



SAINT VICTORET

MODIFICATION N°12s
Approuvée le : 30/03/2017



REGLEMENT | 4

* Sous forme

POS

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE
DIRECTION DE LA PLANIFICATION, DE
L'URBANISME, DE L'AMENAGEMENT ET
DU FONCIER
BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02



REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
ZONE U1 - ZONE URBAINE.....	10
ZONE UA - HAMEAUX.....	18
ZONE UD	23
ZONE UE - ZONE D'ACTIVITES.....	29
ZONE US - ACTIVITES FERROVIAIRES.....	36
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	39
ZONE NA - ZONE D'URBANISATION FUTURE.....	39
ZONE NAE D'URBANISATION FUTURE	45
ZONE NAF -	51
ZONE VERTE DE SPORTS ET LOISIRS.....	51
ZONES NB - ZONE DE CAMPAGNE.....	55
ZONE NC - ZONE D'ACTIVITE AGRICOLE.....	61
ZONE ND - ZONE NATURELLE PROTEGEE.....	66
ANNEXES	
Annexe I Emplacements réservés.....	70
Annexe II Servitudes d'Utilité Publique	73
Annexe III Autres prescriptions	94
Annexe IV Classement sonore des voies.....	95
Annexe V Lotissements.....	96
Annexe VI Périmètre de préemption	97
Annexe VII Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation	98

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Victoret à l'exclusion des Zones d'Aménagement Concerté dont le Plan d'Aménagement de Zone est approuvé.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme (Chapitre 1 du titre 1 du livre 1), à l'exception de celles dont l'application est prévue à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques et notamment celles relatives :

- 1- aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites,
- 2- aux périmètres protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 autour des monuments historiques,
- 3- aux servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan,
- 4- aux arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes,
- 5- à la loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes,
- 6- à la loi n° 99-588 du 12 juillet 1999 portant création de l'autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires (ACNUSA),
- 7- à la loi n° 2002-3 du 3 janvier 2002 relative à la sécurité des infrastructures et des systèmes de transport [...].
- 8- à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,
- 9- à la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003,
- 10- aux espaces boisés classés, figurant sur les documents graphiques, soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- 11- aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager créées en l'application de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises par ailleurs à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, et de protection du patrimoine archéologique.

De plus, chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation du sol, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines sont :

- la zone U1 divisée en sous secteurs 1U1, 2U1, 3U1, 4U1, 5U1, 6U1.
Des sous secteurs 1U1i4, 2U1i4, 2U1i5, 3U1i4, 6U1i4, 6U1i5, correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.
- la zone UA correspondant aux hameaux des Sybilles et des Amphoux
- la zone UD divisée en trois secteurs 2UD, 3UD, 4UD.
Des sous secteurs 2UDi4, 2UDi5, 3UDi4, 3UDi5, correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.
- la zone UE divisée en secteurs UE1 et UE2.
Des sous secteurs UE1i4, UE1i5, UE2i5 correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.
- la zone US

Les zones naturelles sont :

- La zone INA est divisée en deux sous-secteurs 1NAi4, 1NAi5, correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.
- la zone NAE divisée en deux secteurs 1 NAE et 2 NAE
Des sous secteurs 1NAEi4, 2NAEi4, et 2NAi5, correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.
- la zone NAF.
- la zone NB divisée en 3 secteurs : NB1, NB2, NB3
Des sous secteurs NB1i4, NB1i5, NB2i4, NB2i5, NB3i4, NB3i5 correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.
- la zone NC comprend le secteur 1NC et les sous secteurs 1NCi4, 1NCi5, correspondant aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.
- la zone ND divisée en deux secteurs 1ND et NDi.
Le secteur NDi correspond aux zones à risques d'inondation dans lesquelles s'applique une interdiction absolue (I1) ou une interdiction de toute construction (I2).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En l'application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - PROTECTION DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LE BRUIT DE L'ESPACE EXTERIEUR

5.1 - CLASSEMENT SONORE DES VOIES

En application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, les deux arrêtés préfectoraux mentionnés à l'annexe 5.6 s'appliquent sur le territoire communal.

5.2 - PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES AERONEFS

La totalité du territoire communal est soumise au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de MARSEILLE –PROVENCE approuvé par arrêté préfectoral du 4 août 2006.

En conséquence, le présent règlement prend en compte les dispositions de la loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes ainsi que celles de la loi n° 99-588 du 12 juillet 1999 portant création de l'autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires (ACNUSA) et de la loi n° 2002-3 du 3 janvier 2002, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui durcit le régime de constructibilité en zone C des Plans d'Exposition au Bruit autour des aérodromes.

Le Plan d'Exposition au Bruit définit les zones diversement exposées à cette nuisance engendrée par les aéronefs et les classe en zones de bruit fort (A et B), zones de bruit modéré (C) et zone de bruit faible (D), définies en fonction d'un indice isopsonique Lden qui représente le niveau d'exposition totale au bruit des avions en chaque point de l'environnement d'un aérodrome. La gêne décroît de façon continue lorsqu'on s'éloigne de l'aérodrome.

Les zones du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Marseille-Provence se définissent ainsi :

- Zone A délimitée par la courbe Lden 70
- Zone B délimitée entre les courbes Lden 70 et 65
- Zone C délimitée entre les courbes Lden 65 et Lden 55
- Zone D délimitée entre les courbes Lden 55 et Lden 50.

Le Plan d'Exposition au Bruit du 4 août 2006 et applicable sur l'ensemble du territoire de Saint-Victoret figure en annexe 5.4 du présent dossier. Les terrains situés dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit doivent respecter les dispositions de l'article L.112-10 du code de l'urbanisme qui s'imposent au présent règlement.

Toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L112-10 feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C ou D du PEB.

ARTICLE 6 - ZONES A RISQUES NATURELS, ZONES INONDABLES ET PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS

Prescriptions relatives aux zones inondables dans lesquelles s'applique une interdiction de construire (zone rouge « R » du P.P.R.N. inondation).

Dans les zones présentant un risque grave d'inondation du fait de la hauteur ou de la vitesse d'écoulement des eaux, telles que représentées sur les documents graphiques (zone NDi), en aggravation des autres règles du présent règlement, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation reporté à l'annexe 5.3.3 relative aux Servitudes d'Utilité Publique.

A – Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol existantes :

Sont interdits :

Les travaux ou constructions non autorisés ci-dessous, et en particulier :

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue.
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation...
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée.

- l'aménagement à quelques usages que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques.

Sont autorisés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,
- l'extension des constructions, limitée à 10 m², et seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues,
- les surélévations mesurées des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol,
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- la démolition des constructions.

Sont prescrits :

- la réalisation d'un point d'attente des secours à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de référence, de capacité correspondant à l'occupation des locaux, et limité à 10 m², pour les constructions existantes ne disposant pas de plancher à plus de 0,50 m au-dessus de cette cote,
- la mise hors d'eau des réseaux et la mise en place de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau de la crue de référence,
- la réalisation de mesures d'étanchéité du bâtiment sous le niveau de la crue de référence (obturation des ouvertures, relèvement des seuils...),
- la protection contre l'entrée d'eau en cas de crue, pour les parties de bâtiments situées au-dessous de la cote de référence ; les menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sol et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau ; les ouvertures doivent être rendues étanches,
- le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux ; ces clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 m de manière à permettre le libre écoulement des eaux. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits. En zone urbaine, des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement,
- la mise en place de dispositifs pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants (arrimage, étanchéité, mise hors d'eau).

B – Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol futurs :

Compte tenu des risques connus, ces zones sont interdites à l'urbanisation, et font l'objet de prescriptions strictes s'appliquant aux constructions et aménagements nouveaux.

Sont interdits :

- tous travaux, remblais, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous.

Sont autorisés :

- les occupations et utilisations des biens, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets,
- les cultures annuelles et pacages,
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les plantations permanentes limitées à des arbres de haute tige, régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence ; l'emprise de plantations de plus de 0,50 m de haut ne dépassera pas 20% de la superficie totale, et devra pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20 m² de superficie d'un seul tenant ; les plantations en haies sont interdites,

- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits. En zone urbaine, des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement.

En ce qui concerne les secteurs exposés à un risque modéré ou de faible inondation (zone bleue « B » du P.P.R.N. inondation), il convient de se reporter au règlement du P.P.R.N. inondation reproduit à l'annexe 5.3.3 relative aux servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 7 - ZONE DE RISQUES NATURELS - ZONES A RISQUES D'EBOULEMENT

Des risques naturels d'instabilités rocheuses ont été reconnus sur le territoire de la commune entre la barre rocheuse du Pas-des-Broquettes et le boulevard de Réganat. Une expertise établie par un Bureau d'études spécialisé définit des seuils altimétriques au-delà desquels il convient de ne pas délivrer de permis de construire sans réalisation de travaux adéquats.

A l'intérieur du périmètre figuré sur le document s'appliquent les dispositions suivantes :

- Tous travaux réalisés entre le front rocheux et le boulevard de Réganat, en pied de falaise ou sur des terrains présentant une pente supérieure à 3 de base pour 2 de hauteur, ne doivent pas être de nature à provoquer ou aggraver des risques d'instabilités rocheuses ou des mouvements de terrain.
- Les pentes de talus ne doivent pas être modifiées sans mesures spécifiques adaptées dans le cas ou aucun piège à cailloux n'est aménagé.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être confortés par des méthodes adaptées (couverture grillagée, merlon d'arrêt en pied - mur de soutènement - piège à cailloux...).

Les constructions sont interdites sauf dans le cas des extensions limitées des constructions existantes sous réserve du respect des conditions prévues à l'alinéa suivant.

Les extensions des constructions existantes ne sont admises que lorsqu'il s'agit de création de locaux à usage sanitaire, technique ou de loisirs, ou permettant des accès de sécurité ayant pour effet d'augmenter de moins de 10 m² l'emprise au sol des bâtiments existants.

La reconstruction des constructions n'est pas autorisée.

ARTICLE 8 - ZONE DE RISQUES NATURELS - ZONES A RISQUE SISMIQUE

Le territoire de la commune de Saint-Victoret est classé zone à risque sismique dite zone 1A à sismicité très faible.

En conséquence les constructions doivent être réalisées dans le respect des règles de construction parasismique PS MI89 révisé en 1992.

ARTICLE 9 - CLOTURES

9.1 Règles générales

- a) Les clôtures et portails doivent être de formes simples; leur hauteur visible à partir de l'extérieur ne doit pas dépasser deux mètres (2,00m).
- b) Les matériaux utilisés et destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (parpaings, béton banché, briques...). Les murs bâtis sont recouverts, sur les deux faces, par un enduit traité en harmonie avec les façades et les clôtures proches. (texture et couleur).
- c) A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité routière.

9-2 Clôtures des établissements dans lesquels s'exerce une mission de services publics ou des établissements spécialisés

Pour des motifs d'ordre technique, de fonctionnement, ou de sécurité des constructions ou installations projetées, les dispositions concernant la hauteur et l'aspect des clôtures (alinéa 9-1) ne sont pas applicables aux établissements dans lesquels s'exercent une mission de service public ou aux établissements spécialisés nécessitant de par leur activité des protections particulières, notamment parcs publics, écoles, hôpitaux, casernes, établissements industriels à risques, ainsi que pour le domaine public ferroviaire.

En bordure et à proximité immédiate du domaine ferroviaire, la réalisation et l'aménagement de voies et de constructions doivent comporter l'établissement de clôtures susceptibles d'en interdire l'accès, dans le respect toutefois des servitudes relatives au chemin de fer.

9.3 Clôtures dans les zones inondables , le long des cours d'eau et le long des fossés

9.3-1 Prescriptions relatives aux zones NDi :

Les clôtures doivent être constituées d'au maximum trois fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre le libre écoulement des eaux.
Tout autre type de grillage, tout autre type de clôture, y compris toute clôture végétale sont interdits.

9.3-2 Clôtures situées dans les zones affectées d'un indice i4 :

Les clôtures doivent être constituées d'au maximum trois fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre le libre écoulement des eaux.

Néanmoins dans les zones urbaines, ainsi que dans les zones, NA, NAE, NB, et NC les clôtures grillagées à larges mailles (150 x 150 mm minimum) sans aucun mur bahut de soutènement peuvent être admises.

Tout autre type de grillage ou de clôture, y compris toute clôture végétale sont interdits.

9.3-3 Clôtures situées dans les zones affectées d'un indice i5 :

Les clôtures sont constituées d'au maximum trois fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre le libre écoulement des eaux.

Dans les zones urbaines ainsi que dans les zones NA, NAE, NB, NC, les clôtures grillagées à larges mailles (150 x 150 mm minimum) sont admises,

Les murs bahut de soutènement et les haies basses peuvent être admis à condition de ne pas mesurer plus de 40 centimètres de hauteur.

Tout autre type de grillage ou de clôture, y compris toute clôture végétale haute sont interdits.

9.3-4 Clôtures à proximité des fossés :

Il est interdit d'implanter des clôtures transversalement à l'axe du fossé.

Le long des fossés, les clôtures doivent s'implanter à 1,50 mètres minimum de l'axe des fossés, doivent être équipées d'un portillon d'accès aux berges, et ne doivent présenter aucun soubassement ni aucune partie maçonnée.

9.3-5 Clôtures en bordure des cours d'eau, autres que la Cadière et le Raumartin:

Pour les ruisseaux, pérennes ou non, situés dans les bassins versants non identifiés dans l'atlas des zones inondables, de moindre importance, mais pouvant provoquer des crues, les clôtures situées à moins de 4 mètres de l'axe du talweg sont interdites.

ARTICLE 10 - OUVRAGES TECHNIQUES :

Sous réserve d'intégration satisfaisante à l'environnement, les équipements ponctuels de superstructures, peuvent être autorisés à titre exceptionnel, lorsque les impératifs techniques l'imposent, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement.

Les ouvrages techniques des services publics ne sont pas soumis aux articles 3 à 15 des dispositions applicables aux zones ou secteurs.

ARTICLE 11 – RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction des constructions ayant une existence légale (*c'est à dire ayant obtenu une autorisation d'urbanisme, dans la mesure où au moment de leur construction un régime d'autorisation existait*) est autorisée sous condition et sous réserve du respect des règles générales (parasismique, inondation, sécurité, accessibilité...).

Dans les zones de bruit, la reconstruction est autorisée sous réserve du respect des règles d'isolement acoustique.

La reconstruction des constructions n'est pas autorisée lorsque la construction est exposée à un risque permanent.

De surcroît la demande de permis de construire doit être déposée dans un délai de cinq ans suivant la date du sinistre.

ARTICLE 12 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble à la règle d'urbanisme qu'il méconnaissait ou qui sont sans effet à l'égard de cette règle.

ARTICLE 13 - MARGES DE REcul LE LONG DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE :

En bordure de la limite légale du domaine public ferroviaire telle que défini à l'annexe Servitudes d'Utilité Publique (T1), peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à une distance au moins égale à vingt cinq mètres (25 m) du rail le plus proche de la construction.

ARTICLE 14 - MARGE DE REcul EN BORDURE DES COURS D'EAU la Cadière et le Raumartin.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la Cadière. Cette distance est ramenée à 10 mètres de l'axe du Raumartin.

ARTICLE 14 bis - MARGE DE REcul EN BORDURE DES COURS D'EAU, autres que la Cadière et le Raumartin.

Pour les ruisseaux, pérennes ou non situés dans les bassins versants non identifiés dans l'atlas des zones inondables, de moindre importance, mais pouvant provoquer des crues, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe du talweg.

ARTICLE 15 - SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES :

« Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux), il est recommandé aux Maîtres d'Ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la

**"Direction Régionale des Affaires Culturelles,
Service Régional de L'Archéologie",**

dès que les esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique ».

De plus, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE 16 - RAPPELS DE PROCEDURES

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation par le code forestier (art. L.311-1 et suivants et L 312-1 du code Forestier). Dans les espaces boisés classés les demandes de défrichements sont irrecevables.

ARTICLE 17 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. Pour les accès et voiries privées, il est rappelé que leur aménagement et l'entretien est à la charge du propriétaire ou des copropriétaires.
2. Il est rappelé que les riverains, propriétaires des berges et des fossés, sont tenus de les entretenir de façon régulière afin de garantir le libre écoulement des eaux.
3. L'ensemble du territoire de Saint-Victoret est classé en zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 24 mai 2000 modifié le 7 juin 2000).
4. L'ensemble du territoire de Saint-Victoret est classé en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme (arrêté préfectoral du 19 juillet 2001 modifié le 10 août 2001).
5. Une partie du territoire est couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation approuvé par Arrêté Préfectoral du 30 janvier 2002.
6. Dans les zones où sont fixés un ou des coefficients d'occupation des sols (article 14 des zones U1, UA, UD, NA, NAF, NB), si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits non utilisés.
7. Dans les bâtiments dans lesquels s'exerce une mission de service public, il pourra être dérogé aux règles applicables à l'article 12 des règlements.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U1 est une zone d'urbanisation entièrement desservie par les équipements publics.

Cette zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) approuvé le 4 août 2006 par arrêté préfectoral. Le dossier de PEB figure en annexe au présent dossier. Ses dispositions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du PLU.

Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C et D du PEB.

La zone U1 est divisée en six secteurs :

- 1 U1 centre actuel de Saint-Victoret et le Hameau du Pas-des-Lanciers
- 2 U1 recouvrant les urbanisations à densité plus faible, à l'Ouest de la commune deux petites parties à densité moyenne délimitées, l'une à l'entrée de Marignane et l'autre dans le quartier de la Filolette
- 3 U1 à l'Est de la commune une surface réduite le long de l'allée César Léotard, une surface réduite au Nord du Pas des Broquettes le long de la voie accédant au hameau des Rollandins et une autre partie à l'Est du hameau de Pas-Des-Lanciers.
- 4 U1 façade sud du centre ancien de Saint-Victoret à l'est de l'avenue Jacques Prévert
- 5 U1 au sud du parc du château à l'Ouest de l'avenue Jacques Prévert
- 6 U1 les terrains longeant la RD 20 entre le groupe scolaire, le Boulevard Abbadie et le secteur du Camp et plus au Sud, dans le hameau du Pas-des-Lanciers

A l'intérieur de ces secteurs et sous secteurs, les sous secteurs 1U1i4, 2U1i4, 2U1i5, 3U1i4, 6U1i4, 6U1i5, correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée i4 et i5.

Il convient de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation reproduit à l'annexe 5.3.3 relative aux Servitudes d'Utilité Publique.

ARTICLE U1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en tous secteurs :

- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- les constructions à usage agricole (sauf les extensions visées à l'article 2 de la zone U1),
- les caravanes isolées,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- les carrières,
- les hôpitaux et cliniques,
- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,
- les dépôts de vieux matériaux, déchets, vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés,
- les dépôts et aires de stockage autres que ceux liées aux activités autorisées,
- les décharges de toute nature.

De surcroît en aggravation des dispositions précédentes, dans les sous secteurs 1U1i4, 2U1i4, 2U1i5, 3U1i4, 6U1i4, 6U1i5, s'appliquent les dispositions suivantes :

Sont interdits :

- tout dépôt ou stockage de matériels ou dépôts d'une emprise au sol supérieure à 20 m²,
- tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau situé à moins de 0,50 mètres au dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction, en secteur i5
- tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau situé à moins de 1, 00mètres au dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction, en secteur i4
- les constructions hors des conditions prévues à l'article 2 de la zone U1,
- les remblais hors des conditions prévues à l'article 2 de la zone U1
- les extensions et réaménagements des constructions existantes hors des conditions prévues à l'article 2 de la zone U1,
- les aires de stationnement situées au dessous du terrain naturel.

ARTICLE U1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

2-1) Sont autorisés sous conditions:

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme.
- Les logements de fonction destinés aux personnels dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des activités industrielles ou commerciales admises dans la zone. De plus ces logements de fonction ne doivent pas mesurer une surface de plancher supérieure à 70 m² et supérieure au tiers de la surface de plancher de l'activité à laquelle ils sont liés.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, (notamment les voiries et l'assainissement) et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- L'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste pas de risques pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions, établissements et dépôts strictement nécessaires au service public ferroviaire.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements publics ou collectifs s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

2-2) De surcroît sont autorisés :

Dans les secteurs et sous secteurs 1U1, 2U1, 4U1, 5U1, 6U1 :

- les constructions à usage industriel, commercial et artisanal n'engendrant pas de nuisances pour la population.

2-3) Dans les sous secteurs 1U1i4, 2U1i4, 2U1i5, 3U1i4, 6U1i4, 6U1i5, s'appliquent les restrictions de constructibilité suivantes :

Dans les sous secteurs 1U1i4, 2U1i4, 3U1i4, 6U1i4, les constructions ne sont autorisées que si le niveau du plancher le plus bas de la construction est situé au moins un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain sur l'emprise de la construction.

Dans les sous secteurs 2U1i5, 6U1i5, les constructions ne sont autorisées que si le niveau du plancher le plus bas de la construction est situé au moins 0,5 mètres au-dessus du point le plus haut du terrain sur l'emprise de la construction.

L'extension et le réaménagement des constructions existantes ne sont autorisés que s'ils vont dans le sens de la mise en sécurité.

Pour les constructions existantes, à l'occasion des travaux de réhabilitation, est imposée la réalisation d'un point d'attente des secours situé au moins un mètre au-dessus du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Les remblais ne sont autorisés qu'à condition

- d'être limités à l'emprise des constructions
- d'être protégés contre l'érosion et le ruissellement,
- d'être conçu pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements

Les rampes et escaliers d'accès sont autorisés

ARTICLE U 13 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée et la sortie des véhicules depuis des propriétés privées ne doivent pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 - Assainissement

4-2.1 - Eaux usées

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public à titre transitoire un dispositif d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4-2-2 - Rejets autres que domestiques :

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toutes substances nuisibles ou inflammables. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

4-2.3 - Eaux pluviales

Les aménagements y compris terrassements et clôtures réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. A défaut de réseau public, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés qualitativement et quantitativement et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

4-3 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE U1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées hors des emprises prévues pour les voies et hors des bandes de recul imposées par le document graphique.

En 1U1, 4U1 et 5U1,

Cas où un recul est imposé par le document graphique avec obligation d'implantation des constructions à la limite de ce recul :

Les constructions doivent être implantées à la limite des reculs imposés mentionnés au document graphique, lorsqu'il est fait obligation de s'implanter à la limite de recul.

Cas où un recul minimum est demandé par le document graphique :

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de reculs portées au document graphique, lorsqu'il est fait obligation de s'implanter au delà de la limite de recul.

Autres cas :

Dans les autres cas les constructions doivent être implantées à la limite des alignements actuels ou futurs.

En 2U1, 3U1, 6U1, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Voies ferrées - Pour toutes les zones U1 :

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à une distance au moins égale à vingt cinq mètres (25 m) du rail le plus proche de la construction.

ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les sous-secteurs 1U1 :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre, en bordure des voies.

Dans les sous secteurs 4U1 et 5U1 :

L'édification des constructions en ordre continu ne s'applique pas,
L'implantation en limite est autorisée sans conditions dans le sous secteur 4 U1

Dans les autres secteurs U1:

1 - Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00m).

2 - Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :

- Lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un bâtiment existant, d'une longueur et d'une hauteur supérieures ou égales à celles de la construction projetée,

- Lorsque dans la bande des trois mètres (3,00m), comptée à partir de la limite séparative la construction ne dépasse pas trois mètres (3,00 m) à l'égout du toit ou à l'acrotère, quatre mètres cinquante centimètres (4,50 m) au faîtage et huit mètres (8,00 m) de longueur sur cette limite.

Piscines : En tous secteurs

La construction des piscines est interdite sur les limites séparatives.

Ces constructions doivent s'implanter à une distance minimum d'un mètre (1,00 m.) des limites séparatives.

ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Dans les sous secteurs 4 U1 et 5 U1, une distance minimale de quinze mètres (15,00 m.) est imposée entre deux constructions édifiées sur une même propriété.

ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL

Secteurs autres que ceux indicés i4 et i5

- dans les sous secteurs 1U1, 2U1 et 3U1, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 40%. L'emprise au sol des constructions à usage d'activité n'est pas réglementée.

- Dans les sous secteurs 4U1, 5U1, l'emprise au sol des constructions d'habitation ou d'activité est limitée à 50 %.

- Dans le secteur 6U1, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'habitation. Elle est limitée à 50 % pour les constructions à usage d'activités.

Sous-secteurs 1U1i4, 2U1i4, 2U1i5, 3U1i4 , 6U1i4, 6U1i5:

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

ARTICLE U1 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel (ou du trottoir pour les façades sur voies) pris au pied du point considéré.

Dans les sous-secteurs 1U1, 2U1, 3U1, 6U1 :

La hauteur des constructions à édifier assure la continuité des hauteurs existantes dans la rue selon son ordonnancement général, sans pouvoir toutefois excéder un maximum de :

- dix mètres (10,00m) en tout point pour les constructions à usage d'activités, d'industrie, de commerce,
- treize mètres (13,00m) pour les équipements publics.
- sept mètres (7,00) à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et dix mètres (10,00m) au faîtage pour les constructions à vocation autres que celles mentionnées à alinéa ci-dessus. En 1U1, cette hauteur est portée à dix mètres (10,00m) à l'égout du toit et douze mètres (12,00m) au faîtage.

Dans le sous-secteur 4 U1 :

La hauteur des constructions, pour tout type de construction, est limitée à :

- neuf mètres (9,00 m.) à l'égout du toit ou à l'acrotère et douze mètres (12,00m) au faîtage.

Dans le sous-secteur 5 U1 :

La hauteur des constructions, pour tout type de construction, est limitée à :

- cinq mètres (5,00 m) à l'égout du toit, cette hauteur peut être portée à six mètres (6 m.) en cas d'impératif technique.
- huit mètres (8,00) au faîtage.

ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Constructions

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains

- Dans le sous secteur 4 U1 :

- les toits terrasses sont interdits,
- les couvertures doivent être en tuile,
- les façades très en vue du village, en particulier lorsqu'elles comportent des étages, doivent être d'aspect traditionnel (enduits, prédominance des pleins sur les vides, ouvertures plus hautes que larges).

Clôtures

Elles doivent être conformes à l'article 9 des dispositions générales, y compris les dispositions relatives au risque d'inondation.

Les clôtures doivent recevoir un traitement architectural de qualité et avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades environnantes. Les parties pleines sont obligatoirement enduites sur les deux faces.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres (hors partie du mur servant éventuellement de soutènement au sol naturel).

La hauteur maximale des piliers des portails est limitée à 2,40 mètres.

La partie pleine des clôtures est limitée à 1 mètre maximum à partir du sol et peut être surmontée d'un dispositif ajouré (grille, grillage, claustras...).

Les parties ajourées ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

En bordure des voies, les clôtures pleines peuvent être autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,00 mètre et qu'elles soient enduites sur les deux faces.

Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement de plus d'un mètre de hauteur, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré.

ARTICLE U1 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris "les deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvres des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) de surface de plancher et au minimum 2 places par logement.

Néanmoins, pour ce qui est des logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à une place par 100 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage de bureau: 1 place de stationnement pour 30 m² (TRENTE METRES CARRES) de surface de plancher.

- pour les constructions à usage de services :

non réglementé pour les constructions de moins de 80 m² de

Au delà de ce seuil il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² (TRENTE METRES CARRES) de surface de plancher supplémentaire.

- pour les constructions à usage de commerce et artisanat :

non réglementé pour les constructions de moins de 80 m² de

Au delà de ce seuil il est exigé 1 place de stationnement par tranche 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher supplémentaire.

- pour les constructions à usage d'activités industrielles: 1 place de stationnement pour 80 m² (QUATRE VINGT METRES CARRES) de surface de plancher.

- pour les bars et restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² (DIX METRES CARRES) de salle.

- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

Dans le cas des hôtels restaurant sans que les deux règles se cumulent, s'applique la plus contraignante des deux règles.

- pour les établissements d'enseignement:

. établissements du premier degré : 1 place par classe

. établissements du deuxième degré : 2 places par classe

- . en outre, il est exigé 15 m² (QUINZE METRES CARRES) de surface de stationnement pour les deux roues par classe,
- . universités et établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.

- pour les établissements recevant du public, salle de spectacles, réunions, etc.... : 1 place de stationnement pour quatre (4) personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement soit en versant une participation conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers sont soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol sont traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Dans les lotissements industriels 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espace vert commun et planté.

ARTICLE U1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

Dans les secteurs :

- Dans le secteur 1 U1 : 1,5 pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.
- Dans le secteur 2U1 : 0,3 pour les constructions à usage d'habitation. ; non réglementé pour les activités.
- Dans le secteur 3 U1 : 0,2 pour les constructions à usage d'habitation. non réglementé pour les activités.
- Dans le secteur 6U1 : 0,5 pour les constructions à usage d'habitation, et non réglementé pour les activités.

Le COS n'est pas réglementé en 4 U1 et 5 U1.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations ou aménagements de bâtiments dans lesquels s'exercent des missions de service public, ni aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

Dans les secteurs 1 U1, 2 U1, 3 U1, 6U1 :

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits non utilisés.

ARTICLE U1 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S fixé à l'article U1 14 n'est pas autorisé.

ZONE UA - HAMEAUX

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond aux noyaux bâtis des hameaux des Sybilles et des Amphoux.

Il s'agit de toutes petites zones d'habitat dense isolées au milieu d'un espace agricole non construit. C'était autrefois des fermes qui sont devenues au fil des divisions des zones d'habitat.

Les maisons sont imbriquées La typologie urbaine caractéristique doit être préservée. La zone se limite strictement aux zones bâties

La zone UA est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) approuvé le 4 août 2006 par arrêté préfectoral. Le dossier de PEB figure en annexe au présent dossier. Ses dispositions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du PLU.

Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C et D du PEB.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- les constructions à usage industriel et artisanal, à l'exception de l'artisanat d'art,
- les caravanes isolées,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- les carrières,
- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,
- les dépôts de vieux matériaux, déchets, vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés,
- les dépôts et aires de stockage autres que ceux liées aux activités autorisées,
- les décharges de toute nature,
- les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- les bâtiments fonctionnels liés aux exploitations agricoles, à l'exception des installations classées, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances,
- les piscines et autres équipements de loisirs privés lorsqu'ils sont situés à proximité d'un bâtiment d'habitation,
- les équipements publics et équipements d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les constructions et mode d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée et la sortie des véhicules depuis des propriétés privées ne doivent pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - Eau

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation, Les autres constructions ou installations doivent être alimentées en eau potable par une conduite de distribution publique, si elle dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage ou puits particulier.

4-2 - Assainissement

4-2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires.

4-2.2- Rejets autres que domestiques :

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toutes substances nuisibles ou inflammables.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4-2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements y compris terrassements et clôtures réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. A défaut de réseau public, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés qualitativement et quantitativement et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

4-3 - Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication les constructions sont implantées à l'alignement (existant ou futur) défini par les constructions existantes les plus proches.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1) Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :

- Lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un bâtiment existant, d'une longueur et d'une hauteur supérieures ou égales à celles de la construction projetée,

- Lorsque dans la bande des trois mètres (3,00 m), comptée à partir de la limite séparative la construction ne dépasse pas trois mètres (3,00m) à l'égout du toit ou à l'acrotère, quatre mètres cinquante centimètre (4,50) au faîtage, et huit mètres (8,00m) de longueur sur cette limite.

7-2) Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

7-3) Piscines :

La construction des piscines est interdite sur les limites séparatives. Ces constructions doivent s'implanter à une distance minimum d'un mètre (1,00 m.) des limites séparatives

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au pied du point considéré.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder :

- sept mètres (7,00m).à l'égout du toit,

- dix mètres (10,00 m) au faîtage.

ARTICLE UA .11 - ASPECT EXTERIEUR

Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments fonctionnels liés à l'exploitation agricole doivent s'organiser en un volume compact

Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, doivent être limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

La couverture des habitations est majoritairement en tuiles avec pente comprise entre 25 et 35%. Les toitures terrasses partielles sont néanmoins admises à condition de s'intégrer dans l'environnement.

Clôtures

Les clôtures doivent être conformes à l'article 9 des dispositions générales.

Les clôtures doivent recevoir un traitement architectural de qualité et avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades environnantes. Les parties pleines sont obligatoirement enduites sur les deux faces.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres (hors partie du mur servant éventuellement de soutènement au sol naturel).

La hauteur maximale des piliers des portails est limitée à 2,40 mètres.

La partie pleine des clôtures est limitée à 1 mètre maximum à partir du sol et peut être surmontée d'un dispositif ajouré (grille, grillage, claustras...).

Les parties ajourées ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

En bordure des voies, les clôtures pleines peuvent être autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,00 mètre et qu'elles soient enduites sur les deux faces.

Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement de plus d'un mètre de hauteur, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré.

ARTICLE UA .12 - STATIONNEMENT

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 1 place pour 100 m² de surface de plancher et au minimum 1 (une) place par logement.

Non réglementé pour les autres usages

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers sont soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts plantés.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,30

Le COS n'est pas applicable aux extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :

- qu'il ne soit pas procédé à un changement de destination,
- et que le total, surface existante plus surface créée, ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations ou aménagements de bâtiments dans lesquels s'exercent des missions de service public, ni aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UA .15 -

Le dépassement du C.O.S fixé à l'article UA 14 n'est pas autorisé.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone d'urbanisation entièrement desservie par les équipements publics, et qui est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément.

Elle est divisée en trois secteurs : 2 UD, 3 UD et 4UD.

La zone UD est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Marseille-Provence approuvé le 4 août 2006 par arrêté préfectoral. Le dossier de PEB figure en annexe au présent dossier.

Ses dispositions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du PLU.

Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C et D du PEB.

A l'intérieur desquels des sous secteurs 2UDi4, 2UDi5, 3UDi4 et 3UDi5 correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée.

Il convient de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation reproduit à l'annexe 5.3.3 relative aux Servitudes d'Utilité Publique.

ARTICLE UD.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,
- les constructions à usage agricole,
- les dépôts de vieux matériaux, déchets, vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les décharges de toute nature,
- les dépôts et aires de stockage autres que ceux liées aux constructions autorisées,
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- les carrières,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les hôpitaux et cliniques.

De surcroît en sous secteurs 2 UDi4 , 2 UDi5, 3 UDi4 et 3 UDi5 , sont interdits

- tout dépôt ou stockage de matériels ou dépôts d'une emprise au sol supérieure à 20 m²,
- tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau situé à moins de 0,50 mètres au dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction, en secteur i5
- tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau situé à moins de 1, 00mètres au dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction, en secteur i4
- les constructions hors des conditions prévues à l'article UD2,
- les extensions et réaménagements des constructions existantes hors des conditions prévues à l'article UD2,
- les remblais hors des conditions prévues à l'article UD2,
- les aires de stationnement situées au dessous du terrain naturel.

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- 1.1 En zones 2UD et 3UD :

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme.
- les constructions d'habitation nécessaires à la surveillance et au gardiennage des activités à condition que la ne soit pas supérieure à 70 mètres carrés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- et, sous réserve du respect des dispositions générales, la reconstruction à l'identique pour les constructions à usage d'habitations existantes, en cas de sinistre.

De plus en sous-secteurs 2UDi4, 2UDi5, 3UDi4 , 3UDi5 s'appliquent les restrictions de constructibilité suivantes

Dans les sous secteurs 2UDi4, 3UDi4 les constructions ne sont autorisées que si le niveau du plancher le plus bas de la construction est situé au moins un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Dans les sous secteurs 2UDi5 et 3UDi5, les constructions ne sont autorisées que si le niveau du plancher le plus bas de la construction est situé au moins 0,50 mètres au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

L'extension et le réaménagement des constructions existantes ne sont autorisés que s'ils vont dans le sens de la mise en sécurité.

Pour les constructions existantes, à l'occasion des travaux de réhabilitation qui le permettent, est imposée la réalisation d'un point d'attente des secours situé à au moins un mètre (1,00m) au dessus du point le plus haut du terrain de l'emprise de la construction.

Les remblais ne sont autorisés qu'à condition

- d'être limités à l'emprise des constructions
- d'être protégés contre l'érosion et le ruissellement,
- d'être conçu pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements

Les rampes et escaliers d'accès sont autorisés.

- 1.2 En zone 4UD :

Les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée et la sortie des véhicules depuis des propriétés privées ne devront pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 - Assainissement

4-2.1 - Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public à titre transitoire, un dispositif d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4-2-3 - Rejets autres que domestiques :

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toutes substances nuisibles ou inflammables.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4-2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements y compris terrassement et clôtures réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. A défaut de réseau public, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés qualitativement et quantitativement et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

4-3 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- **En zones 2UD, 3UD** : Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m². Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes.

- **En zone 4UD** : Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions doivent être implantées à une distance suffisante de l'alignement pour permettre aux véhicules qui les desservent de manœuvrer en dehors des voies publiques.

ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 En zones 2UD et 3UD:

- Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

- Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :

- Lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un bâtiment existant, d'une longueur et d'une hauteur supérieures ou égales à celles de la construction projetée.

- Lorsque dans la bande des trois mètres (3,00 m), comptée à partir de la limite séparative la construction ne dépasse pas trois mètres (3,00 m) à l'égout du toit ou à l'acrotère, quatre mètres cinquante centimètres (4,50 m) au faîtage et huit mètres (8,00 m) de longueur sur cette limite.

- Dans le cas d'opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain d'assiette de l'opération et les parcelles riveraines.

7.2 En zone 4UD:

Les constructions nouvelles (sauf les piscines) doivent être édifiées à 3 mètres (3,00m) des limites séparatives.

7.3 Piscines:

En toutes zones, la construction des piscines est interdite sur les limites séparatives. Ces constructions doivent s'implanter à une distance minimum d'un mètre (1,00 m.) des limites séparatives.

ARTICLE UD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

- **En zones 2UD et 3UD :** Non réglementée sauf dans les sous secteur 2UDi4, 2UDi5, 3UDi4 et 3UDi5 où l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

- **En zone 4UD :** l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR

- **En zones 2UD et 3UD :** La hauteur des constructions à édifier assure la continuité des hauteurs existant dans la rue selon son ordonnancement général, sans pouvoir toutefois excéder, un maximum de :

- dix mètres (10,00m) au faîtage pour les constructions à usage activités, d'industrie, de commerce ou des équipements publics,

- sept mètres (7,00m) à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et dix mètres (10,00m) au faîtage pour les constructions à vocation autres que celles mentionnées à alinéa ci dessus.

De surcroît, en cas de reconstruction de logements collectifs existants, la hauteur ne peut dépasser la hauteur de la construction initiale. La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au pied du point considéré.

- **En zone 4UD :** La hauteur des constructions est limitée à sept mètres (7,00m) à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et dix mètres (10,00m) au faîtage.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1) Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11-2) Clôtures

- Elles doivent être conformes à l'article 9 des dispositions générales, y compris les dispositions relatives au risque d'inondation.

Les clôtures doivent recevoir un traitement architectural de qualité et avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades environnantes. Les parties pleines sont obligatoirement enduites sur les deux faces.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres (hors partie du mur servant éventuellement de soutènement au sol naturel).

La hauteur maximale des piliers des portails est limitée à 2,40 mètres.

La partie pleine des clôtures est limitée à 1 mètre maximum à partir du sol et peut être surmontée d'un dispositif ajouré (grille, grillage, claustras...).

Les parties ajourées ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

En bordure des voies, les clôtures pleines peuvent être autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,00 mètre et qu'elles soient enduites sur les deux faces.

Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement de plus d'un mètre de hauteur, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré.

ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

- En zones 2UD et 3UD :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) de surface de plancher et au minimum 2 places par logement.

Néanmoins, pour ce qui est des logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à une place par 100 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement pour 30 m² (TRENTE METRES CARRE) de surface de plancher.

- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 100 m² (CENT METRES CARRE) premiers de surface de plancher et 1 place par 50 m² (CINQUANTE METRES CARRE) de surface de plancher supplémentaires.

- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80 m² (QUATRE VINGT METRES CARRE) de surface de plancher.
 - pour les bars et restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² (DIX METRES CARRES) de salle.
 - pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.
- Dans le cas des hôtels restaurant sans que les deux règles se cumulent, s'applique la plus contraignante des deux règles.
- pour les établissements d'enseignement
 - . établissement du premier degré : 1 place par classe,
 - . établissement du deuxième degré : 2 places par classe,
 - . en outre, il est exigé 15 m² (QUINZE METRES CARRE) de surface de stationnement pour les deux roues, par classe,
 - . universités et établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.
 - pour les établissements recevant du public, salle de spectacles, réunions, etc... une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

- En zone 4UD :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) de surface de plancher et au minimum 2 places par logement.

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers sont soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à : 0,30 en secteur 2UD, 0,20 en secteur 3UD et 0,10 en secteur 4UD.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits non utilisés.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations ou aménagements de bâtiments dans lesquels s'exercent des missions de service public, ni aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UD.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S fixé à l'article UD.14 n'est pas autorisé.

ZONE UE - ZONE D'ACTIVITES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone à caractère industriel, commercial, artisanal et de bureaux exclusivement.

Elle est divisée en **trois** secteurs : UE 1, UE 2 et UE3.

Les secteurs UE 1 se situent aux lieux dits : Romettes, Lombarde, Boulevard Robert Férissé, Les Achets, Sipièrre et Sybilles Nord.

Le secteur UE2 est situé au lieu-dit Font Marignane.

Le secteur UE3 correspond au parc d'activités d'Empallières, au lieu-dit du même nom.

La zone UE est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Marseille-Provence approuvé le 4 août 2006 par arrêté préfectoral. Le dossier de PEB figure en annexe au présent dossier. Ses dispositions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du PLU.

Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C et D du PEB.

Les sous-secteurs UE1i4, UE1i5, UE2i5, UE3ai5, UE3bi4, UE3bi5, UE3ci4 et UE3ci5 correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée.

Il convient de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation reproduit à l'annexe 5.3.3 relative aux Servitudes d'Utilité Publique.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation non-réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant,
- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,
- les constructions à usage agricole,
- les dépôts de vieux matériaux, déchets, vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés,
- les dépôts de véhicules non liés aux activités autorisées,
- les garages collectifs de caravanes,
- les décharges de toute nature,
- les dépôts et aires de stockage autres que ceux liées aux constructions autorisées à l'article 2,
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- les carrières,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les hôpitaux et cliniques,
- les parcs d'attraction.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

Sont autorisées sous-conditions :

Dans le secteur UE 1 :

- Les constructions à usage industriel, commercial et artisanal et de bureaux,
- Les logements de fonction destinés aux personnels dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des activités admises dans la zone.
De plus ces logements de fonction ne doivent pas mesurer une surface plancher supérieure à 70 m² et leur surface de plancher ne doit pas être supérieure au tiers de la surface de plancher de l'activité à laquelle ils sont liés.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation à condition que cette extension soit limitée à l'amélioration de l'habitabilité.

- Les constructions, établissements et dépôts strictement nécessaires au service public ferroviaire.
- Les dépôts et aires de stockage à conditions d'être strictement liées aux activités autorisées.
- Les bars et restaurants.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur UE 2 :

- Les constructions à usage d'activités commerciales, de services et de bureaux,
- Les aires de stationnement de véhicules.

Dans le secteur UE 3, suivant ces quatre sous-secteurs :

- dans le sous-secteur UE 3a :
 - les constructions à usage d'activités industrielles ;
 - le stockage et le dépôt de matériaux à l'air libre à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité industrielle, qu'ils soient localisés à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments et aménagés de façon à n'être visible ni des voies, ni des espaces publics et qu'ils n'entraînent aucune pollution des sols.
- dans le sous-secteur UE 3b :
 - les constructions à usage d'activités industrielles et de bureaux
 - le stockage et le dépôt de matériaux à l'air libre à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité industrielle, qu'ils soient localisés à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments et aménagés de façon à n'être visible ni des voies, ni des espaces publics et qu'ils n'entraînent aucune pollution des sols.
- dans le sous-secteur UE 3c :
 - les constructions à usage de bureaux.
- dans le sous-secteur UE 3d :
 - les constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier et de commerces.

De surcroît en aggravation des dispositions précédentes :

- dans les sous-secteurs UE1i4, UE1i5, UE2i5, UE3ai5, UE3bi4 et UE3bi5 s'appliquent les restrictions de constructibilité suivantes :
 - les dépôts ou stockages de matériels ne sont autorisés que si leur emprise au sol est inférieure à 20 m²
- dans les sous-secteurs UE1i4, UE1i5, UE2i5, UE3ai5, UE3bi4, UE3bi5 et UE3ci4 s'appliquent les restrictions de constructibilité suivantes :
 - en secteur i4, tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau doit être situé au moins 1,00 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain de l'emprise de la construction.
 - en secteur i5, tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau doit être situé au moins 0,50 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain de l'emprise de la construction.
 - les remblais ne sont autorisés qu'à condition :
 - > d'être limités à l'emprise des constructions
 - > d'être protégés contre l'érosion et le ruissellement,
 - > d'être conçu pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
 - les aires de stationnement doivent être situées au-dessus du terrain naturel,
 - en secteur UE1i4, UE3bi4 et UE3ci4 les constructions ne sont autorisées que si le niveau du plancher le plus bas de la construction est situé au moins un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Dans les sous-secteurs UE1i5, UE2i5, UE3ai5 et UE3bi5, les constructions ne sont autorisées que si le niveau du plancher le plus bas de la construction est situé au moins 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

L'extension et le réaménagement des constructions existantes ne sont autorisés que s'ils vont dans le sens de la mise en sécurité.

Pour les constructions existantes, à l'occasion des travaux de réhabilitation qui le permettent, est imposée la réalisation d'un point d'attente des secours situé au moins un mètre au-dessus du terrain naturel le plus haut sur l'emprise de la construction.

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

Dans les secteurs UE 1, UE 2 et UE 3 :

- Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
- L'entrée et la sortie des véhicules depuis des propriétés privées ne doivent pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

En outre, dans le secteur UE 3 :

- Toute voirie nouvelle interne au terrain ou dans le cas d'opération d'ensemble :
 - doit être adaptée à la morphologie du terrain, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire publique limitrophe, même dans le cas d'un aménagement du terrain par tranches successives ;
 - doit être dimensionnée en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclables et piétons, des besoins en stationnement avec une largeur de chaussée hors stationnement d'au moins 6,0 mètres en double sens, ou de 4,0 mètres en sens unique ;
 - peut être admise en impasse en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.
- Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, notamment des véhicules de sécurité.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1) Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2) Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2 - Rejets autres que domestiques

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toutes substances nuisibles ou inflammables.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

2.3 - Eaux pluviales

Dans les secteurs UE 1 et UE 2 :

Les aménagements y compris terrassements et clôtures réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. A défaut de réseau public, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés qualitativement et quantitativement et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

Dans le secteur UE 3 :

La rétention se fait à la parcelle. La gestion des eaux pluviales relève de la responsabilité du propriétaire. Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Chaque terrain doit prévoir sa rétention propre suivant un volume de 850 m³/ha imperméabilisé et un débit de fuite $Q_f = 20\text{l/s/ha}$.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces plantés de qualité : jardins, espaces verts, etc.

La rétention en toiture est possible, ces volumes réduiront d'autant les volumes à mettre en place au niveau des bassins de rétention.

4-3) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

4-4) Déchets

L'emplacement des conteneurs de collecte des déchets devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra être localisé et aménagé de façon à n'être visible ni des voies, ni des espaces publics. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention sûre et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

Les constructions doivent s'implanter de telle sorte que la manœuvre des véhicules susceptibles de stationner sur le terrain se fasse en dehors des voies publiques et privées.

Dans les secteurs UE 1 et UE 2 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le secteur UE 3 :

Les constructions doivent être édifiées à six mètres (6,00 m) de la limite de l'emprise publique des voies.

Sous réserve de ne pas s'ériger en "saillie" sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle : les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade soit à six mètres de l'alignement.

Voies ferrées

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à une distance au moins égale à vingt-cinq mètres (25,00 m) du rail le plus proche de la construction.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance des constructions par rapport aux limites séparatives doit être égale au minimum à 5 m, excepté **dans le secteur UE de la Romette** où celle-ci est ramenée à 3 m et **dans le secteur UE3** du parc d'activités d'Empallières où celle-ci est ramenée à 4 m.

Piscines :

La construction des piscines est interdite sur les limites séparatives. Ces constructions doivent s'implanter à une distance minimum d'un mètre (1,00 m) des limites séparatives.

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la totalité des bâtiments implantés sur un terrain est limitée à 40% de la surface du terrain **sauf dans le secteur UE 3**.

Dans les sous-secteurs UE1i4, UE1i5, UE2i5, UE3ai5, UE3bi4, UE3bi5 et UE3ci4 l'emprise des constructions sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR

Dans les secteurs UE 1 et UE 2, la hauteur maximale des constructions (hors appareillage technique) mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel pris au pied du point considéré ne peut excéder dix mètres (10,00m).

Cette valeur est relevée à douze mètres (12,00 m) **dans le secteur UE3**.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Dans les secteurs UE1, UE2i5 et UE3, les clôtures doivent être conformes à l'article 9 des dispositions générales avec pour le secteur UE3 l'interdiction des murs bâtis hors intégration des compteurs.

Par ailleurs dans les secteurs UE2 et UE2i5, les dispositions particulières sont les suivantes :

1- Toitures :

Les toitures seront de forme simple, en harmonie avec les façades. En cas de pente inférieure à 10%, celles-ci seront obligatoirement masquées par un acrotère horizontal.

2- Aménagement des abords des constructions :

Les places de stationnement à l'air libre seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur les côtés. Seules des impossibilités techniques pourront justifier qu'un nombre restreint de places de stationnement (par rapport au quota exigé) soit réalisé entre la voie et la façade principale du bâtiment.

Les aires de stockage de matériaux devront être situées à l'arrière des bâtiments ou sur les côtés, et dissimulées, par tout dispositif esthétique, de la voie, des espaces publics et des terrains voisins.

3- Clôtures :

Clôtures sur voies dans le secteur UE2 :

- En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures pleines sont interdites.
- Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune partie maçonnée autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 1 mètre. Elles sont doublées de haies végétales.
- Lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement, dont la hauteur dépasse d'un mètre le niveau de la chaussée, la hauteur de la clôture au-dessus du soutènement est limitée à un mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

Clôtures dans le secteur UE 3 :

Les clôtures et portails doivent être de formes simples ; leur hauteur visible à partir de l'extérieur ne doit pas dépasser deux mètres (2,00 m). Les portails sont du type coulissant.

Dans tous les sous-secteurs, à l'exception de ceux affectés d'un indice i4 :

- seules les clôtures grillagées à larges mailles (150 x 150 mm minimum) sans aucun mur bahut de soutènement sont admises. Les haies basses peuvent être admises à condition de ne pas mesurer plus de 40 centimètres de hauteur. Tout autre type de grillage ou de clôture, y compris toute clôture végétale haute est interdit.

Dans les sous-secteurs affectés d'un indice i4 :

- seules les clôtures grillagées à larges mailles (150 x 150 mm minimum) sans aucun mur bahut de soutènement sont admises. Tout autre type de grillage ou de clôture, y compris toute clôture végétale est interdit.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Les stationnements et zones de manœuvres doivent se faire en dehors des voies publiques et privées.

Dans les secteurs UE 1 et UE 2, il est exigé :

- pour les constructions d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux et services : une place par 30 m² (TRENTE METRES CARRES) de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : une place pour les 100 premiers mètres carrés de surface de plancher et une place par 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher supplémentaires.
- pour les bars et restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² (DIX METRES CARRES) de salle.
- pour les établissements industriels : une place de stationnement pour 80 m² (QUATRE VINGT METRES CARRES) de surface de plancher.

Dans le secteur UE 3 :

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- 1 place de stationnement par 40 m² (quarante mètres carrés) de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux et services.
- 1 place de stationnement par 20 m² (vingt mètres carrés) de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat.
- 1 place de stationnement par 10 m² (dix mètres carrés) de salle pour les bars et restaurants.
- 1 place de stationnement par 100 m² (cent mètres carrés) de surface de plancher pour les établissements industriels.
- 1 place par chambre d'hôtel pour les établissements hôteliers.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces de stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de l'établissement.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur UE1 :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface.
- 10 % au moins de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces verts aménagés et entretenus.

Dans le secteur UE2 :

- Il devra être apporté un soin particulier au traitement des espaces libres situés dans la bande de retrait des constructions par rapport aux voies.
- Le secteur comportera obligatoirement des plantations, qui, depuis la voie, masquent en partie le bâtiment.
- Les places de stationnement à l'air libre devront être ombragées par un arbre de haute tige pour au moins quatre places.
- Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Dans le secteur UE 3 :

- Il devra être apporté un soin particulier au traitement des espaces libres situés dans la bande de retrait des constructions par rapport aux limites du terrain.
- 20 % au moins de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces verts aménagés et entretenus.
- Les places de stationnement à l'air libre devront être ombragées par un arbre de haute tige pour au moins quatre places.
- Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE.15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

ZONE US - ACTIVITES FERROVIAIRES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone US est affectée aux activités ferroviaires. Elle couvre toute l'emprise des gares et ateliers y compris leurs annexes existantes à la date de publication du P.O.S.

Cette zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Marseille-Provence approuvé le 4 août 2006 par arrêté préfectoral. Le dossier de PEB figure en annexe au présent dossier.

Les dispositions du PEB prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du PLU.

Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C et D du PEB.

ARTICLE US 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions et occupations des sols de toute nature à l'exception de celles visées à l'article US.2,

ARTICLE US 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions, bâtiments et les dépôts, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou à l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE US 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux publics d'eau potable, eaux usées et eaux pluviales, n'est pas obligatoire dans la mesure où des réseaux privés existent et sont conformes aux règlements en vigueur.

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel, qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toutes substances nuisibles ou inflammables.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

ARTICLE US 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées sur les documents graphiques. A défaut d'indication, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de cinq mètres sans jamais être inférieure à cinq mètres.

ARTICLE US.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE US.10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel pris au pied du point considéré, ne peut excéder douze mètres (12,00m).

Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux installations indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE US.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

Clôtures et portails

Les clôtures et portails sont de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser deux mètres. Les clôtures grillagées ou à claire-voie ne doivent comporter aucune partie maçonnée autre que le soubassement dont la hauteur visible ne peut excéder 0,60 mètres.

ARTICLE US.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et occupations des sols doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE US.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal adapté. Cette prescription concerne notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs et sociaux et des logements éventuels.

Les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères doivent être plantées d'arbres à raison d'un minimum d'un sujet pour deux emplacements.

Des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer, dans toute la mesure du possible, les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aire de stockage.

ARTICLE US.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE US.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NA - ZONE D'URBANISATION FUTURE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NA est une zone non équipée ou insuffisamment équipée à l'heure actuelle.

Cette zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Marseille-Provence approuvé le 4 août 2006 par arrêté préfectoral. Le dossier de PEB figure en annexe au présent dossier. Les dispositions du PEB prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du PLU.

Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C et D du PEB.

Des sous secteurs 1NAi4, et 1NAi5 correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée.

Il convient de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation reproduit à l'annexe 5.3.3 relative aux Servitudes d'Utilité Publique.

ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,
- les dépôts de vieux matériaux, déchets, vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les décharges de toute nature,
- les dépôts et aires de stockage autres que ceux liées aux constructions autorisées,
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- les carrières,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les hôpitaux et cliniques.
- les parcs d'attraction.

ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

2.1) En secteurs 1NA, 1NAi4, 1NAi5 :

- . les opérations d'ensemble réalisées sous forme de ZAC ou de lotissement destinées à accueillir les constructions à usage d'activités,
- . les équipements publics ou collectifs qui sont indispensables aux populations existantes à condition d'être raccordés aux réseaux publics, et à condition de faire l'objet de mesures acoustiques en zones de bruit.
- . l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à condition que la surface de plancher totale soit inférieure à 150 m².

- . les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public.
- . les aires de stationnement ouvertes au public.
- . les bâtiments agricoles à condition d'être strictement nécessaires à l'activité agricole des installations existantes.

2-2) En aggravation des dispositions de l'article précédent, dans les sous secteurs 1NAi4, 1NAi5 s'appliquent les restrictions de constructibilité suivantes

- les dépôts ou stockage de matériels ne sont autorisés que si leur emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- en secteur i4, tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau doit être situé au moins 1,00 mètre au dessus du point le plus haut du terrain de l'emprise de la construction.
- en secteur i5, tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau doit être situé au moins 0,50 mètre au dessus du point le plus haut du terrain de l'emprise de la construction.

Les remblais ne sont autorisés qu'à condition :

- d'être limités à l'emprise des constructions,
 - d'être protégés contre l'érosion et le ruissellement,
 - d'être conçu pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements (Les rampes et escaliers d'accès sont autorisés).
- les aires de stationnement doivent être situées au-dessus du terrain naturel,
- en secteur 1NAi4, les constructions ne sont autorisées que si le niveau du plancher le plus bas de la construction est situé au moins un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Dans le sous secteur 1NAi5, les constructions ne sont autorisées que si le niveau du plancher le plus bas de la construction est situé au moins 0,5 mètres au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

L'extension et le réaménagement des constructions existantes ne sont autorisés que s'ils vont dans le sens de la mise en sécurité.

Pour les constructions existantes, à l'occasion des travaux de réhabilitation qui le permettent, est imposée la réalisation d'un point d'attente des secours situé au moins un mètre au dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'entrée et la sortie des véhicules depuis des propriétés privées ne doivent pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.

Pour les accès et voiries privées, il est rappelé que leur aménagement et l'entretien est à la charge du propriétaire ou des copropriétaires.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE NA 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4-1 - Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 - Assainissement

4-2.1 - Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 - Rejets autres que domestiques :

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toutes substances nuisibles ou inflammables.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4-2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements y compris terrassements et clôtures réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. A défaut de réseau public, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés qualitativement et quantitativement et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

4-3. Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigées en souterrain.

ARTICLE NA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NA.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies

Les constructions doivent s'implanter à la limite des marges de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à quatre mètres (4,00m).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines.

Voies ferrées

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à une distance au moins égale à vingt cinq mètres (25,00m) du rail le plus proche de la construction.

Autoroute A 7

Un recul de 50 mètre minimum (calculé par rapport l'axe de l'autoroute) est imposé pour les constructions à usage d'habitation.

Cette distance est réduite à 40 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation

ARTICLE NA.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 - Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

7-2 - Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :

- Lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un bâtiment existant, d'une longueur et d'une hauteur supérieures ou égales à celles de la construction projetée,

- Lorsque dans la bande des trois mètres (3,00 m), comptée à partir de la limite séparative la construction ne dépasse pas trois mètres (3,00m) à l'égout du toit ou à l'acrotère, quatre mètres cinquante centimètre (4,50 m) au faîtage, et huit mètres (8,00 m) de longueur sur cette limite.

7-3 - Dans le cas d'opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain d'assiette de l'opération et les parcelles riveraines.

7-4 - Piscines :

La construction des piscines est interdite sur les limites séparatives.

Ces constructions doivent s'implanter à une distance minimum d'un mètre (1,00m.) des limites séparatives.

ARTICLE NA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée sauf dans les sous secteurs INAi4 et INAi5 l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel pris au pied du point considéré ne peut excéder dix mètres (10,00m).

ARTICLE NA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures

Elles doivent être conformes à l'article 9 des dispositions générales, y compris les dispositions relatives au risque d'inondation.

Les clôtures doivent recevoir un traitement architectural de qualité et avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades environnantes. Les parties pleines sont obligatoirement enduites sur les deux faces.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres (hors partie du mur servant éventuellement de soutènement au sol naturel).

La hauteur maximale des piliers des portails est limitée à 2,40 mètres.

La partie pleine des clôtures est limitée à 1 mètre maximum à partir du sol et peut être surmontée d'un dispositif ajouré (grille, grillage, claustras...).

Les parties ajourées ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

En bordure des voies, les clôtures pleines peuvent être autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,00 mètre et qu'elles soient enduites sur les deux faces.

Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement de plus d'un mètre de hauteur, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré.

Les hauteurs des clôtures fixées aux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les installations classées.

ARTICLE NA.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) de SURFACE DE PLANCHER et au minimum 2 places par logement,

- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement pour 30 m² (TRENTE METRES CARRES) de SURFACE DE PLANCHER.

- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 100 m² (CENT METRES CARRES) premiers de SURFACE DE PLANCHER et 1 place par 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de SURFACE DE PLANCHER supplémentaire.

- pour les constructions à usage d'activités industrielles : 1 place de stationnement pour 80 m² (QUATRE VINGT METRES CARRES) de SURFACE DE PLANCHER.

- pour les bars et restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² (DIX METRES CARRES) de salle

- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

Dans le cas des hôtels restaurant sans que les deux règles se cumulent, s'applique la plus contraignante des deux règles.

- pour les établissements d'enseignement :

. établissements du premier degré : 1 place par classe.

. établissements du deuxième degré : 2 places par classe.

. en outre, il est exigé 15 m² (QUINZE METRES CARRES) de surface de stationnement pour les deux roues par classe.

. universités et établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.

- pour les établissements recevant du public, salle de spectacles, réunions, etc.... : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE NA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE NA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,30.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits non utilisés.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations ou aménagements de bâtiments dans lesquels s'exercent des missions de service public, ni aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NA.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S fixé à l'article NA.14 n'est pas autorisé.

ZONE NAE D'URBANISATION FUTURE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NAE est une zone à vocation principale d'activités non équipée ou insuffisamment équipée à l'heure actuelle.

L'urbanisation ne peut y être autorisée que si la réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements.

La zone NAE est divisée en deux secteurs :

- 1 NAE destiné à être urbanisé sous forme d'opération d'ensemble (ZAC ou lotissement).
- 2 NAE destiné à des opérations sous forme de lotissement ou d'opérations individuelles.
qui concerne la partie située entre la RD 47a, l'autoroute A7 et la limite communale au Nord-Est de la commune.

La zone NAE est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Marseille-Provence approuvé le 4 août 2006 par arrêté préfectoral. Le dossier de PEB figure en annexe au présent dossier.

Ses dispositions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du PLU.

Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C et D du PEB.

A l'intérieur desquels les sous secteurs 1NAEi4, 2NAEi4 et 2NAEi5 correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée.

Il convient de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation reproduit à l'annexe 5.3.3 relative aux Servitudes d'Utilité Publique.

ARTICLE NAE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,
- les constructions à usage agricole,
- les dépôts de vieux matériaux, déchets, vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés,
- les dépôts de véhicules non liés aux activités autorisées,
- les garages collectifs de caravanes,
- les décharges de toute nature,
- les dépôts et aires de stockage autres que ceux liées aux constructions autorisées à l'article 2,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- les carrières,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les hôpitaux et cliniques,
- les parcs d'attraction.

ARTICLE NAE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon aspect et l'économie de la zone et aux conditions ci-après :

En 1NAE

Les ZAC ou les lotissements conformes à la vocation de la zone.

En 2NAE

Les lotissements et constructions individuelles conformes à la vocation de la zone.

En 1NAE et 2NAE

. Les constructions à usage d'activités, à usage industriel, à usage de services, de bureau, ou d'artisanat à condition qu'elles appartiennent à des opérations autorisées.

. Les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient liées aux opérations autorisées.

- Les dépôts et aires de stockage à conditions d'être strictement liées aux activités autorisées.

- Les logements de fonction destinés aux personnels dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des activités admises dans la zone.

De plus ces logements de fonction ne doivent pas mesurer une surface de plancher supérieure à 70 m² et leur surface de plancher ne peut être supérieure au tiers de la de l'activité à laquelle ils sont liés. .

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à condition que la surface de plancher totale soit inférieure à 150 m².

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les constructions et mode d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

De surcroît en aggravation des dispositions précédentes dans les sous secteurs **1NAEi4, 2NAEi4, 2NAEi5** s'appliquent les restrictions de constructibilité suivantes :

- les dépôts ou stockage de matériels ou dépôts ne sont autorisés que leur emprise au sol inférieure à 20 m²,

- **en secteur i4**, tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau doit être situé au moins 1,00 mètre au dessus du point le plus haut du terrain de l'emprise de la construction,

- **en secteur i5**, tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau doit être situé au moins 0,50 mètre au dessus du point le plus haut du terrain de l'emprise de la construction,

-les remblais ne sont autorisés qu'à condition

- d'être limités à l'emprise des constructions
- d'être protégés contre l'érosion et le ruissellement,
- d'être conçu pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements

Les rampes et escaliers d'accès sont autorisés.

- les aires de stationnement doivent être situées au dessus du terrain naturel,

- en secteurs **1NAEi4 et 2NAEi4**, les constructions ne sont autorisées que si le niveau du plancher le plus bas de la construction est situé au moins un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Dans le sous-secteur **2NAEi5**, les constructions ne sont autorisées que si le niveau du plancher le plus bas de la construction est situé au moins 0,50 mètres au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

L'extension et le réaménagement des constructions existantes ne sont autorisés que s'ils vont dans le sens de la mise en sécurité.

Pour les constructions existantes, à l'occasion des travaux de réhabilitation qui le permettent est imposé la réalisation d'un point d'attente des secours situé au moins un mètre au dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

ARTICLE NAE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

L'entrée et la sortie des véhicules depuis des propriétés privées ne devront pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE NAE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 - Assainissement

4-2.1 - Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 - Rejets autres que domestiques :

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toutes substances nuisibles ou inflammables.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4-2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements y compris terrassements et clôtures réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. A défaut de réseau public, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés qualitativement et quantitativement et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

4-3 - Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE NAE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible le terrain doit avoir une superficie minimale :

5 000 m ² .	pour les opérations réalisées sous forme de lotissements,
3 000 m ²	pour les opérations réalisées sous forme d'opérations individuelles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.

ARTICLE NAE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à dix mètres (10,00m).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE NAE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas ou la parcelle voisine se trouve en NAE :

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Autres cas :

la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- Piscines :

La construction des piscines est interdite sur les limites séparatives.

Ces constructions doivent s'implanter à une distance minimum d'un mètre (1 m.) des limites séparatives.

ARTICLE NAE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE NAE 9 - EMPRISE AU SOL

Les emprises au sol des constructions ne doivent pas excéder 40 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Dans les sous-secteurs **1NAEi4 et 1NAEi5, 2NAEi4, 2NAEi5**, l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE NAE 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel pris au pied du point considéré ne peut excéder douze mètres.

ARTICLE NAE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- Les clôtures doivent être conformes à l'article 9 des dispositions générales, y compris les dispositions relatives au risque d'inondation.

Les clôtures doivent recevoir un traitement architectural de qualité et avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades environnantes. Les parties pleines sont obligatoirement enduites sur les deux faces.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres (hors partie du mur servant éventuellement de soutènement au sol naturel).

La hauteur maximale des piliers des portails est limitée à 2,40 mètres.

La partie pleine des clôtures est limitée à 1 mètre maximum à partir du sol et peut être surmontée d'un dispositif ajouré (grille, grillage, claustras...).

Les parties ajourées ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

En bordure des voies, les clôtures pleines peuvent être autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,00 mètre et qu'elles soient enduites sur les deux faces.

Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement de plus d'un mètre de hauteur, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré.

ARTICLE NAE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété.

- pour les constructions à usage de bureau et services : 1 place de stationnement pour 30 m² (TRENTE METRES CARRE) de SURFACE DE PLANCHER.

- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de SURFACE DE PLANCHER et 1 place par 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) supplémentaires.

- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80 m² (QUATRE VINGT METRES CARRES) de SURFACE DE PLANCHER.

- pour les bars et restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² (DIX METRES CARRES) de salle

- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

Dans le cas des hôtels restaurants sans que les deux règles se cumulent, s'applique la plus contraignante des deux règles.

- pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc... : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE NAE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées en raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Dans les lotissements, 10% au moins de la superficie des terrains est aménagée en espaces verts communs et plantés.

ARTICLE NAE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NAE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE NAF -

ZONE VERTE DE SPORTS ET LOISIRS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NAF correspond à une zone verte située au Petit Lodi à proximité de zones habitées et du centre-ville.

Tout en gardant un caractère naturel et d'espace vert, la composante paysagère demeure une valeur forte, elle est appelée à recevoir des équipements sportifs et de loisirs permettant la fréquentation du site par le plus grand nombre et les constructions permettant la gestion de cet espace.

La zone NAF est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Marseille-Provence approuvé le 4 août 2006 par arrêté préfectoral. Le dossier de PEB figure en annexe au présent dossier.

Ses dispositions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du PLU.

Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C et D du PEB.

ARTICLE NAF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les dépôts de vieux matériaux, déchets, vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les décharges de toute nature,
- les dépôts et aires de stockage autres que ceux liées aux constructions autorisées,
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- les carrières,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les hôpitaux et cliniques.

ARTICLE NAF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions:

- l'extension mesurée des habitations existantes sans changement de destination à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 150 m².
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public,
- les constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels,
- les équipements sportifs et de loisirs,
- les cimetières,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NAF 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense contre l'incendie, les sentiers touristiques et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE NAF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités de loisirs.

4-1 - Eau

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les autres constructions ou installations doivent être alimentée en eau potable par une conduite de distribution publique, si elle dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage ou puits particulier.

4-2 - Assainissement

4-2.1- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires.

4-2.2- Rejets autres que domestiques :

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toutes substances nuisibles ou inflammables.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4-2.3 - Eaux pluviales:

Les aménagements y compris terrassements et clôtures réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. A défaut de réseau public, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés qualitativement et quantitativement et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

4-3 - Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE NAF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NAF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.
- A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de cinq mètres (5,00m) par rapport à l'emprise indiquée sur les documents graphiques.
- Toutefois, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres (10,00m) de l'axe de la voie.

ARTICLE NAF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 - Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

7-2 - Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :

- Lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un bâtiment existant, d'une longueur et d'une hauteur supérieures ou égales à celles de la construction projetée,
- Lorsque dans la bande des trois mètres (3,00 m), comptée à partir de la limite séparative la construction ne dépasse pas trois mètres (3,00m) à l'égout du toit ou à l'acrotère, quatre mètres cinquante centimètre (4,50) au faîtage, et huit mètres (8 00m) de longueur sur cette limite.

ARTICLE NAF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE NAF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NAF 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au pied du point considéré.

La hauteur des constructions ne peut excéder six mètres (6,00m) à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et neuf mètres (9,00m) au faîtage pour les constructions à d'habitation.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions est limitée à neuf mètres (9,00m).

ARTICLE NAF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les clôtures doivent être conformes à l'article 9 des dispositions générales.

ARTICLE NAF 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE NAF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran végétal, peuvent être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

ARTICLE NAF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,10.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations ou aménagements de bâtiments dans lesquels s'exercent des missions de service public, ni aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NAF 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du COS fixé à l'article NAF 14 n'est pas autorisé.

ZONES NB - ZONE DE CAMPAGNE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone de campagne est une zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer. L'affectation principale est l'urbanisation diffuse à usage d'habitation.

Elle est divisée en trois secteurs :

- NB 1, au Sud du Pas Des Broquettes, à vocation d'habitat.
- NB 2, le long de la voie ferrée, à vocation d'habitat.
- NB 3 au Nord, le long de la Cadière, à vocation d'activités.

La zone NB est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Marseille-Provence approuvé le 4 août 2006 par arrêté préfectoral. Le dossier de PEB figure en annexe au présent dossier.

Ses dispositions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du PLU.

Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C et D du PEB.

A l'intérieur desquels des sous secteurs NB1i4, NB1i5, NB2i4, NB2i5, NB3i4 et NB3i5 correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée.

Il convient de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation reproduit à l'annexe 5.3.3 relative aux Servitudes d'Utilité Publique.

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones NB1, NB2, NB3 :

- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,
- les constructions à usage industriel,
- les dépôts de vieux matériaux, déchets, vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les décharges de toute nature,
- les dépôts et aires de stockage autres que ceux liées aux constructions autorisées,
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- les carrières,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les hôpitaux et cliniques.

Dans la zone NB3 :

Les constructions à usage d'habitation, excepté les logements de fonction, sont interdites.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions:

2-1) En zones NB1, NB2:

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage agricole, à l'exception des installations classées, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances.

2-2) En zone NB3 :

- Les logements de fonction destinés aux personnels dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des activités industrielles ou commerciales admises dans la zone. De plus ces logements de fonction ne doivent pas mesurer une Surface Hors Oeuvre Nette () supérieure à 70 m² ni mesurer une superficie supérieure au tiers de la surface de l'activité à laquelle ils sont liés.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Les extensions des constructions existantes à usage d'activité
 - Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2-3) De surcroît, en aggravation des dispositions des articles 2-1, 2-2, 2-3 précédents dans les sous-secteurs NB1i4, NB1i5, NB2i4, NB2i5, NB3i4 et NB3i5 s'appliquent les restrictions de constructibilité suivantes :

- les dépôts ou stockage de matériels ne sont autorisés que si leur emprise au sol est inférieure à 20 m²,
- en secteur i4, tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau doit être situé au moins 1,00 mètre au dessus du point le plus haut du terrain de l'emprise de la construction,
- en secteur i5, tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau doit être situé au moins 0,50 mètre au dessus du point le plus haut du terrain de l'emprise de la construction,
- les remblais ne sont autorisés qu'à condition :
 - d'être limités à l'emprise des constructions
 - d'être protégés contre l'érosion et le ruissellement,
 - d'être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements

Les rampes et escaliers d'accès sont autorisés

- les aires de stationnement doivent être situées au dessus du terrain naturel,
 - dans les sous secteurs NB1i4, NB2i4, NB3i4, les constructions ne sont autorisées que si le niveau du plancher le plus bas de la construction est situé au moins un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- Dans les sous secteurs NB1i5, NB2i5, NB3i5, les constructions ne sont autorisées que si le niveau du plancher le plus bas de la construction est situé au moins un 0,5 mètres au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- L'extension et le réaménagement des constructions existantes ne sont autorisés que s'ils vont dans le sens de la mise en sécurité.

Pour les constructions existantes, à l'occasion des travaux de réhabilitation qui le permettent, est imposé la réalisation d'un point d'attente des secours situé un mètre au dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès, voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'entrée et la sortie des véhicules depuis des propriétés privées ne devront pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.

Pour les accès et voiries privées, il est rappelé que leur aménagement et l'entretien est à la charge des propriétaires ou des copropriétaires.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - Eau

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 - Assainissement

4-2.1 - Eaux usées :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel à la parcelle peut être admis à condition qu'il respecte les dispositions techniques et réglementaires en vigueur et que les caractéristiques du sol puissent assurer son bon fonctionnement, pentes du terrain et composition du sol.

4-2-2 - Rejets autres que domestiques :

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toutes substances nuisibles ou inflammables.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

4-2.3 - Eaux pluviales :

- Les aménagements y compris terrassements et clôtures, réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés qualitativement et quantitativement et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

4-3. Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigées en souterrain.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimale de :

- 3 000 m² en secteur NB1
- 1 500 m² en secteur NB2 et NB3.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions mesurées des constructions existantes ayant pour effet d'augmenter de moins de trente m² (30 m²) la existante.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

Les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à quatre mètres (4,00m).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines.

Voies ferrées

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à une distance au moins égale à vingt cinq mètres du rail le plus proche de la construction.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 - Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

7-2 - Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :

- Lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un bâtiment existant, d'une longueur et d'une hauteur supérieures ou égales à celles de la construction projetée,

- Lorsque dans la bande des trois mètres (3,00 m), comptée à partir de la limite séparative la construction ne dépasse pas trois mètres (3,00m) à l'égout du toit ou à l'acrotère, quatre mètres cinquante centimètre (4,50) au faîtage, et huit mètres (8 00m) de longueur sur cette limite.

7-3 - Piscines :

La construction des piscines est interdite sur les limites séparatives.

Ces constructions doivent s'implanter à une distance minimum d'un mètre (1,00 m.) des limites séparatives.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30 en secteur NB3.

Il est non réglementé pour les constructions à usage d'habitation sauf dans les sous-secteurs NB1i4, NB1i5, NB2i4, NB2i5, NB3i4 et NB3i5 où l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE NB.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au pied du point considéré.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder :

- sept mètres (7m) à l'égout du toit,
- dix mètres (10 m) mètres au faîtage.

Pour les autres constructions la hauteur maximale des constructions ne peut excéder dix mètres (10,00m).

ARTICLE NB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures

Elles doivent être conformes à l'article 9 des dispositions générales, y compris les dispositions relatives au risque d'inondation.

Les clôtures doivent recevoir un traitement architectural de qualité et avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades environnantes. Les parties pleines sont obligatoirement enduites sur les deux faces.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres (hors partie du mur servant éventuellement de soutènement au sol naturel).

La hauteur maximale des piliers des portails est limitée à 2,40 mètres.

La partie pleine des clôtures est limitée à 1 mètre maximum à partir du sol et peut être surmontée d'un dispositif ajouré (grille, grillage, claustras...).

Les parties ajourées ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

En bordure des voies, les clôtures pleines peuvent être autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 2,00 mètre et qu'elles soient enduites sur les deux faces.

Lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement de plus d'un mètre de hauteur, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré.

Les hauteurs des clôtures fixées aux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NB.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - deux (2) places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la parcelle à l'intérieur de la clôture
 - deux autres (2) places doivent être aménagées à l'extérieur de la clôture.
- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher et 1 place par 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) supplémentaires.
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80 m² (QUATRE VINGT METRES CARRES) de surface de plancher.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE NB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés.

ARTICLE NB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation le C.O.S est fixé à 0,10.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits non utilisés.

Le COS est non réglementé pour les constructions à usages autres que l'habitation.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations ou aménagements de bâtiments dans lesquels s'exercent des missions de service public, ni aux équipements publics, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NB.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S prévu à l'article NB.14 n'est pas autorisé.

ZONE NC - ZONE D'ACTIVITE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, de la richesse ou des potentialités du sol.

La zone 1NC couvre des territoires situés, l'un à l'Est de la commune aux Amphoux, l'autre au Sud-Est au Pas-des-Broquettes.

La zone NC est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Marseille-Provence approuvé le 4 août 2006 par arrêté préfectoral. Le dossier de PEB figure en annexe au présent dossier.

Ses dispositions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du PLU.

Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C et D du PEB.

Des sous-secteurs 1NCi4, 1NCi5, correspondent aux zones inondables à constructibilité limitée.

Il convient de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation reproduit à l'annexe 5.3.3 relative aux Servitudes d'Utilité Publique.

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, de bureaux, de services, hôtelier, d'entrepôts commerciaux, de stationnement,
- les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions posées à l'article 2 suivant,
- les dépôts de vieux matériaux, déchets, vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les décharges de toute nature,
- les dépôts et aires de stockage autres que ceux liées aux constructions autorisées,
- les carrières,
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- les constructions à caractère fonctionnel autres qu'à l'usage d'habitation lorsqu'elles sont directement liées (ou nécessaires) à l'exploitation,
- les constructions des organisations agricoles à forme collective (coopératives, S.I.C.A,...) lorsqu'elles concernent la production, le stockage, le traitement et la commercialisation des produits agricoles,
- les constructions à l'usage d'habitation nécessaires à l'exercice ou au maintien de l'exploitation et notamment le logement de l'exploitant et de ses employés,
- Les campings à condition de constituer un complément direct de l'exploitation et d'être soumis à déclaration,
- Les gîtes ruraux ou autres hébergements touristiques dont l'aménagement dans les constructions existantes constitue un complément de l'exploitation et n'entraîne qu'un changement limité de destination,

- les piscines et autres équipements de loisirs privés lorsqu'ils sont situés à proximité d'un bâtiment d'habitation,
- les équipements publics et équipements d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les constructions et mode d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

Par contre, en aggravation des dispositions de articles 2-1 précédent, dans les sous secteurs 1NCi4, 1NCi5, s'appliquent les restrictions de constructibilité suivantes :

- les stockages de matériels ou dépôts ne sont autorisés qu'à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m².
- en secteur i4, tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau doit être situé au moins 1,00 mètre au dessus du point le plus haut du terrain de l'emprise de la construction,
- en secteur i5, tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau doit être situé au moins 0,50 mètre au dessus du point le plus haut du terrain de l'emprise de la construction,
- les remblais ne sont autorisés qu'à conditions :
 - D'être limités à l'emprise des constructions,
 - d'être protégés contre l'érosion et le ruissellement,
 - d'être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- les aires de stationnement doivent être situées au dessus du terrain naturel.
- en secteur 1NCi4 les constructions ne sont autorisées que si le niveau du plancher le plus bas de la construction est situé au moins un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Dans les sous secteurs 1NCi5, les constructions ne sont autorisées que si le niveau du plancher le plus bas de la construction est situé au moins 0,50 mètres au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

L'extension et le réaménagement des constructions existantes ne sont autorisés que s'ils vont dans le sens de la mise en sécurité.

Pour les constructions existantes, à l'occasion des travaux de réhabilitation qui le permettent est imposé la réalisation d'un point d'attente des secours situé au moins un mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée et la sortie des véhicules depuis des propriétés privées ne doivent pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - Eau

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les autres constructions ou installations doivent être alimentées en eau potable par une conduite de distribution publique, si elle dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage ou puits particulier.

4-2 - Assainissement

4-2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe, En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires.

4-2.2- Rejets autres que domestiques :

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toutes substances nuisibles ou inflammables.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

4-2.3 - Eaux pluviales:

Les aménagements y compris terrassements et clôtures réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. A défaut de réseau public, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés qualitativement et quantitativement et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

4-3 - Autres réseaux

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

- A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise indiquée sur les documents graphiques.

- Toutefois, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de la voie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1) Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :

- Lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un bâtiment existant, d'une longueur et d'une hauteur supérieures ou égales à celles de la construction projetée,

- Lorsque dans la bande des trois mètres (3,00 m), comptée à partir de la limite séparative la construction ne dépasse pas trois mètres (3,00m) à l'égout du toit ou à l'acrotère, quatre mètres cinquante centimètre (4,50) au faîtage, et huit mètres (8,00m) de longueur sur cette limite.

7-2) Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

7-3) - Piscines

La construction des piscines est interdite sur les limites séparatives. Ces constructions doivent s'implanter à une distance minimum d'un mètre (1,00 m.) des limites séparatives

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée sauf dans les sous secteurs 1NCi4 et 1NCi5 où l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au pied du point considéré.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder :

- sept mètres (7,00m).à l'égout du toit,
- dix mètres (10,00 m) au faîtage.

Pour les autres constructions la hauteur maximale des constructions ne peut excéder dix mètres (10,00m).

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions à usage d'habitation doivent d'être implantées à proximité immédiate des constructions d'habitation existantes ou accolés à ces constructions

Les bâtiments fonctionnels et les logements strictement liés à l'exploitation agricole doivent dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact.

Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, doivent être limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain doit être laissé à l'état naturel.

La couverture des habitations est d'une manière générale en tuiles type "romane". Les couvertures en terrasse ont toutefois autorisées.

Les bâtiments fonctionnels peuvent être couverts en bardages.

Clôtures

Les clôtures doivent être conformes à l'article 9 des dispositions générales, y compris les dispositions relatives au risque d'inondation.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran végétal, peuvent être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE ND - ZONE NATURELLE PROTEGEE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1ND comprend les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré à l'exception des jardins potagers ou d'agrément des habitations existantes, des espaces dédiés à un équipement ou ouvrage public.

Elle se situe principalement en trois endroits :

- au Pas des Broquettes,
- au parc du château,
- au Petit Lodi.

La zone ND est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Marseille-Provence approuvé le 4 août 2006 par arrêté préfectoral. Le dossier de PEB figure en annexe au présent dossier.

Ses dispositions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du PLU.

Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C et D du PEB.

Un secteur ND_i correspond aux zones à risques, dans lesquelles s'appliquent les prescriptions relatives aux zones inondables dans lesquelles s'applique une interdiction de construire (*cf.* article 6 des dispositions générales et le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation figurant à l'annexe 5.3.3 relative aux Servitudes d'Utilité Publique).

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant,
- Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole, de bureaux et services, d'entrepôts commerciaux, de stationnement,
- Les constructions à usage d'habitat.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions en 1ND :

- l'extension mesurée des habitations existantes sans changement de destination à condition que la surface de plancher totale soit inférieure à 150 m².
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public,
- les équipements d'infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
 - les constructions à condition d'être nécessaires à la gestion des espaces naturels.

De surcroît en ND_i s'appliquent les restrictions de constructibilité suivantes

Les travaux, remblais, constructions et installations de quelque nature ne sont admis que lorsqu'il s'agit :

- des infrastructures publiques,
- des installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- - d'extensions ou surélévations des constructions existantes dans les conditions indiquées à l'alinéa ci-après

Les extensions ou surélévations des constructions existantes ne sont admises que lorsqu'il s'agit :

- de surélévations mesurées, sans augmentation de l'emprise au sol,
 - de création de locaux à usage sanitaire, technique ou de loisirs, ou permettant des accès de sécurité ayant pour effet d'augmenter de moins de 10 m² l'emprise au sol des bâtiments existants.
- et à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau et de ne pas augmenter le nombre de logements.

La reconstruction des constructions n'est pas autorisée.

La démolition ou la modification des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues ne sont autorisées que si une étude a démontré l'absence d'effet sur les crues des travaux à réaliser.

Les clôtures sont constituées d'au maximum trois fils superposés espacés d'au moins 50 cm. Tout autre type de grillage, tout autre type de clôture, y compris toute clôture végétale sont interdits.

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense contre l'incendie, les sentiers touristiques et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités de loisirs.

4-1 -Eau

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les autres constructions ou installations doivent être alimentée en eau potable par une conduite de distribution publique, si elle dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage ou puits particulier.

4-2 Assainissement

4-2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires.

4-2-2 - Rejets autres que domestiques :

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toutes substances nuisibles ou inflammables.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

4-2.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements y compris terrassements et clôtures réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. A défaut de réseau public, il est obligatoire de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés qualitativement et quantitativement et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.
- A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de cinq mètres (5,00m) par rapport à l'emprise indiquée sur les documents graphiques.
- Toutefois, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres (10,00m) de l'axe de la voie.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à une distance au moins égale à vingt cinq mètres du rail le plus proche de la construction.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 - Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

7-2 - Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :

- Lorsqu'une construction nouvelle est adossée à un bâtiment existant, d'une longueur et d'une hauteur supérieures ou égales à celles de la construction projetée,
- Lorsque dans la bande des trois mètres (3,00 m), comptée à partir de la limite séparative la construction ne dépasse pas :
 - en secteur 1ND : trois mètres (3,00m) à l'égout du toit ou à l'acrotère, quatre mètres cinquante centimètre (4,50) au faîtage, et huit mètres (8,00m) de longueur sur cette limite.
 - en secteur NDi : quatre mètres (4,00m) à l'égout du toit ou à l'acrotère, cinq mètres cinquante centimètre (5,50) au faîtage, et huit mètres (8,00m) de longueur sur cette limite.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

En sous secteur NDi, toute nouvelle construction doit être accolée à la construction existante.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée sauf en secteur NDi où s'appliquent les prescriptions de l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel pris au pied du point considéré.

En secteur 1ND :

La hauteur des constructions ne peut excéder six mètres (6,00m) à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et neuf mètres (9,00m) au faîtage pour les constructions à d'habitation

Pour les autres constructions la hauteur maximale des constructions est limitée à neuf mètres (9,00m).

En secteur NDi :

La hauteur des constructions ne peut excéder sept mètres cinquante mètres (7,50m) à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et dix mètres (10,00m) au faîtage pour les constructions à d'habitation.

Pour les autres constructions la hauteur maximale des constructions est limitée à dix mètres (10,00m).

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les clôtures doivent être conformes à l'article 9 des dispositions générales, y compris les dispositions relatives au risque d'inondation.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran végétal, peuvent être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS en zone ND

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet