

**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**



PLU
**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

CARRY-LE-ROUET

MODIFICATION N°3

Approuvée le : 17 octobre 2016



RÈGLEMENT | 5

DIRECTION DE LA PLANIFICATION, DE
L'URBANISME, DE
L'AMÉNAGEMENT ET DU FONCIER
BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02



**MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE**

Territoire d'Allauch, Carnoux-en-Provence, Carry-le-Rouet,
Cassis, Ceyreste, Châteauneuf-les-Martigues,
Esquiè-la-Rédonne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe,
La Ciotat, Le Roux, Martigues, Marseille, Plan-de-Cuques,
Roquefort-La-Bédoule, Saint-Victoret, Sausset-les-Pins,
Septèmes-les-Vallons

ZONE AUH

Zone réglementée

Vocation générale de la zone : urbanisation future avec une orientation habitat

Division en sous zonages du secteur du Réganas :

La zone AUH1 : correspond à la zone du Réganas favorisant les constructions d'habitations collectives.

La zone AUH2 : correspond à un secteur d'habitat individuel groupé.

La zone AUH3 : correspond à un secteur d'habitat discontinu favorisant les constructions pavillonnaires.

Les voiries publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de ce secteur ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone sous condition de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et/ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'aménagement internes à la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définis dans le document du présent PLU, dénommé « orientations spécifiques d'aménagement », ainsi que le présent règlement (parties écrites et graphiques).

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes constructions ou activités non mentionnées à l'article AUH.2.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions en zone AUH les services publics dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

Les constructions ne peuvent être autorisées qu'à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans le document « orientations spécifiques d'aménagement » figurant au dossier de PLU.

Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 1 m de haut et 100 m² de surface extérieurs à l'emprise des constructions, et à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques ou d'aires de stationnement nécessités par ces constructions.

Dans le cadre de l'habitat individuel, les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles n'excèdent pas 40 m² d'emprise au sol par logement.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de manière à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation ou pour le stationnement en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, a minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Il est donné à titre indicatif dans le lexique des schémas d'ouvrages.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

- **EAU POTABLE**

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées :

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'eau public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluvial, les cours non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Toutefois, pour les eaux de vidange des piscines, assimilées à des eaux claires, se conformer au règlement du service de l'assainissement collectif de la Métropole d'Aix Marseille Provence.

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

La dimension des ouvrages et leur enfouissement peuvent être imposés par instructeurs compétents.

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

L'aménagement du secteur est conditionné par l'étude hydraulique (retrait suffisant des débordements de cours d'eau et compensation à l'imperméabilisation) des terrains inscrite au présent dossier de PLU, de plus le pétitionnaire devra fournir une notice d'incidence hydraulique en même temps que le dépôt du permis d'aménager.

Article 5 : superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Les constructions définies à l'article AUH1 et AUH3 doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur les documents graphiques.

En l'absence de marges de recul :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement actuel ou prévu des voies.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement actuel ou prévu des emprises publiques.
- Ces limites peuvent être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.
- Les garages peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 5 m à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...)

Uniquement En secteur AUH2, les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques. Les parties de constructions qui ne sont pas implantées à l'alignement, doivent être implantées à une distance minimale de 3 m.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites par rapport aux voies et emprises publiques

Les murs de plus de 2 m de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à la hauteur du mur.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions définies à l'article AUH. 2 doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m.

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :

- lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale,
- dans la bande de 4 m comptée à partir des limites séparatives, les constructions ne dépassant pas 4 m de hauteur totale et 10 m de longueur cumulée sur le périmètre parcellaire.

En toutes zones, les constructions peuvent être réalisées dans la bande des 4 m de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

PLU de Carry-le-Rouet Modification n°3

Les constructions ou partie de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Les murs de plus de 2 m de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent un projet commun visant à la construction dans le même temps de murs jointifs présentant une unité architecturale.

Il en est de même pour l'ensemble des exhaussements et affouillements autorisés.

En secteur AUH2 uniquement, les constructions doivent être implantées contre une des deux limites séparatives latérales.

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

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé en secteur AUH1

En secteur AUH2 l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de la surface du terrain.

En secteur AUH3, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 25 % de la surface du terrain.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur AUH1 : La hauteur des constructions à édifier, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 12 m pour la hauteur en façade et une hauteur totale de 14 m.

En secteur AUH2 et AUH3 : La hauteur des constructions à édifier, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 7 m pour la hauteur en façade et une hauteur totale de 9 m.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les appendices techniques peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

PLU de Carry-le-Rouet

Modification n°3

Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne peuvent en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les clôtures pleines sur voie, doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les piliers et portails peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Local poubelle :

Pour toute opération de plus de 2 logements, et dans le cas où le ramassage au porte à porte des ordures ménagères ne peut être réalisé, il sera aménagé un local poubelle conforme à la réglementation locale en vigueur, à proximité immédiate du lieu de collecte.

Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 2 places de stationnement par logement créé.
Dans le cas d'opération de plus de 2 logements, des aires de stationnement visiteurs doivent être aménagées hors des parties privatives avec un minimum d'une place pour deux logements, arrondie, quand c'est nécessaire au chiffre supérieur.
- Habitat locatifs financés avec un prêt de l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- Etablissement public (crèche...) : 1 place pour 50 m² de Surface de plancher

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

PLU de Carry-le-Rouet

Modification n°3

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financée avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 2 m² par tranche de 40 m² entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, par logement.
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² pour 100 m² de surface de plancher.

Article 13 : Espaces libre, aires de jeux et de loisirs, plantations

Au moins 35 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction à édifier, sont affectés à des espaces végétalisés de pleine terre.

A l'intérieur des secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2°du C.U, tout abattage d'arbre devra faire l'objet d'une replantation équivalente en nombre, d'essence similaire et au minimum un baliveau de 1,50 m. à 2 m.

De plus, les prescriptions identifiées au titre de l'article L.123-1-5, III, 2°du C.U, dans les secteurs du Réganas concernant les espaces naturels et boisés sont celles prévues à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking extérieures et par tranche de 100 m² de terrain.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.