est pas règlementée.

**Dans le secteur As17** correspondant au site des Goirands, seules sont autorisées les constructions et les installations à usage de stockage et vente de produits utiles à l'exploitation agricole et forestière, à

condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 30% de l'assiette foncière, et une construction\* à usage d'habitation à condition qu'elle soit nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations présentes dans la zone, que sa superficie n'excède pas 85 m² de surface de plancher\* par unité foncière, et qu'elle soit intégrée au projet d'aménagement. La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne devra excéder 7 mètres.

**Dans le secteur As18** correspondant au site Les Merles, seules sont autorisées les constructions de silos à grains et leurs bâtiments\* techniques à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50% de l'assiette foncière; et une construction\* à usage d'habitation à condition qu'elle soit nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations présentes sur la zone, que sa superficie n'excède pas 85 m² de surface de plancher\* par unité foncière, et qu'elle soit intégrée au projet d'aménagement; la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 10 mètres.

**Dans le secteur As19** correspondant au Domaine de Fonscolombe, seules sont autorisées les constructions à destination d'une activité d'hébergement hôtelier et de services d'accueil d'une clientèle (de type restauration, salle de séminaire, ...), et le changement de destination et les extensions\* des constructions régulièrement édifiées existantes à la date d'approbation du PLUi, dès lors que ces constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. La surface de plancher\* supplémentaire est autorisée dans la limite d'une extension\* de 30% de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du PLUi, sans créer de nouveau logement, et à condition que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 10 mètres pour les constructions existantes et 7 mètres pour les nouvelles constructions.

**Dans le secteur As20** correspondant au site de Vert Moulin, seules sont autorisées les constructions à destination d'une activité d'hébergement hôtelier et de services d'accueil d'une clientèle (de type restauration, salle de séminaire, ...), et le changement de destination et les extensions\* des constructions régulièrement édifiées existantes à la date d'approbation du PLUi, dès lors que ces constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Seuls les ERP de catégorie 4 et 5 sont autorisés (accueil de 300 personnes et au-dessous). La surface de plancher\* supplémentaire est autorisée dans la limite d'une extension\* de 30% de la surface de plancher\* existante à l'approbation du PLUi, sans créer de nouveau logement, et à condition que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

**Dans le secteur As21** correspondant au Château La Garde, seules sont autorisées les constructions à destination d'une activité d'hébergement hôtelier et de services d'accueil d'une clientèle (de type restauration, salle de séminaire, ...), le changement de destination et les extensions\* des constructions régulièrement édifiées existantes à la date d'approbation du PLUi, dès lors que ces constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. La surface de plancher\* supplémentaire est autorisée dans la limite d'une extension\* de 30% de la surface de plancher\* existante à l'approbation du PLUi, sans créer de nouveau logement, et à condition que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 10 mètres pour les constructions existantes et 7 mètres pour les nouvelles constructions.

**Dans le secteur As22** correspondant à la station-service et au garage automobile situés au lieu-dit "Les Goirands", le long de la RD561, seules sont autorisées les constructions strictement nécessaires à la mise aux normes des constructions à destination d'activités (notamment ICPE) existantes à la date d'approbation du PLUi, à condition de présenter une emprise au sol\* n'excédant pas ce qui est nécessaire à la mise aux normes de l'existant, de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la zone où elles sont implantées, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Les constructions ou extensions\* pour mise aux normes ne devront pas créer de nouveau logement, ni d'espaces d'activités commerciales. Seules les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone sont autorisées. Les activités autorisées sont également celles liées au garage mécanique. Elles relèvent de l'automobile et de la réparation des machines-outils pour les activités agricoles, de jardinage et forestières. La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 10 mètres.

#### Meyreuil

**Dans le secteur As23** correspondant au Château de la Saurine, seules sont autorisées les constructions y compris la rénovation de la piscine existante, les changements de destination et la réhabilitation\* des

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

DC  
U-AU

constructions existantes (le château et ses annexes) destinées notamment à des établissements de santé et d'enseignement, à condition de mettre en valeur le patrimoine bâti du Château de la Saurine, que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 200 m<sup>2</sup>, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer.

UI

**Dans le secteur As24** correspondant au Moulin de Bachasson, seules sont autorisées les réhabilitation\*s\* et les changements de destinations des constructions existantes vers la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », pour développer une fabrique à initiatives culturo-économique, à condition de mettre en valeur le patrimoine industriel du site de l'ancien Moulin de Bachasson, ne pas créer d'emprise au sol\* supplémentaire, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer dans les volumes existants.

UA

UIm

**Dans le secteur As25** correspondant au Domaine de Clairefontaine, seules sont autorisées les extensions\* des constructions de la sous-destination « restauration » ainsi que les activités annexes de type salle de réception, petits commerces de services, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

UB

UC

#### Pertuis

UIId

**Dans le secteur As26** correspondant au site de Saint Joseph, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, ne générant pas la création de nouveaux logements, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 325 m<sup>2</sup> et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 3,5 mètres.

UD

UG

**Dans le secteur As27** correspondant au lieu-dit le Défends, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, ne générant pas la création de nouveaux logements, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 390 m<sup>2</sup> et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 3,5 mètres.

UF

UE

**Dans le secteur As28** correspondant au lieu-dit ancienne route d'Ansouis Nord, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 195 m<sup>2</sup> et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 3,5 mètres.

UP

UT

**Dans le secteur As29** correspondant au lieu-dit route de Cabrières, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 325 m<sup>2</sup> et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 3,5 mètres.

1AU

2AU

DC  
A-N

**Dans le secteur As30** correspondant au lieu-dit ancienne route d'Ansouis Est, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 195 m<sup>2</sup> et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 3,5 mètres.

A

**Dans le secteur As31** correspondant au lieu-dit les Trois Croix, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 260 m<sup>2</sup> et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 3,5 mètres.

N

**Dans le secteur As32** correspondant au lieu-dit les Martines, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 455 m<sup>2</sup> et dans la limite de 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 3,5 mètres.

**Dans le secteur As33**, situé rue Léon Arnoux, seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « hôtel » ainsi que celles dont la destination est nécessaire à leur bon fonctionnement telles que la « restauration » et les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 7 500 m<sup>2</sup>. La hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 10 mètres.



**Dans le secteur As35** correspondant au site de Val Joanis, seules sont autorisées les extensions\* des constructions existantes de la sous-destination « hôtel », à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 500 m², dans la limite de 200 m² de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 3,5 mètres.

**Dans le secteur As36** correspondant au site de la déchetterie, seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels nécessaires au bon fonctionnement de l'activité d'aménagement d'aire de stockage et de traitement des déchets du BTP, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 500 m². La hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 9 mètres.

#### Peyrolles-en-Provence

**Dans le secteur As37** correspondant au domaine équestre de l'Halezane, seules sont autorisées les constructions directement nécessaires à l'activité équestre du site, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 1 200 m².

**Dans le secteur As38** correspondant à l'écurie de Bégadan, seules sont autorisées les constructions directement nécessaires à l'activité équestre du site, à condition d'être implantées dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique et que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 70 m² et dans la limite de 70 m² de surface de plancher\*.

#### Rognes

**Dans le secteur As39** correspondant au Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) l'Etape 2, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination établissement d'action sociale, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 200 m².

**Dans le secteur As40** correspondant au Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) l'Etape 1, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination établissement d'action sociale, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 200 m².

**Dans le secteur As43** correspondant au domaine de Cabannes, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « logement ». La création de logements se fera dans le volume du bâtiment\* existant sans création d'emprise au sol.

#### Saint-Cannat

**Dans le secteur As41** correspondant au site du Relais de la Pile, seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », la surface de plancher\* créée se fera dans le volume du bâtiment\* existant.

#### Trets

**Dans le secteur As42** correspondant à l'Oasis des Fauves, seules sont autorisées les constructions directement nécessaires à l'activité de refuge pour animaux, à condition que la surface de plancher\* \* à créer n'excède pas 5 000 m². La hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 7,5 mètres.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

Article A2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

En plus des dispositions prévues à l'article 2 des dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles, sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition ou interdits.

Sous-destinations	A et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Dépôts de terres et de gravats de toute nature	
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1] [2]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [3]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

[2] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des constructions des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

[3] Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel\* dans les conditions définies à l'article 5 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

Article A3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article A4 - Volumétrie et implantation des constructions

Se reporter à l'article 4 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

#### Article A5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Se reporter à l'article 5 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

#### Article A6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Se reporter à l'article 6 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

#### Article A7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

### SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### Article A8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès\* aux voies\* ouvertes au public**

Se reporter à l'article 8 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

#### Article A9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

Se reporter à l'article 9 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

# Dispositions applicables à la

# Zone N

## PRÉAMBULE

### Caractère et vocation de la zone

La zone **N** correspond aux espaces à vocation naturelle, agricole et forestière du territoire, elle est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique et/ou des secteurs soumis à des risques naturels majeurs.

### Division en secteurs

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Nc**, relatif aux secteurs de carrière, en lien avec les dispositions des arrêtés préfectoraux autorisant l'exploitation de ces sites. Le secteur Nc comprend un sous-secteur :
  - **Nca** dédié aux constructions et installations nécessaires à la production d'électricité renouvelable solaire et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en lien avec la gestion des déchets ou de l'environnement.
- **Nd**, relatif notamment aux Installations de stockage de déchets non dangereux (ISDND), qui ont vocation à conserver un caractère naturel tout en accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics principalement en lien avec la gestion des déchets et de l'environnement.
- **Nep**, relatif au plateau technique de l'école nationale supérieure des officiers de sapeurs-pompiers, sis RD9 sur la commune de Vitrolles.
- **Ner**, relatif aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires.
- **Nj**, relatif aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain.
- **Nl**, relatif aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs.
- **Nla**, relatif aux espaces pouvant accueillir l'installations d'œuvres d'art dans le paysage (de type « lieux d'art »).
- **Np**, relatif au secteur de la gare permettant l'accueil et l'insertion des populations présentes sur le secteur de l'Arbois.
- **Nr**, relatif aux espaces naturels remarquables au sens de la loi Littoral (espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques).
- **Nt**, relatif à l'ancien site de dépôt de résidus miniers de Mange-Garri.
- **Nsv1** relatif au secteur du Stadium de Vitrolles.
- **NSv2** relatif aux activités de BTP situées RD9, au sud du Stadium.
- **Nsv3** relatif au champ de tir.
- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) numérotés **Ns01 et suivants**.

## Rappels

Le règlement de la zone N est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone N est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre V A.

DC  
U-AU

UI

UA

UI<sub>m</sub>

UB

UC

UI<sub>d</sub>

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

# SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article N1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Les dispositions relatives aux bâtiments\* identifiés au titre d'un changement de destination figurent à l'article 1 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

En outre, dans la zone N, sont interdites toutes les occupations, destinations et utilisations du sol, à l'exception de celles listées ci-après :

[1] Dans la zone N, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées sous forme de regroupement des constructions, sauf impossibilité technique en raison du morcellement des sites de l'exploitation agricole ou de contraintes sanitaires liées à la réglementation et à l'exception des châssis et des serres de production agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime à condition qu'elles soient implantées sous forme de regroupement des constructions avec les constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension\* limitée des bâtiments\* de la sous-destination « logement » et la création ou l'extension d'annexes\*, ayant une existence légale, sur une même unité foncière, à condition :
  - que cette extension\* ou annexe\* ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - que la surface de plancher\* initiale du bâtiment\* principal de la sous-destination « logement » soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
  - que la sous-destination « logement » du bâtiment\* existant, de l'extension\* et annexes\* projetées soit conservée ;
  - que la surface de plancher\* et l'emprise au sol\* ne dépassent pas 250 m<sup>2</sup>, existant, extension\* et constructions annexes\* cumulés ;
  - qu'une seule extension\* du bâtiment\* principal n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et d'emprise au sol\* soit réalisée, et qu'elle soit implantée en tous points à moins de 15 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment\* d'habitation principal ;
  - que l'emprise au sol\* totale cumulée des annexes\* n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, et qu'elles soient implantées en tous points à moins de 30 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment\* d'habitation principal ;
  - que la seule piscine autorisée soit implantée en tous points à moins de 35 mètres maximum mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment\* d'habitation principal.
- De plus les changements de destination de bâtiments\* existants vers la destination « exploitation agricole et forestière » sont admis.

[2] **En secteur Nc**, sont autorisés :

- L'exploitation de carrières ainsi que les constructions et les installations nécessaires à leur fonctionnement.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

[3] **En sous-secteur Nca**, sont autorisés :

- L'exploitation de carrières ainsi que les constructions et les installations nécessaires à leur fonctionnement.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité renouvelable solaire notamment photovoltaïque dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, en lien avec la gestion des déchets ou de l'environnement, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

[4] **En secteur Nd** :

Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, en lien avec la gestion des déchets ou de l'environnement, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

[5] **En secteur Nep** :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires au plateau technique de l'école nationale supérieure des officiers de sapeurs-pompiers, à condition sur la surface de plancher\* totale (existant + extension\*) n'excède pas 8 000 m².

[6] **En secteur Ner** :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité renouvelable solaire notamment photovoltaïque dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

[7] **En secteur Nj**, sont autorisés :

- L'aménagement des parcs et jardins dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (dont mobilier urbain, aménagements légers liés à la fréquentation du public...).

[8] **En secteur Nl**, sont autorisés :

- Les équipements sportifs et culturels d'intérêt collectif ainsi que l'aménagement de terrain en lien avec ces équipements, notamment les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (dont mobilier urbain, aménagements légers liés à la fréquentation du public...).

[9] **En secteur Nla** :

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

DC  
U-AU

Est autorisée l'implantation et la construction\* d'œuvres d'art de façon pérenne, d'une hauteur supérieure à 12 mètres ou de plus de 40 m<sup>3</sup> de volume, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

UI

[10] **En secteur Np :**

Seuls sont autorisés les locaux techniques de la sous-destination « autres équipements recevant du public », en lien avec l'accueil et l'insertion des populations présentes dans le secteur, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

UA

UIIm

[11] **En secteur Nr :**

Seuls sont autorisés les aménagements légers mentionnés à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus.

A l'exclusion des équipements d'intérêt général et des aménagement nécessaires à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus, les aménagements susmentionnés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

1AU

2AU

DC  
A-N

[12] **En secteur Nt, sont autorisés :**

- les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à la remise en état, à la sécurisation et la reconversion du site conformément aux prescriptions préfectorales et aux obligations réglementaires en vigueur.
- les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité renouvelable solaire notamment photovoltaïque dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A

N

[13] **En secteur Nsv1, sont autorisés :**

- Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de permettre la requalification du site du stadium et ses abords et dès lors qu'elles contribuent au rayonnement du territoire et qu'elles s'inscrivent dans le domaine de la transition écologique.
- La réhabilitation\* des bâtiments\* existants.
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

[14] **En secteur Nsv2 :**

Sont autorisés les locaux administratifs et techniques liés et nécessaires au bon fonctionnement des activités industrielles en présence à condition de ne pas compromettre le caractère du site et de ne pas générer de surface de plancher\* supplémentaire.



[15] **En secteur Nsv3 :**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à un stand de tir à condition de ne pas compromettre le caractère du site et à condition que la surface de plancher\* totale (existant + extension\*) n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

[16] **Dans les STECAL Ns01 et suivants :**

**Aix-en-Provence**

**Dans le secteur Ns01** correspondant au Country Club, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « équipements sportifs » et autres sous-destinations nécessaires à la gestion des équipements, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques et à condition que la surface de plancher\* à créer n'excède pas 15% de l'existant. La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 10 mètres.

**Dans le secteur Ns02** correspondant au Golf Set Club, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « équipements sportifs » et autres sous-destinations nécessaires à la gestion des équipements, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques et à condition que la surface de plancher\* à créer n'excède pas 15% de l'existant. La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 10 mètres.

**Dans le secteur Ns03** correspondant au camping Chanteclerc, seules sont autorisées les constructions nécessaires à la gestion des équipements d'activité de plein air et de loisir, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ; qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; qu'elles soient rendues indispensables par des nécessités techniques et à condition que la surface de plancher\* à créer n'excède pas 15% de l'existant. La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 10 mètres.

**Dans le secteur Ns04** correspondant au Golf Club d'Aix-Marseille, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « équipements sportifs » et autres sous-destinations nécessaires à la gestion des équipements, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques et à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 600 m<sup>2</sup>. La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7,5 mètres.

**Bouc Bel Air**

**Dans le secteur Ns05** correspondant au site de l'UNAPEI Alpes-Provence, seules sont autorisées les constructions, aménagements et installations de la sous-destination « établissements d'action sociale » et autres sous-destinations nécessaires à l'hébergement des personnes handicapées, les constructions de la sous-destination « logement », sous réserve d'être nécessaire au bon fonctionnement des établissements d'action sociale existants et/ou autorisés dans la zone, à condition que la surface de plancher\* à créer sur la totalité de la zone n'excède pas 5000 m<sup>2</sup> et d'être implantées dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique.

Les extensions\*, surélévations et annexes\* des constructions régulièrement édifiées existantes de la sous-destination « établissement d'action sociale », implantées dans ou hors des zones d'implantation figurant sur le document graphique, à condition que la surface de plancher\* à créer n'excède pas 15% de l'existant. La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 9 mètres.

**Dans le secteur Ns06** correspondant au site de Montfinal, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « logement », ainsi que les bassins d'ornement qui y sont rattachés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère patrimonial des lieux ; d'être implantés dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique et que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 950 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Ns07** correspondant aux Jardins d'Albertas - frange Sud, seules sont autorisées les nouvelles constructions de la sous-destination « logement » à condition d'être implantées dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique, que leur emprise au sol\* à créer n'excède pas 850 m<sup>2</sup> ; ainsi que les extensions\*, surélévations, annexes\* et piscines implantées dans un rayon de 30 mètres des constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées existantes, dans la limite de 25% de l'emprise

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

DC  
U-AU

au sol\* et la surface de plancher\* existantes, sans excéder 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et de surface de plancher\* au total. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux.

UI

**Dans le secteur Ns08** correspondant à la Bastide et les Jardins d'Albertas seules sont autorisées des adaptations et/ou réfections des bâtiments existants situés hors de la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique, à condition que les aménagements soient réalisés dans le volume des bâtiments existants, pour des destinations « habitation », et des sous-destinations « hôtel » et « restauration ».

UA

UIm

Les nouvelles constructions de la sous-destination « logement » doivent être implantées dans la zone d'implantation figurant sur le règlement graphique. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas dénaturer le caractère patrimonial des lieux. L'emprise au sol\* à créer n'excède pas 200 m<sup>2</sup>, sans excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* au total. La hauteur des nouvelles constructions et des extensions ne devra pas dépasser 7 m de hauteur de façade.

UB

UC

#### Cabriès

UIId

**Dans le secteur Ns09** correspondant au Golf de la Cabre d'Or, seules sont autorisées les constructions et installations de la sous-destination « équipements sportifs » et autres sous-destinations nécessaires à la gestion des équipements, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques et à condition que la surface de plancher\* à créer n'excède pas 15% de l'existant.

UD

UG

#### Châteauneuf-le-Rouge

UF

**Dans le secteur Ns10** correspondant au Domaine de la Galinière, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », en lien avec l'activité viticole du site, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer.

UE

**Dans le secteur Ns48** correspondant au site de la Denise, seuls sont autorisés une micro coopérative, un moulin, un pressoir et un séchoir dans un rayon de 20 mètres du bâtiment\* existant à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages. L'emprise au sol\* à créer n'excèdera pas 200 m<sup>2</sup> et la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 9 mètres.

UP

UT

#### Coudoux

1AU

**Dans les secteurs Ns11a et suivants**, correspondant au Château de Garidel, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « hôtel » ainsi que les constructions et installations dont la destination est nécessaire à leur bon fonctionnement telles que le « logement », la « restauration » et les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

2AU

DC  
A-N

- **Dans le secteur Ns11a**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 240 m<sup>2</sup>, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur Ns11b**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup>, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur Ns11c**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup>, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.

A

N

#### Fuveau

**Dans les secteurs Ns13a et suivants**, correspondant à la gare de la Barque :

- **Dans le secteur Ns13a**, destiné à la réfection du musée du train et des transports avec la création d'annexes dont l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 95 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.
- **Dans le secteur Ns13b**, destiné à la création d'habitations légères de loisirs dont l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 600 m<sup>2</sup>, dans la limite de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 6 mètres.
- **Dans le secteur Ns13c**, destiné à l'accueil du site, l'hébergement du gardien, des activités de

restauration et de loisirs. Est autorisé l'extension de la construction\* avec une emprise au sol\* à créer qui ne doit pas excéder 250 m², dans la limite de 150 m² de surface de plancher\* à créer, la hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.

- **Dans le secteur Ns13d**, sera créée une scène ouverte couverte dont l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 300 m² et de 8 mètres maximum de hauteur totale, ainsi qu'un local dans la limite de 70 m² de surface de plancher\* à créer et de 6 mètres maximum de hauteur totale.

#### Gardanne

**Dans les secteurs Ns14a et Ns14b**, correspondant au site de la carrière Malespine, seules sont autorisées les constructions et installations de la sous-destination « industrie », pour un usage lié à la production et à la distribution d'hydrogène décarboné.

- **Dans le secteur Ns14a**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 2050 m², dans la limite de 400 m² de surface de plancher\* à créer.
- **Dans le secteur Ns14b**, l'emprise au sol\* à créer ne doit pas excéder 2050 m², dans la limite de 400 m² de surface de plancher\* à créer.

#### Jouques

**Dans le secteur Ns15** correspondant au lieu-dit de Pey Gaillard, seule sont autorisées les changements de destination des constructions et installations à usage d'entrepôts régulièrement édifiées existantes, sans création de surface de plancher\* et ni d'emprise au sol\* supplémentaire.

**Dans le secteur Ns47** correspondant à la cité EDF, seuls sont autorisés le logement du gardien et des hangars en complément du changement de destination des bâtiments existants, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 2 500 m². La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 9 mètres.

#### La Roque-d'Anthéron

**Dans le secteur Ns16** correspondant au site de loisirs existants, seuls sont autorisés les constructions, aménagements et installations de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à usage récréatif et de loisir (parc d'attraction, espace de restauration, etc.), à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 400 m² et dans la limite de 200 m² de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 10 mètres.

**Dans le secteur Ns17** seuls sont autorisés les constructions, aménagements et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques » nécessaires au maintien et au développement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (accueil du public, bloc sanitaire, etc.) ainsi que de la sous-destination « équipements sportifs », dans la limite de 15% de la surface de plancher\* existante, ainsi que la création de logements dans le bâti existant, sans création de surface de plancher\* ni d'emprise au sol.

#### Lambesc

**Dans le secteur Ns19** correspondant au lieu-dit Les Clarines, seule est autorisée l'extension\* de la construction\* de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition que la surface de plancher\* à créer n'excède pas 100 m².

**Dans le secteur Ns21** correspondant au Centre équestre de Croignes, seules sont autorisées l'extension\* des constructions nécessaires à l'activité équestre du site, à condition que l'emprise au sol\* n'excède pas 600 m² et dans la limite de 600 m² de surface de plancher\*.

#### Le Puy-Sainte-Réparate

**Dans les secteurs Ns23a et Ns23b**, situés sur le domaine de Château La Coste, seules sont autorisées les constructions de bâtiments\* sous forme d'œuvres architecturales, au sens où elles ont une valeur d'exception, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans la zone où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que les constructions complémentaires et nécessaires à l'activité viticole (du type cave de dégustation, centre de formation, résidences d'artistes, espaces d'exposition, de

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

DC  
U-AU

rencontres, ...), permettant la valorisation du site à des fins touristiques, dont l'emprise au sol\* n'est pas règlementée.

UI

UA

UI<sub>m</sub>

UB

UC

UI<sub>d</sub>

UD

UG

#### Meyrargues

UF

**Dans le secteur Ns27** seules sont autorisées les constructions et installations des sous-destinations « industrie » et « entrepôt », à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 1 000 m<sup>2</sup> et dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* totale des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.

UE

**Dans le secteur Ns28** correspondant au site des Grandes Terres, seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « hôtel », « autre équipements recevant du public » et « bureau », à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 500 m<sup>2</sup> et dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 10 mètres.

UP

UT

#### Meyreuil

1AU

**Dans le secteur Ns29** correspondant au site de Valbrillant, seules sont autorisées les réhabilitation\*s\* et les changements de destinations des constructions existantes liés à un projet culture, notamment une salle d'exposition, auditorium, résidence d'artistes, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer.

2AU

DC  
A-N

#### Mimet

A

**Dans le secteur Ns30** correspondant au Domaine de Pataras, seules sont autorisées les activités en lien avec la santé et le service aux personnes en complément de l'activité du centre Paul Cézanne ainsi qu'un logement de gardiennage dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 10 mètres.

N

**Dans les secteurs Ns31a et Ns31b**, correspondant au Mas de la Ventarelle, seuls sont autorisés le confortement et l'expansion de l'activité existante de réception, mariage, séminaire et l'extension de l'hébergement existant, à condition que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

- **Dans le secteur Ns31a**, la surface de plancher\* à créer ne doit pas excéder 500 m<sup>2</sup>, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 10 mètres.
- **Dans le secteur Ns31b**, la surface de plancher\* à créer ne doit pas excéder 500 m<sup>2</sup>, la hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 10 mètres.

#### Peyrolles-en-Provence

**Dans le secteur Ns32** correspondant au site du Loubatas, seules sont autorisées les extensions\* des

constructions existantes des sous-destinations « bureau » en continuité des constructions existantes et « autres équipements recevant du public », à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 60 m<sup>2</sup> et dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer ; les constructions et installations agricoles comme les serres sont autorisées.

**Dans le secteur Ns33** correspondant au site communal du plan d'eau de Peyrolles-en-Provence, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « hôtel » ainsi que les constructions et installations dont la destination est nécessaire à leur bon fonctionnement telles que la « restauration » et les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer.

**Dans le secteur Ns34** correspondant à la Presqu'Île de Plantain, seules sont autorisées les extensions\* des constructions existantes et installations de la sous-destination « logement » en vue de la réalisation de chambres d'hôtes, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 120 m<sup>2</sup> et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer.

#### Puyloubier

**Dans le secteur Ns36** correspondant au relais de Saint-Ser, seules sont autorisées les extensions\* des constructions à usage touristique excepté les hébergements, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 400 m<sup>2</sup> et dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer. La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 7 mètres.

#### Rognes

**Dans le secteur Ns37** correspondant au site du Parc des Garrigues, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », s'inscrivant dans une démarche de mise en valeur paysagère et touristique du parc, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 250 m<sup>2</sup> et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer.

#### Rousset

**Dans le secteur Ns38** correspondant au site de Grand Boise, seule est autorisée l'extension\* de la construction\* existante des sous-destinations « restauration », « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer.

**Dans le secteur Ns39** correspondant à un commerce en bordure de la RD7n, seule est autorisée l'extension\* de la construction\* existante à usage commercial, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer.

#### Saint-Cannat

**Dans le secteur Ns40** correspondant à « Bois et Fermettes », seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « industrie » permettant de préserver l'activité existante de menuiserie, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 700 m<sup>2</sup> et dans la limite de 585 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Dans le secteur Ns41** correspondant au Village des Automates, seules sont autorisées les constructions, aménagements et installations de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à usage récréatif et de loisir (parc d'attraction, espace de restauration, etc.), à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à créer. Ponctuellement, la hauteur\* totale des attractions pourra être admise jusqu'à 20 mètres.

**Dans le secteur Ns42** correspondant au Mas Bottero, seules sont autorisées les constructions, des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration » et « logement », à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 350 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Ns43** correspondant au Mas de Fauchon, seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 420 m<sup>2</sup>.

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UI d

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

DC  
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N

**Saint-Marc-Jaumegarde**

**Dans le secteur Ns45** correspondant au site Les Collines de l'Aube, seules sont autorisés les constructions et aménagements de la sous-destination « autres hébergements touristiques », « commerce de détail » associé, à condition que la surface n'excède pas 2500 m² correspondant à l'emprise au sol\* à créer et les piscines et bassins d'agrément, dans la limite de 1500 m² de surface de plancher\*. La hauteur\* de façade\* des constructions\* ne pourra excéder 3 mètres.

**Dans le secteur Ns46** correspondant au site du barrage Bimont, seuls sont autorisés les aménagements, installations et constructions nécessaire à l'accueil du public en site naturel préservé, s'inscrivant dans une démarche de préservation et mise en valeur paysagère et touristique du Grand Site Sainte-Victoire, à condition que l'emprise au sol\* à créer n'excède pas 250 m².

**Article N2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

En plus des dispositions prévues à l'article 2 des dispositions communes aux zones Agricoles et Naturelles, sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition ou interdits.

Sous-destinations	N et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning	Interdit
Dépôts de terres et de gravats de toute nature	
Ouverture de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement de caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]
Constructions de la sous-destination logement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière	Interdit

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition à conditions qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- [2] Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* des sols à condition qu'ils soient nécessaires :
- à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel\* dans les conditions définies à l'article 5 du titre V A (dispositions communes aux zones agricoles et naturelles) ;
  - à l'adaptation des aménagements des terrains en lien avec les équipements sportifs et culturels d'intérêt collectif ;
  - à l'entretien et à l'adaptation des ouvrages de collecte et de régulation des eaux pluviales pour permettre la gestion des installations déjà autorisées des sites industriels existants, notamment à des fins de bonne gestion environnementale ou de sécurisation des process, du site et des populations.

### Article N3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

## SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article N4 - Volumétrie et implantation des constructions

Se reporter à l'article 4 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

### Article N5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter à l'article 5 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

### Article N6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter à l'article 6 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

### Article N7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Article N8 - Conditions de desserte des terrains par les voies\* publiques ou privées et d'accès aux voies\* ouvertes au public

Se reporter à l'article 8 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

### Article N9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Se reporter à l'article 9 du titre V A (dispositions communes applicables aux zones agricoles et naturelles).

DC  
U-AU

UI

UA

UI<sub>m</sub>

UB

UC

UI<sub>d</sub>

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC  
A-N

A

N



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU PAYS D'AIX