



Commune de LA PENNE SUR HUVEAUNE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Ayant pris valeur de Plan Local d'Urbanisme

3- REGLEMENT

Modification n°5 du Plan d'Occupation des Sols

**Approuvée par délibération du conseil municipal n°4 du 13 décembre
2016**

Décembre 2016

TITRE

- I -

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de LA PENNE SUR HUVEAUNE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. :

Les articles L.111.9, L.111.10, L.121-10, L.421.4, R.111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

2.

Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

3. :

- Les dispositions de la loi d'orientation pour la Ville du 13 juillet 1991,
- Les dispositions de la loi du 8 janvier 1993 sur les paysages,
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- * Le permis de construire,
- * Les lotissements,
- * Les périmètres sensibles,
- * Le droit de préemption urbain,
- * Les zones d'aménagement différé,
- * Les secteurs sauvegardés,
- * Les périmètres de restauration immobilière,
- * Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la Santé Publique),
- * Les zones d'aménagement concerté.

4. :

Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées, délimitées sur les documents graphiques.

1. :

Les zones urbaines sont :

- . La Zone UB : centre urbain.
- . La Zone UPM : secteurs à plan masse (Bocage)
- . La Zone UD : extension à densité réduite.

2. :

Les zones naturelles ou non équipées sont :

- . La Zone NA : urbanisation future.
- . La Zone NAE : urbanisation future affectée aux activités.
- . La Zone NC : activité agricole.
- . La Zone ND : protection de la nature.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Peuvent être accordées des adaptations mineures dérogeant aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone, lorsque ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - NUISANCES PHONIQUES

Sont classées bruyantes sur le territoire de la commune les voies suivantes :

a) Voies de type 1 : (nuisances sonores importantes)

- | | |
|--|------------------------|
| * Autoroute A50 - | 6 files de circulation |
| * RD 2, en bordure de la limite communale de Marseille | 5 files de circulation |

b) Voies de type 2 : (nuisances sonores réelles mais moindres que celles de type 1)

- * RN 8 -
- * RD 2, de la limite Est de Marseille à la RN 96 : 4 files de circulation.
- * Voie ferrée Marseille-Toulon.

Lorsqu'une construction à usage d'habitation est prévue à moins de 200 m du bord extérieur de l'une de ces voies, il convient de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983) relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Le niveau d'isolement acoustique qui sera retenu pour chaque façade sera précisé dans la demande de permis de construire

ARTICLE 6 - PRISE EN COMPTE DE RISQUES :

1 - Risque d'inondation :

D'importants travaux ayant été réalisés depuis la crue de 1978, la Commune a fait procéder à une étude technique hydraulique, annexée au présent règlement, en vue de définir les cotes d'inondabilité en fonction des différentes périodes de retour de crue.

Les documents graphiques du POS définissent des secteurs "a" correspondant aux terrains soumis aux crues de l'Huveaune, secteurs dans lesquels des règles particulières sont prescrites en vue de préserver les constructions des risques d'inondation.

2 - Risques liés à la mise en oeuvre de substances dangereuses pour les activités industrielles visées par la directive SEVESO du 24 juin 1982 :

Sont applicables les prescriptions de :

- * La Loi du 19 juillet 1976 et le décret d'application du 21 Septembre 1977 qui assurent l'application de la directive européenne dite de "SEVESO",
- * La loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

La partie du territoire communal soumise à ces prescriptions, située dans un rayon de 600 m de l'usine ATOCHEM de SAINT MENET est figurée au document graphique du POS comme incluse dans une zone Z2, correspondant à la zone la plus éloignée de l'installation potentiellement dangereuse.

S'y appliquent les règles suivantes, concurremment avec celles du règlement propre à chaque zone du plan d'occupation des Sols:

Peuvent être autorisés dans la zone Z2 :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance...),
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises...),

- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation ou de bureau, d'un étage ou plus, implantées sur des terrains :

- . de surface supérieure à 2 000 m² avec un C.O.S. au plus égal à 0,08 pour les constructions individuelles,
- . de surface supérieure à 1.000 m² avec un C.O.S. au plus égal à 0,08 pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement.

Il ne sera pas fait application de la possibilité de surdensité.

- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination,
- les extensions mesurées et limitées à 20 m² de surface de plancher, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation,
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole,
- les aires de sport à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public.

ARTICLE 7 - RAPPELS DE PROCEDURES

1. :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux articles R421-2 et 12 du code de l'urbanisme.

2. :

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

3. :

Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme.

4. :

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.

5. :

Les défrichements sont soumis à autorisation par le Code Forestier (article L.311-3). Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichements sont irrecevables.

TITRE

- II -

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I

ZONE UB - CENTRE URBAIN

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle comprend un secteur UBa1 soumis à des prescriptions particulières en raison du risque de crue de l'HUVEAUNE.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1. La création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article UB 2.
2. Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient la nature et la destination.
3. Les dépôts de déchets ou de matériels et matériaux même ceux non compris parmi les établissements classés.
4. L'ouverture de carrières.
5. L'aménagement de terrains en vue du camping et du stationnement des caravanes.
6. Les élevages d'animaux.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés :

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - b) Que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. - L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
 - a) Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
 - b) Que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
3. La création de nouveaux locaux commerciaux ou d'utilisation artisanale, dépôts et entrepôts à condition qu'elle n'aille pas à l'encontre de la vocation de la zone.
4. De plus, dans la trouée de l'Huveaune de 50 m figurée aux documents graphiques :
 - a) Les exhaussements de bâtiments sans modification de l'emprise au sol, les installations et travaux divers à condition qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement et l'écoulement de l'Huveaune.
 - b) Les clôtures à trois fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres sur des poteaux distants d'au moins 2 mètres.
4. Les ouvrages d'énergie électrique nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies ainsi que de la protection civile.

2. Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou 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 UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau et assainissement

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable et par un réseau d'égout évacuant, directement et sans aucune stagnation, les eaux usées de toute nature. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Tout aménagement doit intégrer des mesures compensatoires d'infiltration et/ou de rétention dans le cas où, sans ces derniers, il y aurait une aggravation de la situation hydraulique existante des réseaux.

Electricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques peut être exigée.

ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORME DE TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques figurées aux documents graphiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, elle se substitue à l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de reculement est autorisée, soit :

- * Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins.
- * Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
- * Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

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

Sur une profondeur de 16,50 m, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre en bordure des voies.

Lorsque l'application de la règle prévue au 1er alinéa du présent article est rendue impossible par l'existence d'une servitude ou la nécessité de protéger un élément naturel de l'environnement, la construction en retrait de la limite séparative est autorisée à une distance qui ne saurait être inférieure à la moitié de la hauteur de l'immeuble projeté. Dans ce cas, la façade en retour doit être traitée comme un prolongement de la façade sur rue.

La profondeur de 16,50 m peut être augmentée de la valeur nécessaire à la réalisation de la continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins.

Au-delà de la profondeur de 16,50 m à partir de l'alignement de la rue, des constructions annexes sont autorisées contre les limites séparatives à condition que la hauteur au faîtage ne soit pas supérieure à 4 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeuble existants.

Sauf création de la servitude prévue à l'article L.451.1 du Code de l'Urbanisme la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative non latérale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

1. Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de l'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.

2. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions implantées en ordre continu doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des immeubles existants dans le même alignement, une liaison harmonieuse devant de toute façon être réalisée avec les immeubles.

2. Dans les autres cas : la hauteur à l'égout de la couverture est limitée à 12 m.

3. Dans le secteur UBa1 :

La cote des planchers à usage d'habitation doit être égale ou supérieure à la cote de la crue cinquantennale de l'Huveaune majorée d'1 mètre, soit 78,50 m NGF ; pourront toutefois être admises les extensions de l'habitat existant inférieures à 30 m².

Les constructions à usage d'activités, bureaux, commerces, services et équipements publics doivent disposer d'un niveau accessible situé au-dessus de la cote 78,50 m NGF.

4. Pour les annexes édifiées contre les limites séparatives, la hauteur au faîtage se limite à 4 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

1. Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.

3. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

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

5. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la Région.

6. La couverture sera en tuiles type romane. Les couvertures en terrasse seront toutefois autorisées.

7. La pente du toit doit être sensiblement la même que celle des toits voisins et dans le même sens.

8. Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur les vides. Les baies larges ne seront admises qu'en fond de loggia.

9. Les menuiseries seront en bois et de teinte discrète ; dans le cadre des constructions nouvelles et des rénovations, elles pourront être en aluminium.

10. Sont interdits :

* Les "sourcils" au-dessus des linteaux.

* Les tuyaux en ciment moulé ou Fibrociment utilisés comme colonnes ou piliers.

* Les couvertures de vérandas et auvents translucides. Celles-ci seront remplacées avantagement par un avant-toit en tuiles romanes ou par une treille.

11. Clôtures

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises auront le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

c) Sauf dans le secteur UBa1, où elles sont interdites, les clôtures grillagées transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 mètre.

d) Les clôtures pleines d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, ne peuvent s'établir que sur une longueur inférieure au 1/3 de l'alignement correspondant, elles seront construites en un matériau unique et s'intégreront à l'architecture environnante.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum une place par logement.

50 % de ces places, au moins, doivent être aménagées en sous-sol pour les opérations de plus de 10 logements.

2. Pour les constructions à usage de bureau

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de surface de plancher de l'immeuble.

3. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques

50 places de stationnement pour 100 lits.

4. Pour les établissements commerciaux et artisanaux

Une place jusqu'à 100 m² de surface de plancher et une place pour 50 m² ou fraction de 50 m² de de surface de plancher supplémentaire.

5. Pour les hôtels et restaurants

* Une place de stationnement par chambre.

* Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la trouée de l'Huveaune de 50 m figurée aux documents graphiques les arbres implantés le long de la berge devront avoir un espacement suffisant pour ne pas perturber le fonctionnement de l'Huveaune.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 1,00.

2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

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

Sans objet.

C H A P I T R E II

ZONE UD - EXTENSION A DENSITE REDUITE

La zone UD est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel, **excepté en secteur UDb où seul l'habitat est autorisé.**

Elle comprend :

- un secteur UDa1 au Sud de l'autoroute A50 et un secteur UDa2 au Nord de l'autoroute A50 dans lesquels sont prescrites des règles particulières en raison du risque de crue de l'Huveaune.
- Un secteur UDC, dédié à l'aménagement de projets d'ensemble qui autorise une densification des constructions suivant trois sous zonage: UDC1, UDC2 et UDC3, réglementant la hauteur maximum des constructions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone UD :

1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf cas prévus à l'article UD 2, le stockage dans les secteurs Uda1 et Uda2 de produits toxiques ou polluants.
2. Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient la nature et la destination.
3. Les dépôts de déchets ou de matériels et matériaux même ceux non compris parmi les établissements classés.
4. L'ouverture de carrières.
5. L'aménagement de terrains en vue du camping et du stationnement des caravanes.
6. Les élevages d'animaux.

En -secteur UDb toutes constructions et aménagements autres que ceux destinés exclusivement à l'habitat.

ARTICLE UD 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés dans la zone UD :

1. La création de nouveaux locaux commerciaux ou d'utilisation artisanale, dépôts et entrepôts, à condition :

- a) que cette création n'aille pas à l'encontre de la vocation de la zone,
- b) qu'ils disposent d'un niveau accessible situé au-dessus de la cote :

78,50 m NGF dans le secteur UDa1

77,50 m NGF dans le secteur UDa2

2. Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition :

- a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- b) Que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

3. L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- a) Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- b) Que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

4. En zone UD, UDa et UDb Les constructions à usage d'habitation, à raison d'une construction par terrain répondant aux règles de l'article UD 5, et à la condition qu'elles disposent d'un niveau accessible situé au-dessus de la cote :

78,50 m NGF dans le secteur UDa1

77,50 m NGF dans le secteur UDa2

5. De plus, dans la trouée de l'Huveaune de 50 m figurée aux documents graphiques et dans le secteur UDa1 :
- Les exhaussements de bâtiments sans modification de l'emprise au sol, les installations et travaux divers à condition qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement et l'écoulement de l'Huveaune.
 - Les clôtures à trois fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres sur des poteaux distants d'au moins 2 mètres dans le secteur UDa1.

6. Les ouvrages d'énergie électrique nécessaires au fonctionnement des services publics.

En -secteur UDe :

Toute opération d'ensemble de plus de 20 logements devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale et sera soumise à la réalisation de **30% minimum de logements** locatifs sociaux.

Cependant et conformément aux dispositions de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de réservation d'emplacement en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement est renforcée sur le site suivant :

- Secteur du Boulevard voltaire

La servitude impose la réalisation de 40% de logements locatifs sociaux sur ce secteur (périmètre délimité sur la planche graphique.) Le programme de construction de 40% de logements locatifs sociaux aidés a été défini conformément aux objectifs du programme local de l'habitat adopté par le conseil de la communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre les incendies ainsi que la protection civile.

Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.

2. Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale :

- L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.
- Sur les sections de voies primaires correspondant à la RN 8, au CD 2 et au CD 2E, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale ; si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.
- Dans le secteur UDa, les remblais destinés à supporter des voies devront être traversés par des ouvrages d'écoulement des eaux des crues dont les dimensions seront fixées de façon à ne pas modifier sensiblement la vitesse ni la répartition des eaux du champ d'inondation.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau et assainissement

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable et par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics.

D'autres dispositifs ne peuvent être réalisés en conformité à la réglementation sanitaire en vigueur que dans le cas où il n'existe pas de réseaux publics proches de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs.

Tout aménagement doit intégrer des mesures compensatoires d'infiltration et/ou de rétention dans le cas où, sans ces derniers, il y aurait une aggravation de la situation hydraulique existante des réseaux.

En secteur UDc

L'urbanisation des terrains ne devra pas générer de rejets d'eaux pluviales supérieurs à ceux existants sur le terrain naturel. Des mesures de rétention à la parcelle et de récupération des eaux de pluie en vue d'un réemploi, devront être mises en œuvre pour chaque opération. Ces principes permettent de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Les eaux ainsi récupérées pourront être utilisées pour un usage à des fins domestiques suivant les règles et lois en vigueur.

Electricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques peut être exigée.

ARTICLE UD 5 - SURFACE ET FORME DE TERRAINS

1. Pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie d'au moins 500 m².
2. Cependant, pour être constructibles dans le cas d'opération entraînant une division parcellaire, la superficie des parcelles après division ne pourra être inférieure à 700 m².
3. Cet article ne concerne pas les piscines et leurs annexes techniques

En -secteur UDc :

Non règlementé

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

1. Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.
2. A défaut d'indication, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'emprise indiquée.
3. En bordure des autres voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 m de l'axe de la voie sans que la distance par rapport à l'alignement existant de la voie puisse être inférieure à 4 mètres.
4. Les alinéas 2 et 3 ne s'appliquent pas pour les opérations faisant l'objet d'un plan d'ensemble portant sur des terrains de plus de 5.000 m².
5. Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 25 mètres de l'axe du lit de l'Huveaune.
6. En bordure des autres cours d'eau, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m par rapport à la crête.

En-secteur UDC :

1. Dans la zone UDC, les bâtiments devront préférentiellement être implantés suivant un axe Est/Ouest, leurs plus grandes façades devront être parallèles à la voie centrale. Des exceptions pourront être admises pour des raisons techniques ou architecturales particulières.
2. Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques figurées aux documents graphiques et aux limites d'emprises des voies privées.
3. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée en plan, elle se substitue à l'alignement.
4. A défaut d'indication, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'emprise indiquée.
5. Les façades pignons (petite façades) pourront être implantées en limites de voies ou emprise publiques
6. Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 2m par rapport aux ouvrages hydrauliques (noues, bassins), ce recul s'applique à tous les emplacements réservés pour équipements technique (ER 77 et 78).

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus approchée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points diminués de moitié sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle n'est pas applicable à l'implantation des piscines soumises à déclaration préalable.

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives lorsque :

- * La hauteur des constructions ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage.
- * La construction doit être adossée au bâtiment existant.
- * Les propriétaires voisins se mettent d'accord pour réaliser un ensemble de bâtiments présentant une même unité de volume et d'aspect.

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

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

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus.
2. Les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, sans être inférieures à 4 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions devront être implantées de façon à constituer le minimum d'obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue de l'Huveaune.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1-En dehors du secteur UDC, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres, mesurés à l'égout de la toiture.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 13 m.

2. En dehors du secteur UDC et dans la limite de la hauteur maximale ci-dessus, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'axe de toute voie environnante n'excède pas le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3. Dans le secteur UDa1 :

- La cote des planchers à usage d'habitation doit être supérieure à la cote de la crue cinquantennale de l'Huveaune majorée d'1 mètre, soit 78,50 m NGF ; pourront toutefois être admises les extensions de l'habitat existant inférieures à 30 m².

- Les constructions à usage d'activités, bureaux, commerces, services et équipements publics doivent disposer d'un niveau accessible situé au-dessus de la cote 78,50 NGF.

4. Dans le secteur UDa2 :

- La cote des planchers à usage d'habitation doit être supérieure à la cote de la crue cinquantennale de l'Huveaune soit 77,50 m NGF ; pourront toutefois être admises les extensions de l'habitat existant inférieures à 30 m².

- Les constructions à usage d'activités, bureaux, commerces, services et équipements publics doivent disposer d'un niveau accessible situé au-dessus de la cote 77,50 NGF.

5. En -secteur UDc1 :

En secteur UDc1 la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 13.50 m par rapport au terrain naturel (TN). Le terrain naturel étant compté à partir de la cote altimétrique avant modification du terrain de l'opération.

6. En -secteur UDc2 :

En secteur UDc2 la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 10.50 m par rapport au terrain naturel (TN). Le terrain naturel étant compté à partir de la cote altimétrique avant modification du terrain de l'opération.

7. En -secteur UDc3 :

En secteur UDc3 la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 7.50 m par rapport au terrain naturel (TN). Le terrain naturel étant compté à partir de la cote altimétrique avant modification du terrain de l'opération.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. En dehors du secteur UDc, les toitures devront être réalisées en tuile ronde avec une pente maximale de 30 %. Les couvertures en terrasses accessibles de plain-pied depuis un logement sont autorisées. Toutefois, les toitures d'un autre type, pouvant présenter un intérêt architectural et technique pourront être autorisées.

3. Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m.

b) Sauf dans le secteur UDa1 où elles doivent répondre aux règles définies à l'article UD 2, les clôtures grillagées transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 mètre.

c) Toutefois, les clôtures pleines seront construites en un matériau unique et s'intégreront à l'architecture environnante.

d) Les clôtures doivent être implantées à la limite en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques : sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.

En -secteur UDc :

1. Échelle et ordonnancement

Les façades sud devront être largement percées et extrudées par les prolongements extérieurs des logements : balcons, loggias et/ou terrasses. Les façades nord seront plus lisses et plus opaques. Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées en cohérence avec le traitement de la construction donnant sur la voie. Le caractère dominant des volumétries et des ouvertures doit être la verticalité.

2. Murs pignons et retours de façade

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

Dans la mesure des possibilités techniques, les pignons aveugles sont interdits.

3. Matériaux, enduits et coloris

Le corps principal du bâtiment devra être traité en teinte claire, les matériaux choisis seront simples, qualitatifs et écologiques, pour donner une ambiance naturelle au projet

Les éléments architecturaux particuliers, animant les façades comme les séparatifs entre balcons ou les volets persiennes devront être mis en avant par l'emploi de matériaux et coloris contrastés.
Le choix et l'emploi des matériaux et coloris doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).

4. Toitures/couvertures

Les toitures devront être réalisées en tuile ronde avec une pente maximale de 30 %. Les couvertures en terrasses accessibles de plain-pied depuis un logement sont autorisées, les tuiles devront être d'une teinte classique déjà présente dans le noyau villageois. Toutefois, les autres types de toitures pourront également être autorisés s'ils présentent un intérêt architectural et technique particulier.

Pour respecter l'harmonie du paysage, dans le cadre du projet des « Arcades » perçu depuis le Pennelus (Monument classé), les toitures Nord ne devront rien faire apparaître: aucune ouverture, aucun élément technique.

Des panneaux solaires pourront être implantés sur les toitures côté sud s'ils sont inscrits dans le volume de la toiture (sans saillies), invisible depuis l'espace public et groupé sur un pan complet de la toiture. (cf cahier des prescriptions architecturales)

5. Rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée, entresols et entrées des constructions devront recevoir un traitement soigné.

Les rez-de-chaussée sans ouverture sur tout leur linéaire sont interdits

Lorsque les rez-de-chaussée sont affectés à de l'habitat des ouvertures devront y être réalisées de manière à permettre un accès direct des logements vers les espaces libres.

6. Locaux techniques

Dans la mesure des possibilités techniques, les locaux techniques (locaux poubelles, transformateurs, locaux de fibre optique...) doivent être intégrés à la structure de la construction, et de manière à être peu visible depuis l'espace public. Les ouvertures : portes de garage, accès aux locaux poubelles, locaux vélos... grilles ventilations devront être intégrées harmonieusement à la façade dans les mêmes matériaux, teintes et proportions d'ouvertures.

Les opérations de construction devront de préférence être conçues selon des principes bioclimatiques, garants qu'une meilleure qualité environnementale des logements et pour plus de confort des occupants.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement (y compris sur les voies d'accès) ne doit pas être inférieure à :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation comportant deux logements et plus : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- b) Pour les constructions à usage d'habitation comportant un logement : deux places de stationnement, aménagées sur la propriété.
- c) Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égal à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- d) Pour les établissements artisanaux, une place jusqu'à 100 m² de surface de plancher et une place pour 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

e) Pour les établissements commerciaux :

* Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égal à 50 % de la surface de planchers hors œuvre de l'établissement.

Pour les surfaces de vente supérieures à 300 m², il pourra être exigé une surface affectée au stationnement supérieur à cette règle et fixée en fonction du niveau de fréquentation de l'activité installée.

* Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salles de restaurant.

* Salles de spectacles et de réunions : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

* Pour les établissements hospitaliers, les cliniques : 50 places de stationnement pour 100 lits.

* Pour les établissements d'enseignement du premier degré : 1 place de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Dans le secteur UDb seul le stationnement en lien avec la construction est autorisé.

En -secteur UDe concernant les constructions à usage d'habitation :

La superficie totale affectée au stationnement (y compris sur les voies d'accès) ne doit pas être inférieure à :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation comportant deux logements et plus : 1 place de stationnement par tranche de 47 m² de surface de plancher en privilégiant le stationnement en sous-sol.
- b) Pour les constructions à usage d'habitation comportant un ou deux logements : deux places de stationnement par logements, aménagées sur la propriété.

La mutualisation des parcs de stationnement doit être favorisée pour tous les bâtiments dans un même lot pour limiter les accès au parking depuis l'espace public, optimiser l'espace, et réduire les surfaces imperméabilisées.

- c) Les constructions doivent obligatoirement prévoir des emplacements pour le stationnement des vélos. Ces emplacements devront être clos et couverts, de préférence, intégrés au bâtiment. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale. Ils ne seront pas nécessairement réalisés dans le même volume que ceux réalisées pour le stationnement des voitures, mais devront être accessibles de plain-pied depuis l'espace public. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1. En UD, UDa et UDb, la superficie des espaces verts ne doit pas être inférieure à la moitié de la surface du terrain.
- 2. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques (1 sujet par 2 emplacements).
- 3. Les plantations existantes doivent être maintenues.
- 4. Les arbres abattus pour les besoins de la construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
- 5. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 6. Dans la trouée de l'Huveaune de 50 m figurée aux documents graphiques, les arbres implantés le long de la berge devront avoir un espacement suffisant pour ne pas perturber le fonctionnement de l'Huveaune.

En -secteur UDe :

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques (1 sujet par 4 emplacements).

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalente (essence et développement à terme)

Les jardins potagers pourront également y être aménagés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1. Le C.O.S. applicable à la zone UD est fixé à :
 - * 0,20 pour les bâtiments à usage d'habitation.
 - * 0,30 pour les bâtiments affectés à d'autres usages.

2. Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, la superficie de plancher totale du projet ne peut excéder la somme des superficies de plancher affectées à chacune des destinations, obtenues en appliquant le coefficient de chaque destination à une partie du terrain, la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la superficie du terrain.

3. Le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ou sociaux ni aux équipements d'infrastructure.

En -secteur UDe :

Non règlementé

ARTICLE UD 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

C H A P I T R E I I I

Z O N E U P M – Z O N E A P L A N M A S S E

La zone UPM est affectée aux secteurs de la commune pour lesquels des réflexions en termes de projets urbains ont été réalisées.

Elle comprend le secteur UPM1 : le Bocage

Le secteur UPM1 est couvert par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2-b du code de l'urbanisme qui impose la réalisation de 100% de logements sociaux.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES UPM- 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- La création d'établissements classés soumis à autorisation ou à déclaration sauf cas visé à l'article UPM -2.
- Les abris à caractère précaire qu'elles qu'en soit la nature et la destination.
- Les dépôts de déchets ou de matériel.
- L'ouverture de carrières
- L'aménagement de terrains en vue du camping et du stationnement des caravanes.
- Les élevages des animaux.

ARTICLES UPM- 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés :

1. La création de nouveaux locaux commerciaux ou d'utilisation artisanale.
2. Les constructions à usage d'habitation.
3. Les installations classées soumises à autorisation préalable ou déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
4. Les ouvrages d'énergie électrique nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM - 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.
2. Les voies privées en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.
3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
4. Les entrées aux différentes constructions devront être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors des voies de desserte principale de la zone.

ARTICLE UPM - 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les réseaux et leur raccordement sur les voies publiques seront à la charge des constructeurs.

- Eau et assainissement:

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable et par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics.

D'autres dispositifs ne peuvent être réalisés en conformité à la réglementation sanitaire en vigueur que dans le cas où il n'existe pas de réseaux publics proches de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible.

- Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer des eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux ménagères dans le réseau pluvial est interdite.

- Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs.

Tout aménagement doit intégrer des mesures compensatoires d'infiltration et/ou de rétention dans la cas où, sans ces derniers, il y aurait une aggravation de la situation hydraulique existante des réseaux.

- Electricité, téléphone et autres réseaux câblés :

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est obligatoire.

- Evacuation des déchets ménagers :

Des locaux fermés, réservés aux poubelles des déchets ménagers exclusivement et intégrés aux bâtiments seront prévus. Dans le cas d'opération d'ensemble, ces locaux comporteront un point d'eau, le raccordement à l'assainissement et un point lumineux.

ARTICLE UPM - 5 – SURFACE ET FORME DE TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UPM1 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Les implantations des constructions seront conformes aux dispositions du plan de masse : elles doivent s'inscrire dans les polygones « emprise maximale des constructions » définis au document graphique.

ARTICLE UPM - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions du plan de masse : elles doivent s'inscrire dans les polygones « emprise maximale des constructions » définis au document graphique.

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

Les implantations des constructions sur une même propriété seront conformes aux dispositions du plan de masse : elles doivent s'inscrire dans les polygones « emprise maximale des constructions » définis au document graphique.

Dans le secteur UPM1, les constructions devront être implantées, conformément aux alignements imposés inscrit au document graphique (planche n°3).

ARTICLE UPM - 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent être implantées dans les aires d'emprise prévues au plan masse : elles doivent s'inscrire dans les polygones « emprise maximale des constructions » définis au document graphique.

ARTICLE UPM - 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera conforme aux dispositions définies sur le document graphique : les documents graphiques mentionnent le nombre de niveaux maximum autorisés/
A chaque nombre de niveaux correspond une hauteur de construction imposée.

Nombre de niveaux obligatoire et hauteurs de construction imposée :

Rdc. Un rez-de-chaussée

La hauteur imposée pour les constructions à toitures à pentes est de 3m00 à l'égout par rapport au terrain naturel.

R+1. Un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau :

La hauteur imposée pour les constructions à toitures à pentes est de 6m00 à l'égout par rapport au terrain naturel.

R+2. Un rez-de-chaussée surmonté de deux niveaux :

La hauteur imposée pour les constructions à toitures à pentes est de 9m00 à l'égout par rapport au terrain naturel.

R+3. Un rez-de-chaussée surmonté de trois niveaux :

La hauteur imposée pour les constructions à toitures à pentes est de 12m00 à l'égout par rapport au terrain naturel.

R+4. Un rez-de-chaussée surmonté de quatre niveaux :

La hauteur imposée pour les constructions à toitures à pentes est de 15m00 à l'égout par rapport au terrain naturel.

R+5. Un rez-de-chaussée surmonté de cinq niveaux :

La hauteur imposée pour les constructions à toitures à pentes est de 18m00 à l'égout par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UPM - 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. *Une expression architecture contemporaine se différenciant des constructions existantes est autorisée sous réserve d'une étude d'insertion particulière.*

Dans le secteur UPM 1 :

1. Les toitures des bâtiments existants conservés seront en tuiles mécaniques plates neuves ou de récupération. Les toitures des bâtiments à édifier pourront se distinguer des existantes par l'emploi de matériaux contemporains, elles pourront présenter un large débordement. L'emploi de panneaux solaires est à favoriser. Leurs implantations devront faire l'objet d'une étude spécifique. Ils devront être intégrés au complexe de couverture ou aux façades.

2. Les matériaux devront être employés dans leur technologie. L'emploi d'imitations de matériaux quelles qu'elles soient sont interdites.

Les bâtiments conservés seront restaurés traditionnellement en respect des matériaux d'origine. L'utilisation de matériaux associés au développement durable est à privilégier pour les constructions nouvelles.

3. Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible est fixée à 1,80 mètres. Les clôtures doivent être implantées en limite de propriété.

Les types autorisés sont :

- Les murs bahuts de 0,80m terminés par un couronnement en chaperon droit et surmonté d'une grille. Les murs bahuts recevront une finition enduite lissée dont le traitement sera identique sur l'ensemble de la parcelle. La clôture en mur bahut est imposée uniquement en accompagnement des constructions existantes.
- Les grilles en ferronnerie traditionnelles ou contemporaine,

Sont interdits :

- Tout grillage
- Les clôtures opaques.

A l'intérieur de la parcelle, sont autorisés :

- Les murs bahuts de 0,80m, surmontés d'une grille
- Les clôtures grillagées doublées d'une haie vive.

ARTICLE UPM - 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement ne doit pas être inférieure à :

1. Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher e, avec un minimum d'une place par logement.
2. Pour les constructions à usage de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher des bureaux.
3. Pour les établissements artisanaux, une place jusqu'à 100 m² de surface de plancher et une place pour 50 m² de surface de plancher supplémentaire.
4. Pour les établissements commerciaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher de l'établissement.

ARTICLE UPM - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. La superficie des espaces verts ne doit pas être inférieure à la moitié de la surface du terrain.
2. Les plantations existantes doivent si possible être maintenues en particulier le platane angle boulevard Jean-Jacques Rousseau et Boulevard du Bocage.
3. La végétation qui participe à l'agrément de l'espace public ou collectif, doit être mise en place.
4. L'accompagnement végétal nouveau, visible à partir des espaces publics, devra s'harmoniser avec l'ensemble de l'enveloppe des voies.
5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques: arbres de haute tige pour ombrage (un sujet par deux emplacements) et massifs arbustifs d'accompagnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPM - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UPM- 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE

- III -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

ZONE NA - URBANISATION FUTURE

La zone NA est une zone non équipée à vocation d'habitation. L'urbanisation ne peut y être admise que sous forme d'opérations d'ensemble dans le cadre desquelles la réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements.

Ces opérations d'ensembles sont possibles dans le cadre de la procédure de zones d'aménagement concerté, sous forme de lotissements ou de permis groupés dans les conditions énumérées à l'article NA 2.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le secteur 1 (NA 1) secteur destiné à l'accueil d'équipements publics et d'établissements sanitaires et hospitaliers ; il comprend un sous-secteur NA1a1 dans lequel sont prescrites des règles particulières en raison du risque de crue de l'Huveaune.

- Le secteur 2 (NA 2) dans lequel les opérations d'ensemble sont possibles dans le cadre de la procédure de zone d'aménagement concerté, de lotissement ou de permis groupé dans les conditions énumérées à l'article NA 2.

- Le secteur 3 (NA 3) dans lequel les opérations d'ensemble ne sont possibles que dans le cadre de la procédure des zones d'aménagement concerté.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits dans la zone :

1. Toute construction, sauf celles visées à l'article NA 2.
2. La création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf dans les cas visés à l'article NA 2.
3. Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient la nature et la destination.
4. Les dépôts de déchets ou de matériels et matériaux même ceux non compris parmi les installations classées.
5. L'ouverture de carrières.
6. L'aménagement de terrains en vue du camping et du stationnement des caravanes.
7. Dans le secteur NA3 : les lotissements et les permis groupés.

ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

1. L'extension modérée des constructions existantes sans changement de leur destination et sans modification du nombre de logements dans le cas d'habitation.
2. Les installations classées compatibles avec la destination de la zone et le milieu environnant.
3. Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'artisanat, à condition qu'elles appartiennent à des opérations autorisées.
4. Dans le secteur NA1 :
Les équipements publics, les établissements sanitaires et hospitaliers sous forme d'opération d'ensemble couvrant une superficie minimale de 2 ha.
Les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone.
De plus, dans la trouée de l'Huveaune de 50 m figurée aux documents graphiques :
 - a) Les exhaussements de bâtiments sans modification de l'emprise au sol, les installations et travaux divers à condition qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement et l'écoulement de l'Huveaune.
 - b) Les clôtures à trois fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres sur des poteaux distants d'au moins 2 mètres.
5. Dans le secteur NA2 :
Les constructions dans le cadre d'opérations d'ensembles couvrant une superficie minimale de 1 ha dont la destination principale est l'habitation et les constructions à usage d'hébergement et d'accueil à condition qu'ils n'entraînent pas de dépenses d'équipement public à charge de la collectivité et qu'ils occupent une surface minimale de 1 ha, qu'ils soient dotés des infrastructures nécessaires de caractère urbain et qu'ils ne portent pas atteinte par la situation, la forme ou la dimension des lots, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
6. Dans le secteur NA3 :
Les constructions conformes à la vocation de la zone dans le cadre d'opérations d'ensembles.
7. Les ouvrages d'énergie électrique nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

- Dans les secteurs NA1 et NA2 :

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre les incendies ainsi que la protection civile.

2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale :

- a) L'entrée de la propriété doit notamment, être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer, et au besoin de stationner, en dehors de la voie publique.
- b) Sur la section de voie primaire correspondant à la RN 8, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale ; si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

3. Les voies privées ou impasses doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules automobiles.

- Dans le secteur NA3

Non réglementé.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Dans les secteurs NA1 et NA2 :

Eau et assainissement

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable et par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics et les exutoires naturels.

Tout aménagement doit intégrer des mesures compensatoires d'infiltration et/ou de rétention dans la cas où, sans ces derniers, il y aurait une aggravation de la situation hydraulique existante des réseaux.

Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

- Dans le secteur NA3

Non réglementé.

ARTICLE NA 5 - SURFACE ET FORME DE TERRAINS

- Dans les secteurs NA1 et NA2

1. Dans le secteur NA2, pour être constructibles dans le cadre d'une opération d'ensemble visée à l'article NA 2, les terrains doivent avoir une superficie d'au moins 1 hectare.

2. Pour être constructibles, dans le cas d'opérations entraînant une division parcellaire, la superficie des parcelles après division ne pourra être inférieure à 700 m².

3. Ces limitations ne s'appliquent pas aux extensions visées à l'article NA 2.

- Dans le secteur NA3

Non réglementé.

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

- Dans les secteurs NA1 et NA2

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

2. A défaut d'indication, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'emprise des voies.

3. En bordure des autres voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe de la voie sans que la distance par rapport à l'alignement existant de la voie puisse être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations faisant l'objet d'un plan d'ensemble.

4. En bordure des cours d'eau, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m par rapport à la crête de la cuvette.

- Dans le secteur NA3

Non réglementé.

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

- Dans les secteurs NA1 et NA2

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives lorsque :

* La hauteur des constructions ne dépasse pas 4 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage.

* La construction doit être adossée au bâtiment existant.

* Les propriétaires voisins se mettent d'accord pour réaliser un ensemble de bâtiments présentant une même unité de volume et d'aspect.

Les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre les deux points, diminuée de 3 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Dans le secteur NA3

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Dans les secteurs NA1 et NA2

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres, mesurée à l'égout de la toiture.
2. La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 12 m.
3. Dans la limite de la hauteur maximale ci-dessus, la hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'axe de toute voie environnante n'excède pas le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
4. Dans le secteur NA1a1, la cote des planchers des constructions à usage d'habitation doit être supérieure à 78,50 m NGF.

- Dans le secteur NA3

Non réglementé.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

-Dans les secteurs NA1 et NA2

1. Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site, aux paysages naturels ou urbains.
2. Les toitures devront être réalisées en tuile ronde avec une pente maximale de 30 %. Les couvertures en terrasses accessibles de plain-pied depuis un logement sont autorisées. Toutefois, les toitures d'un autre type pouvant présenter un intérêt architectural et technique pourront être autorisées.
3. Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m.
 - a) Dans le secteur NA1a1, seules sont admises les clôtures à trois fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres sur des poteaux distants d'au moins 2 mètres.
 - b) Les clôtures grillagées transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune partie maçonnée, que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 m.
 - c) Toutefois les clôtures pleines seront construites en un matériau unique et s'intégreront à l'architecture environnante.
 - d) Les clôtures doivent être implantées à la limite en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques : sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.

- Dans le secteur NA3

Non réglementé.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Dans les secteurs NA1 et NA2

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement (y compris sur les voies d'accès) ne doit pas être inférieure :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation comportant deux logements et plus : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de planchers hors oeuvre, avec un minimum d'une place par logement.
- b) Pour les constructions à usage d'habitation comportant un logement : deux places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.
- c) Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers hors oeuvre de l'immeuble.
- d) Pour les établissements artisanaux, une place jusqu'à 100 m² de surface de planchers hors oeuvre et une place pour 50 m² ou fraction de 50 m² de surface de planchers hors oeuvre supplémentaire.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

e) Pour les établissements commerciaux :

* Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de planchers hors oeuvre de l'établissement.

* Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salles de restaurant.

* Salles de spectacles et de réunions : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

f) Pour les établissements hospitaliers, les cliniques : 30 places de stationnement pour 100 lits.

g) Pour les établissements d'enseignement :

* Etablissement du premier degré : une place de stationnement par classe,

* Etablissement du deuxième degré : deux places de stationnement par classe,

Ces établissements doivent aussi comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- Dans le secteur NA3

Non réglementé.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les secteurs NA1 et NA2

1. Les parties des parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour les besoins de la construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Dans le secteur NA3

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. est fixé à :

- * 0,30 dans le secteur NA1
- * 0,20 dans le secteur NA2
- * non réglementé dans le secteur NA3

2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

3. L'extension des constructions existantes visée à l'article NA 2 ne devra pas excéder 250 m² de surface de plancher y compris les surfaces de planchers existantes.

4. Toutefois, dans le secteur NA1, l'extension des constructions existantes visée à l'article NA 2 sera autorisée dans la limite de 30% des surfaces de planchers existantes.

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

Sans objet.

C H A P I T R E I I

Z O N E N A E - U R B A N I S A T I O N F U T U R E A F F E C T E E A U X A C T I V I T E S

Cette zone comprend des terrains non équipés à conserver par le plan d'occupation des sols pour l'implantation d'activités indispensables à l'équilibre économique de la commune.

La zone NAE comprend 3 secteurs :

- Le secteur 1 (NAE 1) assure la continuité avec le tissu environnant dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Il comprend un sous - secteur NAE1a dans lequel sont prescrites des règles particulières en raison du risque de crue de l'Huveaune.

- Le secteur 2 (NAE 2) au contact des zones urbaines, il ne peut recevoir des activités ni polluantes ni nuisantes. Ces activités ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Il comprend un sous - secteur NAE2a dans lequel sont prescrites des règles particulières en raison du risque de crue de l'Huveaune.

- Le secteur 3 (NAE 3) au nord de la Commune, ne peut recevoir que des activités tertiaires du type : bureau, hôtel, etc...

S E C T I O N I - N A T U R E D E L ' O C C U P A T I O N E T D E L ' U T I L I S A T I O N D U S O L

ARTICLE NAE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1. Toute construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article NAE 2.
2. Les établissements de soins ou de cure dans les secteurs NAE1 et NAE2.
3. L'ouverture de carrières.
4. L'aménagement de terrains en vue du camping et du stationnement des caravanes.
5. Les exhaussements dans le secteur NAE 2 qui ont pour effet de porter le niveau du terrain à une cote supérieure à 76 m NGF.
6. Les constructions à usage industriel dans le secteur 3.
7. Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux dans le secteur NAE3.
8. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article NAE 2.

ARTICLE NAE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

Les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone.

- Dans les secteurs NAE1 et NAE2

1. Les lotissements à condition que la forme, la dimension et la disposition des lots ne soient pas de nature à compromettre la bonne utilisation ou le bon aspect de la zone industrielle.

2. Les constructions à usages industriels, de commerces, de services, de bureaux et artisanal, à condition qu'elles appartiennent à des opérations autorisées et qu'elles disposent d'un niveau accessible situé au-dessus :

- de la cote NGF du fond du lit de l'Huveaune majorée de 4,50 m dans le secteur NAE1 a
- de la cote 77,50 m NGF dans le secteur NAE2 a2

3. Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins et n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

4. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sans changement du nombre de logements, à condition qu'elles disposent d'un niveau accessible situé au-dessus :

- de la cote NGF du fond du lit de l'Huveaune majorée de 4,50 m dans le secteur NAE1 a
- de la cote 77,50 m NGF dans le secteur NAE2 a2

5. De plus, dans la trouée de l'Huveaune de 50 m, figurée aux documents graphiques et dans les secteurs NAE1 a et NAE2 a2 :

- * Les exhaussements de bâtiments sans modification de l'emprise au sol, les installations et travaux divers, à la condition qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement et l'écoulement de l'Huveaune.
- * Les clôtures à trois fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres sur des poteaux distants d'au moins 2 mètres

- Dans le secteur NAE2

- * Les constructions et installations classées et les dépôts nécessaires au fonctionnement et services de l'autoroute.
- * Les hôtels, restaurants et bureaux.

- Dans le secteur NAE3

- * Les installations classées, à condition qu'elles soient strictement liées à des activités admises dans le secteur.
- * Les hôtels, restaurants et bureaux.

6. Les ouvrages d'énergie électrique nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAE 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre les incendies ainsi que la protection civile.

2. Les remblais supportant des voies de circulation publiques ou privées seront traversés par des ouvrages d'écoulement des eaux des crues dont les dimensions seront fixées de façon à ne pas modifier ni la vitesse ni la répartition des eaux du champ d'inondation.

3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale :

- a) L'entrée de la propriété doit notamment, être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer, et au besoin de stationner, en dehors de la voie publique.
- b) Sur les sections de voies primaires correspondant à la RN 8, CD 2 et CD 2E, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale ; si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

ARTICLE NAE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Tout établissement, toute installation doit être desservi par un réseau de distribution d'eau potable raccordé aux réseaux publics.

Assainissement

Les eaux résiduelles industrielles et autres eaux usées doivent être évacuées dans un réseau d'égout public après un pré-traitement approprié.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau qu'après pré-traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics et les exutoires naturels.

Tout aménagement doit intégrer des mesures compensatoires d'infiltration et/ou de rétention dans la cas où, sans ces derniers, il y aurait une aggravation de la situation hydraulique existante des réseaux.

Electricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques peut être exigée.

ARTICLE NAE 5 - SURFACE ET FORME DE TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.
2. A défaut d'indication, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'emprise indiquée sur les documents graphiques.
3. En bordure des autres voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la voie de 15 mètres sans que la distance par rapport à l'alignement existant de la voie puisse être inférieure à 5 mètres.
4. Les dispositions ci-dessus du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ainsi qu'à l'opération de voirie n° 24 en bordure de laquelle les constructions pourront s'implanter en limite de l'emprise prévue.
5. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe du lit de l'Huveaune.
6. En bordure des autres cours d'eau, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m par rapport à la crête de la cuvette et sur chaque rive d'un ouvrage.

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

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives quand la parcelle voisine est située en zone NAE.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point des bâtiments 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 4 m sans être inférieure à 4 m.

Les installations classées ainsi que les dépôts visés à l'article R.442-2 et suivant du Code de l'Urbanisme doivent respecter une marque d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 m de largeur quand la parcelle voisine n'est pas située en zone NAE.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE NAE 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain..
2. Les constructions doivent être implantées de façon à constituer le minimum d'obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue de l'Huveaune.

ARTICLE NAE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres hors tout.

Des adaptations sont toutefois possibles pour des éléments ponctuels de superstructures (ex. cheminée, portique, etc...).

2. Dans la limite de la hauteur maximale ci-dessus, la hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'axe de toute voie environnante n'excède pas le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

3. Dans le secteur NAE1 à, la cote des planchers à usage d'habitation doit être supérieur à la cote NGF du fond du lit de l'Huveaune majorée de 4,50 m,
Dans le secteur NAE2 a2, la cote des planchers à usage d'habitation doit être supérieure à 77,50 m NGF.

ARTICLE NAE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les clôtures

- a) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m.
- b) Dans les secteurs NAE1 a et NAE2 a2, seules sont admises les clôtures à trois fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres sur des poteaux distants d'au moins 2 mètres.

- c) Les clôtures grillagées transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée, que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 m.
- d) Les clôtures pleines doivent être construites en un matériau unique et s'intégrant à l'architecture environnante.
- e) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques : sauf indication contraire, ces emprises sont parallèles à l'axe de la voie.

ARTICLE NAE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement (y compris sur les voies d'accès) ne doit pas être inférieure à :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation comportant un logement : deux places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.
- b) Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- c) Pour les établissements industriels : une place de stationnement par 80 m² de surface de planchers de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².
- d) Pour les établissements artisanaux et commerciaux : une place jusqu'à 50 m² de surface de plancher et une place pour 50 m² ou fraction de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE NAE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les parties des parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques.
2. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
3. Des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer dans toute la mesure du possible les bâtiments prévus, notamment : les entrepôts, ateliers de production et aires de stockage.
4. Dans la trouée de l'Huveaune de 50 m figurée aux documents graphiques, les arbres implantés le long de la berge devront avoir un espacement suffisant pour ne pas perturber le fonctionnement de l'Huveaune.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est fixé à :

- En secteur NAE 1

Non réglementé.

- En secteurs NAE 2 et NAE 3

Non réglementé sauf en ce qui concerne :

1. Les logements visés à l'article NAE 2 pour lesquels le COS est fixé à 0,10.
2. L'extension des constructions existantes visée à l'article NAE 2 ne devra pas excéder 250 m² de surface de plancher y compris les surfaces de planchers existantes.

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

Sans objet.

C H A P I T R E I I I

Z O N E N C - A C T I V I T E A G R I C O L E

Il s'agit de terrains cultivés en zone urbaine qu'il convient de maintenir et de protéger comme défini par l'article L.123.1 6 bis du Code de l'Urbanisme.

S E C T I O N I - N A T U R E D E L ' O C C U P A T I O N E T D E L ' U T I L I S A T I O N D U S O L

ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1. Les constructions et occupations du sol qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article NC 2.
2. Les lotissements et ensembles de toute nature.
3. Les installations qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole.
4. Les divers mode d'occupation du sol, visés dans l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes autres que les campings à la ferme.
6. Les carrières.

ARTICLE NC 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole.

Les ouvrages d'énergie électrique nécessaires au fonctionnement des services publics

S E C T I O N I I - C O N D I T I O N S D E L ' O C C U P A T I O N D U S O L

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer, et au besoin de stationner, en dehors de la voie publique.

- Voirie

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

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable, par captage forage ou puits particulier.

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.

L'évacuation des eaux ménagères dans les égouts pluviaux est interdite ; elle peut toutefois être provisoirement tolérée par autorisation motivée, sur l'avis de l'autorité sanitaire.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

ARTICLE NC 5 - SURFACE ET FORME DE TERRAINS

Non réglementé.

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

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

A défaut de marges de recul indiquées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites de l'emprise indiquée aux documents graphiques, égale à 5 m.

A défaut d'emprise indiquée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la voie égale à 10 mètres.

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

La distance comptée horizontale de tout point du 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 4 m, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposite l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des superstructures ponctuelles des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout des toitures, pour des bâtiments destinés à l'habitation et à 10 m pour les autres constructions.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Dispositions générales

Par leur aspect extérieur les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels.

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

Les travaux de terrassements en vue de la construction de bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

La couverture des habitations sera d'une manière générale en tuiles type romane. Les couvertures en terrasse seront, toutefois autorisées. Les bâtiments fonctionnels pourront être couverts en Fibrociment.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, le C.O.S. est fixé à 0,02.

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

Sans objet.

C H A P I T R E I V

Z O N E N D - P R O T E C T I O N D E L A N A T U R E

La zone ND constitue l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Elle se décompose en deux secteurs :

- Le secteur 1 strictement protégé, où toute construction ou modification du sol est interdite.

- Le secteur 2 où de faibles possibilités d'occupation du sol sont admises dans la mesure où leur nature et leur localisation ne portent pas atteinte aux éléments naturels. Il s'agit de sites et de paysages de qualité, partiellement boisés, mais non soumis au régime forestier.

S E C T I O N I - N A T U R E D E L ' O C C U P A T I O N E T D E L ' U T I L I S A T I O N D U S O L

ARTICLE ND 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Son interdis :

1. Les constructions et établissements autres que ceux visés à l'article ND 2.
2. Les lotissements et ensembles de toute nature.
3. Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient la nature et la destination.
4. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolitions et de véhicules désaffectés.
5. Le camping et le stationnement de caravanes.
6. Les ouvertures de carrières, affouillements et exhaussements du sol.
7. Les élevages d'animaux.

ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

1. Les constructions reconnues absolument nécessaires à la gestion de l'espace naturel.
2. Les constructions et installations de tourisme et de loisirs dans le secteur 2.
3. Les logements de fonction nécessaires à la gestion ou à la surveillance des diverses installations autorisées dans la zone ND.
4. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sans changement de leur destination et sans modification du nombre de logements.
- 5 Les ouvrages d'énergie électrique nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou 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.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer, et au besoin de stationner, en dehors de la voie publique.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

Assainissement

A défaut de branchement à un réseau public, les eaux et matières usées doivent être raccordées par canalisations souterraines à des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement doit intégrer des mesures compensatoires d'infiltration et/ou de rétention dans la cas où, sans ces derniers, il y aurait une aggravation de la situation hydraulique existante des réseaux.

ARTICLE ND 5 - SURFACE ET FORME DE TERRAINS

Non réglementé.

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

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

2. A défaut de marges de reculement indiquées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites de l'emprise indiquée aux documents graphiques, égale à 10 m.

3. A défaut d'emprise indiquée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la voie indiquée aux documents graphiques égale à 20 mètres.

4. En bordure des cours d'eau, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m par rapport à la crête de la cuvette.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 10 m.

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

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposite l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

2. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes constructions et de toutes installations ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la couverture ne doit pas dépasser 7 m, sauf dans les cas visés au 1. de l'article ND 2 pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Par leur aspect extérieur les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels et urbains.

2. Les toitures devront être réalisées en tuiles rondes avec une pente maximale de 30 %. Les couvertures en terrasses accessibles depuis un logement sont autorisées.

3. Les clôtures seront exclusivement constituées de clôtures grillagées ou de haies vives.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les arbres et la végétation existants doivent être conservés. Les sujets détruits à l'occasion de travaux d'aménagement et de construction doivent être remplacés par des arbres de hautes tiges.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour deux emplacements.

3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 2, le C.O.S. est fixé à 0,005.

L'extension des constructions existantes visées à l'article ND 2 ne devra pas excéder 250 m² de surface de plancher y compris les surfaces de plancher existantes.

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

Sans objet.