



**PLU**  
**PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME**

## LA CIOTAT

MISE EN COMPATIBILITE N°2  
APPROUVEE LE : 21/12/2015



RÈGLEMENT | 5

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



## SOMMAIRE

<b>Première partie : Dispositions relatives à l'ensemble du territoire</b> .....	3
Titre 1 : Dispositions générales .....	4
Titre 2 : Dispositions particulières .....	6
<b>Deuxième partie : Dispositions relatives aux différentes zones</b> .....	12
Titre 1 : Modalités d'application des règles .....	13
Titre 2 : Règles spécifiques aux différentes zones .....	20
- Section 1 : ZONES URBAINES .....	21
➤ Chapitre 1 : Zone UA - zone centrale .....	22
➤ Chapitre 2 : Zone UC - extension urbaine de moyenne densité .....	31
➤ Chapitre 3 : Zone UD - extension périurbaine peu dense .....	39
➤ Chapitre 4 : Zone UE - zone d'activités économiques .....	46
➤ Chapitre 5 : Zone UEP - zone d'équipements publics .....	54
➤ Chapitre 6 : Zone UF - emprise ferroviaire .....	61
➤ Chapitre 7 : Zone UP - ports de plaisance .....	65
➤ Chapitre 8 : Zone UT - activités touristiques et de loisirs .....	69
➤ Chapitre 9 : Zone UV - emprise autoroutière .....	76
➤ Chapitre 10 : Zone UZ - zone d'habitat de la ZAC de la Source du Pré .....	80
- Section 2 : ZONES A URBANISER .....	87
➤ Chapitre 1 : Zone AU1 - extension urbaine différée à vocation d'habitat .....	88
➤ Chapitre 2 : Zone AUE - extension urbaine à vocation d'activités économiques .....	94
➤ Chapitre 3 : Zone AUPEP - extension urbaine à vocation d'équipements publics ou sportifs ...	106
➤ Chapitre 4 : Zone AUH - extension urbaine à vocation d'habitat .....	112
➤ Chapitre 5 : Zone AUT - extension urbaine à vocation de tourisme et de loisirs .....	119
- Section 3 : ZONE AGRICOLE .....	125
- Section 4 : ZONE NATURELLE ET FORESTIERE .....	131
Lexique et abréviations .....	138

**PREMIERE PARTIE :**

**DISPOSITIONS RELATIVES**

**A L'ENSEMBLE DU**

**TERRITOIRE**

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Ciotat.

## Article 2 - Dispositions supra-communales

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme.

Il est notamment rappelé les dispositions en vigueur à la date d'approbation du présent PLU qui résultent de :

### 1) la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral »

*Il est notamment précisé qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques, qui dans les deux cas, exigent la proximité immédiate de l'eau. (article L 146-4 du code de l'urbanisme).*

La bande de 100 mètres susmentionnées est figurée dans les documents graphiques (pièce n°4).

### 2) la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

*Il est notamment indiqué – dans les conditions précisées à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme - qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites :*

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 50,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale RD 559.

Les bandes de 100 mètres et 75 mètres susmentionnées sont figurées dans les documents graphiques (pièce n°4) par une bande de retrait.

## **TITRE 2**

# **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

## Article 1 - Division du territoire en zones, secteurs et sous-secteurs

Le territoire communal couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en *zones urbaines*, en *zones à urbaniser*, en *zone agricole* et en *zone naturelle et forestière*. Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques (*pièce n°4*).

▪ **Les zones urbaines** (commençant par la lettre « U ») sont déclinées en :

- zone UA : Zone Centrale
- zone UC : Extension urbaine de moyenne densité
- zone UD : Extension périurbaine peu dense
- zone UE : Zone d'activités économiques
- zone UEP : Zone d'équipements publics
- zone UF : Emprise ferroviaire
- zone UP : Ports de plaisance
- zone UT : Activités touristiques et de loisirs
- zone UV : Emprise autoroutière
- zone UZ : Zone d'habitat de la ZAC de la Source du Pré

▪ **Les zones à urbaniser (commençant par les lettres « AU ») sont déclinées en :**

- zone AU1 : Extension urbaine différée à vocation d'habitat
- zone AU2 : Extension urbaine différée à vocation de tourisme et loisirs
- zone AUE : Extension urbaine à vocation d'activités économiques
- zone AUEP : Extension urbaine à vocation d'équipements publics ou sportifs
- zone AUH : Extension urbaine à vocation d'habitat
- zone AUT : Extension urbaine à vocation de tourisme et de loisirs

▪ **La zone agricole** fait l'objet d'une seule identification (zone **A**)

▪ **La zone naturelle et forestière** fait l'objet d'une seule identification (zone **N**)

Certaines de ces zones font l'objet de divisions en secteurs ou sous-secteurs (*cf. : titre II de la 2<sup>ème</sup> partie du présent règlement*).

## Article 2 - Voies bruyantes

En application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, les arrêtés préfectoraux, mentionnés dans les annexes (*pièce n°6*), s'appliquent sur le territoire communal.

## Article 3 - Immeubles et îlots à protéger

Sur les documents graphiques (*pièce n°4*) sont repérés des immeubles et îlots à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ou historique.

Pour ces immeubles et îlots, seuls des travaux (constructions, extensions, aménagements, démolitions partielles) qui en assurent leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification sont autorisés.

Sont également identifiés, en vertu de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme, des éléments du paysage et boisements à protéger ou à mettre en valeur. Ils ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de coupe ou abattage d'arbre, sauf à ce que ladite autorisation ait pour objet d'assurer l'entretien des boisements, leur conservation, leur mise en valeur, ou la sécurité des biens et des personnes.

## Article 4 - Travaux sur des constructions existantes et extensions

### 1) Généralité

Les travaux et extensions sur des constructions existantes ne sont possibles que lorsque celles-ci ont une existence légale, c'est-à-dire qu'elles ont obtenu un permis de construire ou qu'elles ont été édifiées avant le 15 juin 1943 (date d'instauration du permis de construire).

### 2) Travaux dans le volume des constructions existantes

Dans le cas où la construction n'est pas conforme à une (ou plusieurs) règle(s) de la zone dans laquelle elle est située, les travaux - soumis à déclaration ou permis de construire – sont autorisés, dès lors qu'ils sont sans incidence sur le volume existant ou améliorent la conformité de la construction vis-à-vis des règles qu'elle méconnaît.

### 3) Extensions de constructions existantes

#### 3-1 Constructions existantes conformes à la vocation de la zone

Lorsque qu'existe une construction, *conforme de par sa nature à la vocation de la zone dans laquelle elle se situe (mentionnée dans le **caractère de la zone**) - c'est-à-dire qui respecte les articles 1 et 2 de la zone, mais que celle-ci ne respecte pas l'une ou plusieurs des dispositions des articles 3 à 13 de la zone* - son extension est autorisée dans la mesure où elle n'aggravera pas la non-conformité de la construction d'origine.

#### 3-2 Constructions existantes non conformes à la vocation de la zone

Lorsque qu'existe une construction, *non conforme de par sa nature à la vocation de la zone dans laquelle elle se situe (mentionnée dans le **caractère de la zone**) et qu'en vertu de l'article 1 de la zone, elle ne pourrait pas être autorisée*, son extension n'est possible que lorsque l'article 2 de la zone le prévoit explicitement, et selon les conditions qu'il expose. En outre, l'extension doit respecter les dispositions des articles 3 à 14 de la zone.

## Article 5 - Reconstruction après sinistres

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, même si celui-ci ne respectait pas les règles de la zone, sous réserve :

- que la construction initiale ait une existence légale c'est-à-dire qu'elle ait obtenu un permis de construire ou qu'elle ait été édifiée avant le 15 juin 1943 (date d'instauration du permis de construire)
- que le permis de construire soit demandé dans les deux ans suivant le sinistre
- que la reconstruction soit réalisée à l'emplacement d'origine, sans changement de destination, sans augmentation du nombre de logements, de surface et de volume. Toutefois, des adaptations sont autorisées par rapport à la construction d'origine, lorsqu'elles visent à améliorer la conformité par rapport aux règles de la zone.
- que les mesures de sécurité éventuelles, préconisées pour les constructions neuves dans les zones ou secteurs à risque, soient appliquées au bâtiment reconstruit.

## Article 6 - Restauration de ruines

La restauration de toute ruine\* - qui n'entre pas dans le champ d'application de l'article 5 ci-avant - est interdite sur l'ensemble du territoire communal, dans la mesure où celle-ci ne serait pas conforme aux règles de la zone dans laquelle elle se trouve.

## Article 7 - Constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sous réserve du respect des conditions éventuellement mentionnées à l'article 2 de chaque zone (titre II de la 2<sup>ème</sup> partie du présent règlement), les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux *services publics\** ou *d'intérêt collectif\**, sont autorisés en toute zone.

En outre, les **articles 5, 8, 9, 10 et 14** propres à chaque zone ne sont **pas applicables** :

- aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux *services publics\**
- aux constructions, installations et ouvrages qui ont pour seul objet le fonctionnement technique d'un service d'intérêt collectif\*, et qui ne sont donc pas destinés à accueillir du public, ni du personnel de façon permanente (tels que transformateurs d'électricité, stations de relevage, antennes relais...)

## Article 8 - Zones inondables

### Préambule

Une étude technique hydraulique a été conduite afin de définir le risque d'inondabilité par ruissellement urbain ou périurbain en fonction de la période de retour de crue centennale, en vue de l'élaboration d'un plan de prévention des risques (*PPR*) par les services de l'Etat.

Cette étude concerne les vallats\* suivants :

- vallat de Bucelle
- vallat de Roubaud
- vallat de Saint-Jean

Les résultats de cette étude sont pris en compte pour la détermination des zones soumises à ce risque le long de ces trois vallats\*.

Trois types de zones sont identifiés :

**A - Une zone considérée comme à « risque majeur »**, qui correspond à une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre, ou une vitesse d'écoulement de l'eau supérieure à 0,50 mètre/seconde.

**B - Une zone considérée comme à « risque modéré »**, qui correspond à une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre, et une vitesse d'écoulement de l'eau inférieure à 0,50 mètre/seconde.

Ces deux zones sont représentées par des trames différentes qui se superposent aux zones du PLU (cf. : documents graphiques et légende).

Lorsqu'une construction, une occupation ou une utilisation du sol nouvelle, soumise à autorisation, est située dans l'une des deux zones de risque mentionnées au A et B ci-dessus, elle doit respecter simultanément les règles définies aux § 1, 2 et 3 ci-après avec les règles propres à la zone du PLU dans laquelle elle est située (cf. : 2<sup>ème</sup> partie du règlement), ainsi que les dispositions des autres articles du présent titre 2.

**1 - Sont interdites** toute construction, occupation et utilisation du sol autre que celles autorisées aux § 2 et 3 ci-après.

**2 – Sont autorisés en toute zone inondable** (soumise au risque majeur ou modéré) :

- les travaux d'entretien et de gestion des biens et activités existantes
- les aménagements de constructions existantes ne conduisant pas à une augmentation des risques de la population exposée, ou à la création de nouveaux risques

- la reconstruction ou la réparation des biens sinistrés dans les conditions définies à l'*article 5* ci-avant (du présent titre II de la 1<sup>ère</sup> partie).
- les travaux et aménagements permettant la mise en sécurité ou la réduction des risques, sous réserve qu'ils n'augmentent pas l'encombrement de la zone d'écoulement.
- les infrastructures publiques nécessaires à la réduction des risques d'inondabilité
- la réalisation de réseaux de drainage (destinés à favoriser l'écoulement de l'eau) et de bassins de rétention (destinés à atténuer les effets de l'écoulement des eaux), sous réserve qu'ils soient conçus de manière à résister à l'érosion
- l'aménagement de terrains de sports et de loisirs en plein air, au niveau du sol, mais ne comportant aucune construction (sous réserve qu'ils soient autorisés dans la zone – cf. : 2<sup>ème</sup> partie)
- les clôtures, à condition qu'elles soient constituées de trois fils maximum, espacés d'au moins 0,50 mètre, reposant sur des poteaux distants d'au moins 2 mètres.  
Toutefois dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), sont admis des grillages à larges mailles (minimum : 15 cm X 15 cm)  
Ces clôtures ne doivent pas comporter de mur bahut, ni être doublées de végétaux.
- la surélévation mesurée des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol,
- l'augmentation de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des bâtiments existants, visant à la création de locaux à usage sanitaire technique ou de loisir, ou permettant des accès de sécurité.

### 3 - Sont autorisés de surcroît, dans le secteur soumis au « risque modéré » :

- les constructions sous réserve :
  - . que le plancher le plus bas soit au moins un mètre au-dessus de tout point du sol naturel situé sous l'emprise de la construction (cette condition ne s'applique toutefois pas aux parties destinées à l'accessibilité de la construction : rampes, escaliers...)
  - . qu'elles soient implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux
- l'extension des constructions existantes, sans être soumises à la règle de surélévation du plancher ci-dessus mentionnée, dans les conditions suivantes :
  - . pour les constructions à usage d'activité économique : dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante
  - . pour les autres constructions : dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
 Ces extensions sont autorisées par rapport à la surface de la construction existante avant que l'aléa de risque d'inondabilité ne soit pris en compte dans le PLU.
- l'aménagement d'aires de stationnement au niveau du terrain naturel, à condition qu'elles ne comportent aucun remblai, ni infrastructure et superstructure bâtie.
- les remblais sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- pour les opérations d'ensemble, telles que ZAC, lotissements, permis groupés, ainsi que pour les établissements recevant du public, les dossiers doivent comporter une analyse hydraulique du projet et une étude de vulnérabilité destinée à apprécier les conditions de mise en sécurité des personnes et des biens.

**C - Une zone située au quartier de Saint-Jean, dans le secteur UD1aj, pour laquelle des travaux d'aménagement du réseau pluvial doivent être réalisés conformément à l'arrêté préfectoral, en date du 20 avril 2006. Ces travaux permettront de supprimer le risque encouru lors d'une crue centennale, mais dans l'hypothèse d'une crue qui dépasserait l'ampleur centennale, le risque a été réapprécié en fonction du nouvel ouvrage et donne lieu à l'établissement des règles spécifiques ci-après :**

- localisation d'une **zone non aedificandi de 6 mètres de largeur**, constituant un axe d'écoulement préférentiel, secondaire au vallat. Cette zone non aedificandi est positionnée sur le document graphique.

- instauration d'une **hauteur de plancher de +0,75 mètre au dessus du terrain naturel** pour toute construction à usage d'habitation, ainsi que pour les entrées (y compris de sous-sols) situées dans le **sous-secteur UC1ai**
- création d'un **nouvel accès** (positionné sur le document graphique) à une altitude de + 0,50 m par rapport à l'ancien accès,
- mise en place d'une **grille à l'emplacement de l'ancien portail** sur l'avenue de Saint-Jean,
- **suppression du muret** en front de mer

## Article 9 - Règles spécifiques aux lotissements

Sans objet.

## Article 10 - Affouillements et exhaussements du sol

Dans chaque zone, sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, le secteur ou le sous-secteur à condition :

- qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.
- que la hauteur des remblais ou déblais nécessaires à la réalisation de plateformes n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel.

Les conditions ci-dessus définies ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ou d'équipements portuaires.
- aux installations nécessaires aux activités autorisées **dans le secteur UE1c**

## Article 11 – Servitude de Mixité Sociale

En vertu de l'article L 123-1-5 16 et R123-12 du code de l'urbanisme, des servitudes de mixité sociale ont été instituées dans les zones U et AU du PLU comme indiqué sur les documents graphiques. En cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 5 logements, 1 logement par tranche commencée de 5 logements devra être affecté au logement social.

## Article 12 – Non application de l'article R 123.10.1 du code de l'urbanisme

Dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division, sauf dans les zones AUH, AUE et AUEP.

**DEUXIEME PARTIE :**

**DISPOSITIONS RELATIVES**

**AUX DIFFERENTES ZONES**

## CHAPITRE 2

# ZONE AUE

## Extension urbaine à vocation d'activités économiques

### Caractère de la zone

La zone AUE est destinée à recevoir une extension future de l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

La zone est actuellement non équipée, mais néanmoins, les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour satisfaire aux futurs besoins de la zone.

Dans ces conditions, les constructions peuvent y être admises :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble\*
- soit au fur et à mesure de la réalisation des voies et réseaux internes à la zone.

La zone AUE comprend deux secteurs :

- **le secteur AUE1** destiné à l'extension des zones d'activité Athélia, à vocation dominante tournée vers les bureaux et l'industrie (notamment la petite industrie de pointe)  
Il comporte lui-même deux sous-secteurs AUE1a et AUE1b, auxquels s'appliquent certaines règles de façon différenciée
- **le secteur AUE2** destiné à des activités commerciales et de services, à proximité des zones d'habitat.  
Il comporte lui-même un sous-secteur AUE2a de plus grande densité.

### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

**dans tous les secteurs :**

- les constructions nouvelles à usage d'habitation
- les établissements de soins, de repos ou de cure
- les caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs
- les constructions à usage exclusif d'entrepôt
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, centres de loisirs et de vacances
- les aires de stationnement collectif de caravanes ou de bateaux
- les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux liés à une activité autorisée dans la zone
- les constructions à usage de chenils et activités de gardiennage ou élevage d'animaux
- les constructions à usage agricole
- les carrières
- les affouillements et exhaussements du sol (hormis ceux prévus à l'article 10 du titre 2 de la 1<sup>ère</sup> partie)
- toute construction à moins de 5 mètres de l'axe du lit du talweg naturel, situé sur le secteur de Tête-de-Lapin, et matérialisé sur le schéma d'orientations d'aménagement du secteur (pièce 3-ter)

En outre, sont interdites :

- **dans le secteur AUE1**, les constructions à usage :
  - artisanal
  - commercial de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- **dans le sous-secteur AUE1a**, les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- **dans le secteur AUE2**, les constructions à usage industriel et artisanal.

## Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

### a) dans tous les secteurs :

- les installations et constructions nécessaires aux services publics à condition qu'elles ne puissent trouver place dans une zone urbaine ou que leur fonctionnement soit imposé par leur localisation géographique dans la zone.

### b) dans le sous-secteur AUE1b et le secteur AUE2 :

- les logements de fonction et leurs annexes (hors piscines) d'une superficie maximale de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, à condition :
  - d'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations admises dans la zone
  - d'être intégrés au volume du bâtiment d'activité.
  - que la surface de plancher\* ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher\* totale du bâtiment d'activité
- les piscines et bassins d'agrément, à condition qu'ils soient liés à de l'hébergement hôtelier qui s'exerce dans la zone
- **dans le secteur de la Ferme de Roumagoua**, délimité sur le schéma des orientations d'aménagement du secteur (*pièce 3--ter*) : l'extension à usage d'habitation, ou d'hébergement hôtelier des bâtiments existants (corps de ferme et dépendances) à condition qu'elles soient réalisées dans un esprit de hameau.

### c) de surcroît, sont également autorisés sous condition :

#### - dans le secteur AUE1 :

- les ICPE\*, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en évitant, ou tout au moins en réduisant dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les constructions à usage d'entrepôt, lorsqu'elles sont liées à une activité industrielle, ou de service qui s'exerce sur le terrain.

#### - dans le secteur AUE2 :

- les ICPE\* conformes à la vocation commerciale et de services du secteur, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en évitant, ou tout au moins en réduisant dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- les constructions à usage d'entrepôt, lorsqu'elles sont liées à une activité commerciale ou de service qui s'exerce sur le terrain.

## **Article 3 - Desserte des terrains par les voies et accès**

### **1 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques permettent de répondre de manière suffisante à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont, ou seront, édifiées.

Notamment, les voies doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et de fonctionnement des services publics (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...).

### **2 - Accès**

Pour recevoir une occupation ou une utilisation du sol, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

## **Article 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau potable**

Toute construction, occupation ou utilisation du sol nécessitant une alimentation en eau (dans les conditions précisées à l'article 4 du titre 1 précédent), doit être alimentée, dans des conditions suffisantes, en eau potable par branchement au réseau de distribution publique.

### **2 - Assainissement**

#### **2.1- Eaux usées :**

Toute construction, occupation et utilisation du sol, requérant une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement, et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage, ou de stationnement de véhicules) doivent comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau, le milieu naturel, ou les dispositifs de rétention.

#### **➤ Dans le secteur AUE1 :**

Les imperméabilisations nouvelles de terrain sont soumises à la création d'ouvrages de rétention et / ou infiltration spécifiques sur le terrain même du projet.

Ces ouvrages devront comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...), dirigé vers un ou plusieurs ouvrages de rétention, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ; le volume de stockage à réaliser sur le terrain dépend de la surface imperméabilisée et du bassin versant dans lequel se situe le terrain :

➤ **dans le sous-secteur AUE1a :**

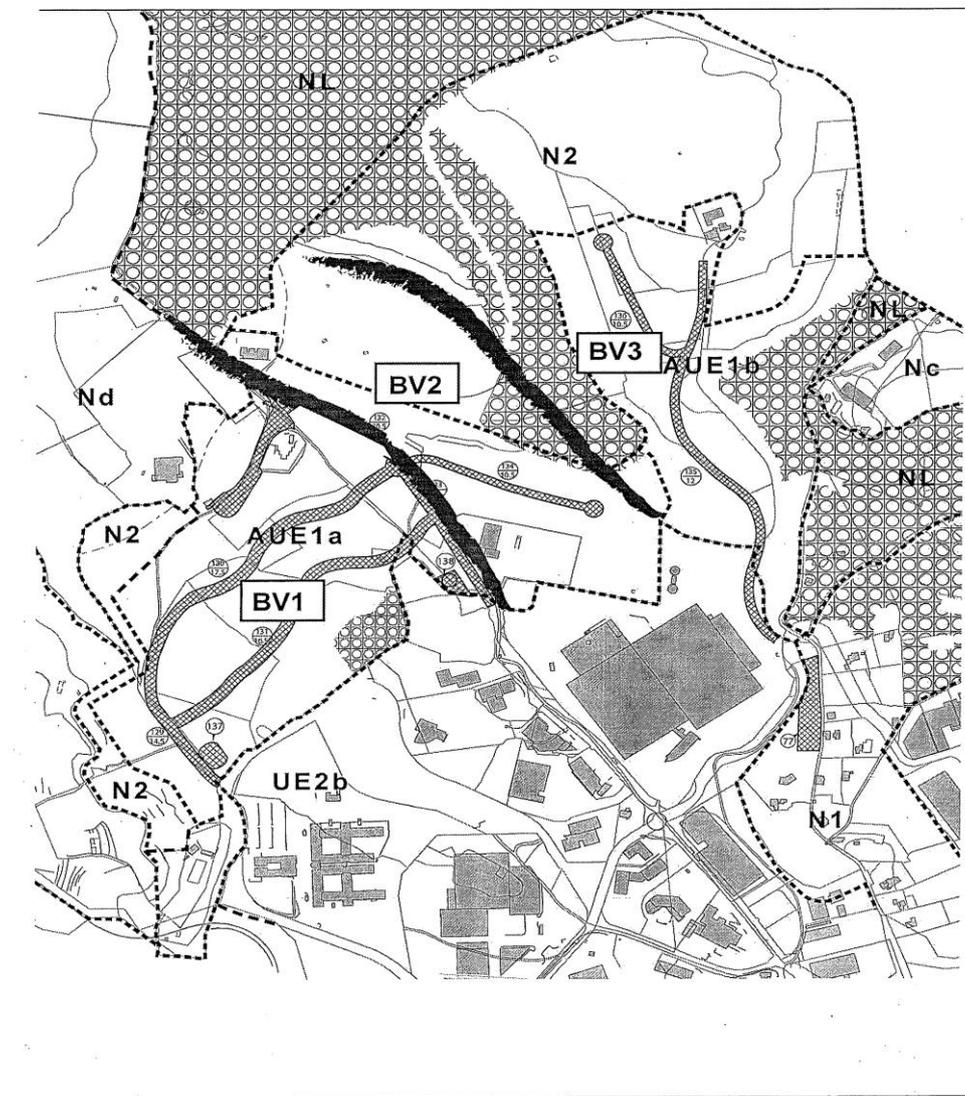
- pour le bassin versant n°1 (*BV1 délimité sur le plan ci-après*), situé au sud de l'avenue du Mistral, le volume de rétention dimensionné pour une pluie décennale, est de 416 m<sup>3</sup> par ha imperméabilisé avec un débit de fuite de 18l/s/ha ; au-delà, la surverse devra transiter un débit d'occurrence 25 ans sans débordement dans le réseau public
- pour le bassin versant n°2 (*BV2 délimité sur le plan ci-après*), situé au nord de l'avenue du Mistral le volume de rétention dimensionné pour une pluie décennale, est de 369 m<sup>3</sup> par ha imperméabilisé avec un débit de fuite de 12l/s/ha ; au-delà, la surverse devra transiter un débit d'occurrence 25 ans sans débordement dans le réseau public
- **dans le sous-secteur AUE1b**, pour le bassin versant n°3 (*BV3 délimité sur le plan ci-après*), le volume de rétention dimensionné pour une pluie décennale, est de 369 m<sup>3</sup> par ha imperméabilisé avec un débit de fuite de 25l/s/ha ; au-delà, la surverse devra transiter un débit d'occurrence 25 ans sans débordement dans le réseau public

➤ un dispositif d'évacuation par infiltration ou par déversement dans les noues ou réseaux pluviaux publics, pour le débit de fuite uniquement.

Les ouvrages de rétention, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, devront obligatoirement être contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Les ouvrages de rétention aériens seront traités de façon paysagère (toitures végétalisées, mares, noues, restanques inondables, bassins plantés etc.).

Une bande inconstructible de 10 mètres de largeur est instaurée de part et d'autre du **talweg naturel présent sur le secteur de Tête de Lapin** (cf. : *schéma d'orientations d'aménagement du secteur – pièce 3-ter*).

Schéma de délimitation des bassins versants**➤ Dans le secteur AUE2 :**

Les eaux pluviales résultant d'une nouvelle occupation du sol (ou de sa modification), qui induisent un changement du régime des eaux de surface doivent être évacuées vers les ouvrages publics récepteurs. A défaut seront créés sur le terrain de l'opération des dispositifs permettant de drainer, stocker ou infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les occupations du sol ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux provenant de l'amont; à défaut, des aménagements spécifiques seront réalisés pour compenser ce libre écoulement.

## Article 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet..

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

Dans les conditions définies à l'article 6 du titre 1 de la 2<sup>ème</sup> partie, les constructions doivent être implantées :

- **dans le secteur AUE1** : à une distance minimale de 5 mètres des voies ou des emprises publiques.

De surcroît, **dans le sous-secteur AUE1a**, les constructions devront appuyer au moins une ligne verticale de leur façade sur la *ligne d'implantation des constructions* et devront être implantées au-delà de la *bande paysagère*, qui sont matérialisées sur le schéma de l'orientation d'aménagement du secteur (*pièce 3-ter du PLU*)

- **dans le secteur AUE2** : à une distance minimale de 4 mètres des voies ou des emprises publiques.

En outre, pour les parties de façades présentant un accès par des camions, ou donnant sur une aire de chargement/déchargement, il devra être prévu un retrait suffisant afin de permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison sur le terrain, sans aucune occupation même ponctuelle ou temporaire sur l'espace public.

- Dans le sous-secteur AUE2a, les bâtiments ou parties de bâtiments seront implantés soit à l'alignement des voies et emprises soit en recul de 2 mètres.

## Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les conditions définies à l'article 7 du titre 1 de la 2<sup>ème</sup> partie, les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives :

- de 5 mètres **dans le secteur AUE1**
- de 4 mètres **dans le secteur AUE2 et le sous-secteur AUE2a**

Toutefois, en AUE2a, l'implantation en limite de propriété est possible quand, dans la bande des 4 mètres, les constructions sont inférieures ou égales à 6 mètres de haut, mesurées comme indiqué à l'article 10.

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

Non réglementé.

## Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 45 % de la superficie du terrain **dans le secteur AUE1**
- 60 % de la superficie du terrain **dans le secteur AUE2.**
- Non réglementé en sous-secteur AUE2a

## Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Dans les conditions définies à l'article 10 du titre 1 de la 2<sup>ème</sup> partie, la hauteur maximale HT autorisée est de 12 mètres. Elle est portée à 20 mètres en AUE2a.

Toutefois, compte tenu du caractère particulier du bâti existant dans le **secteur de la ferme de Roumagoua** délimité sur le schéma de l'orientation d'aménagement du secteur (*pièce 3-ter*), les hauteurs maximales autorisées sont de 7 mètres pour HF (hauteur de façade) et 10 mètres pour HT (hauteur totale).

## **Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **1 - Dispositions générales**

Compte tenu de leur situation, les constructions ne doivent pas porter atteinte par leur aspect, leur architecture et leurs dimensions, au caractère des paysages naturels et urbains avoisinants.

### **2 - Inscription des bâtiments sur les terrains**

**Dans le secteur AUE1a**, les bâtiments doivent s'inscrire dans la pente pour éviter tout déblais / remblais important.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur des plateformes, parallèles aux courbes de niveau et dont la hauteur des talus et des décaissements sera limitée à la réalisation de l'emprise nécessaire à l'implantation de la construction et des aménagements connexes (aires de stockage, de livraison...).

### **3 - Façades**

Les façades doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions et le milieu naturel avoisinants (matériaux, couleurs...)

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

Les antennes doivent être de préférence intégrées dans la construction, ou lorsque leur fonctionnement les impose à l'extérieur, apposées en toiture.

Les climatiseurs intégrés dans les façades devront être masqués par un dispositif faisant partie de la composition d'ensemble de la façade.

En outre, **dans le secteur AUE1** :

- Les éléments techniques apparents feront l'objet d'une attention particulière. Les superstructures techniques (comme les transformateurs électriques, appareils générateurs d'énergie ou de confort aux bâtiments, les capteurs solaires, les antennes, les cheminées de ventilation ou d'aération, etc.) devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble des façades.

Lorsque leur intégration complète n'est pas possible, un traitement architectural sera proposé pour assurer une bonne relation entre ces organes et la volumétrie générale du bâtiment. Le niveau affecté au stationnement, situé sous l'emprise du bâtiment devra être enterré sur au moins un de ses côtés, par rapport au niveau du terrain fini. Les autres côtés seront habillés de dispositifs végétalisés s'appuyant sur des structures en bois ou métalliques ;

- Les enseignes seront positionnées :
  - sur une seule façade et ne couvriront pas plus de 1/6<sup>ème</sup> de la superficie de celle-ci ;
  - dans le 1/3 supérieur de la façade, sans en dépasser la hauteur.

Leur hauteur ne pourra excéder 1,20 mètre et 2 mètres pour les logos.

## **4 – Toitures**

### **a) dans le secteur AUE1 :**

- **hors le secteur de la ferme de Roumagoua délimité sur le schéma de l'orientation d'aménagement de secteur (pièce 3-ter) :**

Les toitures recouvertes de tuiles sont interdites sa, délimité sur le schéma de l'orientation d'aménagement de secteur (pièce 3-ter).

Seules les toitures plates sont admises (avec toutefois des pentes d'inclinaison minimales strictement nécessaires à l'évacuation des eaux en fonction du matériau employé). Elles seront terminées par un bandeau posé en acrotère.

Les toitures végétalisées sont autorisées, de même que l'utilisation des toitures pour l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques). Dans ce cas, la disposition des panneaux doit faire l'objet d'une intégration architecturale dans la toiture.

Toutefois dans le cas de bâtiments situés sur des terrains dont l'accès est réalisé en partie haute, 70 % de la surface de la toiture devra être aménagée en aire de stationnement pour les véhicules. Les places en toiture seront dissimulées par des auvents ou pergolas végétalisés.

Les auvents de moins de 100 m<sup>2</sup> apposés en façades ne sont pas soumis à ces règles.

- **dans le secteur de la ferme de Roumagoua délimité sur le schéma de l'orientation d'aménagement de secteur (pièce 3-ter) :** les toitures peuvent être en pente et couvertes de tuiles.

### **b) dans le secteur AUE2 :**

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

Les locaux techniques et tout appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Toutefois, pour les constructions d'aspect traditionnel, sont autorisés :

- les toitures en tuiles à une ou plusieurs pentes - avoisinantes de 30 %
- les toitures terrasses (accessibles ou non)
- les types de toitures autres qui présentent un intérêt architectural et technique.

## **5 - Aménagement des abords des constructions**

### **a) dans le secteur AUE1, et les sous secteurs AUE1a et AUE1b**

Les places de stationnement à l'air libre, et les aires de stockage seront positionnées de manière qu'elles soient le moins perceptibles des voies publiques.

Les cours de services, zones de livraison ou de stockages seront dissimulées de la vue par des dispositifs appropriés (haies végétales ou mur faisant partie de la composition architecturale commune à celle du bâtiment etc.) afin d'éviter tout désordre visuel sur l'ensemble de la zone.

#### **dans le sous-secteur AUE1 et AUE1a :**

Le long des limites séparatives et des limites sur voie (hors emprise nécessaire aux accès), il devra être aménagé une bande d'espace vert paysager de 5 mètres de largeur minimale.

#### **dans le sous-secteur AUE1a :**

Cette bande verte paysagère devra être portée à 15 mètres de profondeur (hors emprise nécessaire aux accès) :

- le long des voies et ouvrages techniques associés comme figuré sur le schéma d'orientation d'aménagement de secteur (pièce 3 -ter),

- ou le long de la limite séparative qui borne le terrain dans sa partie basse à l'exception des limites avec les bassins de rétention figurés sur le schéma d'orientation d'aménagement de secteur (*pièce 3 -ter*),

Cette bande paysagère devra être aménagée en terrasses. Les murets de soutènements des dites terrasses recevront un traitement d'aspect type pierres sèches sans maçonnerie apparente afin de s'intégrer dans le paysage.

Les terrasses seront plantées d'une végétation composée d'espèces qui constituent les cultures agricoles traditionnelles dans la région et pourront en outre accueillir tout ou partie du dispositif de rétention pluviale prévu à l'article 4.

#### **b) dans le secteur AUE2 :**

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

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

Les remblais/déblais de plateformes terrassées pour l'implantation des constructions ne doivent pas avoir de pente supérieure à 65 % et doivent être plantés.

### **6 – Clôtures**

#### **a) Dans le secteur AUE1 :**

Les clôtures seront à claire voie sur toute leur hauteur et ne pourront excéder 2 mètres.

- Sur voies, elles seront constituées de grilles sans partie maçonnée ni minérale.  
Dans le secteur AUE1a, lorsque l'alignement sur voie est constitué d'un muret de soutènement de terrasse, tel que défini à l'*article 11 § 5 – a)* suivant, la clôture en grille surmontera ce muret dont la hauteur totale, mesurée du côté de la voie, ne devra pas excéder 2 mètres.  
La hauteur totale de la clôture ne devra excéder 2 mètres.
- En limites séparatives, elles pourront être soit similaires au dispositif sur voie, décrit ci-dessus, soit grillagées.

Les clôtures (sur voies ou en limites séparatives) devront présenter des interstices de 10 cm afin de permettre le passage d'espèces animales.

Lorsqu'un portail est envisagé, celui-ci devra avoir une hauteur identique à la clôture qui le prolonge, et être également à claire voie.

Les clôtures et portails seront de couleur verte foncée (pour information, la référence de la couleur est indiquée dans le *cahier des charges de cession de terrain – annexe cahier des prescriptions architecturales et paysagères*).

Les dispositifs à claire-voie préconisés ci-dessus, ne devront en aucun cas être doublés de matériaux opaques plastifiés, en tôle ondulée, ou canisses, ni de haies végétales.

#### **b) Dans le secteur AUE2 :**

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie, de forme simple, et s'harmonisant avec la construction, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

L'élément constitutif de l'effet de claire-voie (grille, grillage, claustra...) peut éventuellement surmonter un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximale ;

Les dispositifs à claire-voie préconisés ci-dessus, ne devront en aucun cas être doublés de matériaux opaques plastifiés, en tôle ondulée, ou canisses.

Toutefois, en cas de nécessité technique ou exigence de sécurité, il pourra être autorisé des clôtures de plus de 2 mètres de hauteur, ou d'un autre type.

### **7 - Aménagement d'un local à poubelles**

Il doit être aménagé un local à poubelles fermé, à proximité immédiate du lieu de ramassage.

**Dans le secteur AUE1**, ce local devra prendre l'aspect d'un enclos et sera recouvert de végétation.

### **8 - Raccordement aux réseaux d'électricité et de télécommunication**

**Dans le secteur AUE1 :**

Sur le terrain, les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent obligatoirement être enterrées.

**Dans le secteur AUE2 :**

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**

a) **Dans le secteur AUE1**, il doit être aménagé a minima pour le stationnement des véhicules :

- **pour les constructions à usage de bureaux et commerces** : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* entamée de la construction.
- **pour les constructions à usage industriel** : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- **pour les restaurants** : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de salle de restaurant.
- **pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation** : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, non comptée la surface de plancher\* des équipements sportifs éventuels. De plus, il doit être aménagé un espace pour le stationnement des deux roues correspondant à 4 % de la surface de plancher.
- **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement.
- **pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** : 1 place par chambre.
- **pour les constructions non prévues ci-avant** : la règle est celle des établissements sus-indiqués, qui leur sont le plus proches de par leur fonctionnement.

Outre les indications spécifiques définies ci-avant, il doit être aménagé pour tous les locaux à usage d'activité un espace pour le stationnement des deux roues à destination du personnel. La superficie de cet espace doit être d'au moins 4 % de la surface de plancher\* et positionnée sous ou sur l'emprise du bâtiment.

En outre :

Le stationnement devra, sous réserve des possibilités techniques et des aspects qualitatifs d'intégration urbaine et paysagère, en particulier concernant les rampes d'accès, être intégré au bâtiment pour 70 % au minimum de la surface, soit dans son emprise, soit sur ses toitures en fonction de l'accès viaire.

- **dans le sous-secteur AUE1b**, il est demandé un traitement perméable de la surface dédiée au stationnement des véhicules.

- b) Dans le secteur AUE2**, il doit être aménagé a minima pour le stationnement des véhicules :
- **pour les constructions à usage de bureaux, de services, d'artisanat et de commerce** : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* entamée de la construction.
  - **pour les hôtels** : 1 place par chambre.
  - **pour les restaurants** : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de salle de restaurant.
  - **pour les établissements scolaires et de formation** : sont définis des quotas proportionnels à la surface de plancher des constructions, *non comptée la surface de plancher\* des équipements sportifs éventuels*.
    - pour les écoles maternelles, primaires, collèges et lycées : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. De plus, il doit être aménagé un espace pour le stationnement des deux-roues correspondant pour :
      - les collèges : à 1% de la surface de plancher\*.
      - les lycées : à 3% de la surface de plancher\*.
    - pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. De plus, il doit être aménagé un espace pour le stationnement des deux-roues correspondant à 5 % de la surface de plancher\*.
  - **pour les équipements collectifs (non prévus ci-avant, tels que salles de spectacles, des fêtes, équipements sportifs, etc.)** : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, il peut être dérogé à ce ratio, lorsque le pétitionnaire justifie de l'opportunité d'un quota différent, par une étude qui prend en compte les spécificités de fonctionnement de l'équipement, sa capacité d'accueil, les transports en commun et la proximité de places de stationnement publiques.
  - **pour les constructions non prévues ci-avant** : la règle est celle des établissements sus-indiqués, qui leur sont le plus proches, de par leur fonctionnement.

Outre les indications spécifiques définies ci-avant, il doit être aménagé pour tous les **locaux à usage d'activité** un espace pour le **stationnement des deux-roues** à destination du personnel. La superficie de cet espace (situé sur le terrain de l'opération ou dans la construction) doit être :

- pour les constructions à usage de bureaux, de services, ou de commerce, d'au moins 4 % de la superficie de la construction.
- pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, d'au moins 4 % de la superficie de la construction.

Lorsque la superficie de cet espace requis pour le stationnement des deux roues dépasse 10 m<sup>2</sup>, celui-ci doit être couvert.

## Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

### a) Dans le secteur AUE1,

La superficie aménagée en espaces verts sera au moins égale à 45 % de la surface du terrain. Les bandes d'espace vert et paysagère de 5 mètres et 15 mètres, situées en limite de terrain telles que mentionnées à l'article 11 § 5, sont à prendre en compte dans le pourcentage d'espaces verts. Les autres espaces libres (hors emprises des constructions, voiries, parkings, annexes etc.) doivent également être traités en espaces verts.

Il devra être apporté un soin particulier au traitement des espaces situés entre les bâtiments et les limites de propriété, résultant des règles d'implantation des constructions et d'aménagement de leurs abords (ci-avant énoncées aux articles 6,7 et 11.

**Dans le sous-secteur AUE1a**, les plantations sur les terrasses aménagées dans la bande verte paysagère de 15 mètres (mentionnée à l'article 11 § 5) seront constituées d'espèces qui constituent les cultures agricoles traditionnelles dans la région.

Le pourcentage de terrain aménagé en espaces verts n'est pas requis dans le **secteur de la ferme de Roumagoua**, délimité sur le schéma de l'orientation d'aménagement du secteur (*pièce 3-ter*), compte tenu de l'omniprésence du végétal et de l'encerclement des bâtiments par des espaces naturels préservés.

Les aires de stationnement pour voitures à l'air libre devront être ombragées par un arbre de haute tige pour deux places.

**b) Dans le secteur AUE2,**

Il devra être apporté un soin particulier au traitement des espaces libres situés dans la bande de retrait des constructions par rapport aux voies.

Elle comportera obligatoirement des plantations, qui, depuis la voie, permettent une perception ou une intégration harmonieuse du bâtiment.

Les places de stationnement à l'air libre devront être ombragées par un arbre de haute tige pour au plus quatre places.

## **Article 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.