



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

4.1 RÈGLEMENT

PARTIE C

Dispositions applicables aux zones spécifiques

SOMMAIRE

TITRE VI : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SPÉCIFIQUES

6

Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	7
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	7
Section 3 - Équipements et réseaux	14

TITRE VII : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES SPÉCIFIQUES

16

1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US1	17
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	18
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
Section 3 - Équipements et réseaux	21
2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US2	22
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	23
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	24
Section 3 - Équipements et réseaux	26
3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US3	27
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	28
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	30
Section 3 - Équipements et réseaux	32
4. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US4	34
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	35
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
Section 3 - Équipements et réseaux	41
5. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US5	42
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	43
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
Section 3 - Équipements et réseaux	48
6. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US6	49
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	50
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
Section 3 - Équipements et réseaux	53
7. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US7	54
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	55
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
Section 3 - Équipements et réseaux	59
8. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US8	60
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	61
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	63
Section 3 - Équipements et réseaux	65
9. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US9	66
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	67
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
Section 3 - Équipements et réseaux	71
10. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US10	72
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	73
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
Section 3 - Équipements et réseaux	78
11. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US11	79
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	80
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	81
Section 3 - Équipements et réseaux	83

12. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US12	84
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	85
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	86
Section 3 - Équipements et réseaux	89
13. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US13	90
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	91
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	92
Section 3 - Équipements et réseaux	94
14. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US14	95
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	96
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	98
Section 3 - Équipements et réseaux	101
15. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US15	102
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	103
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	104
Section 3 - Équipements et réseaux	107
16. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US16	108
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	109
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	111
Section 3 - Équipements et réseaux	115
17. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US17	117
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	118
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	119
Section 3 - Équipements et réseaux	121
18. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US18	123
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	124
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	126
Section 3 - Équipements et réseaux	128
19. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US19	130
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	131
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	133
Section 3 - Équipements et réseaux	135
20. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US20	137
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	138
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	140
Section 3 - Équipements et réseaux	143
21. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US21	145
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	146
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	147
Section 3 - Équipements et réseaux	150
22. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US22	151
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	152
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	153
Section 3 - Équipements et réseaux	156
23. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUSA	157
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	158
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	159
Section 3 - Équipements et réseaux	163
24. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUSB	165
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	166
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	168
Section 3 - Équipements et réseaux	170
25. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUSC	171
Section 1 - Usage des sols et destination des constructions	172
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	174
Section 3 - Équipements et réseaux	178

Nom de zone	Vocation et localisation de la zone
US1	Aires d'autoroute
Aix-en-Provence	
US2	Aérodrome des Milles
US3	Technopôle de l'Arbois-Méditerranée – ZAC du Petit Arbois
US4	ZAC du Parc de la Duranne – Quartier de la Duranne haute
US5	ZAC de l'Enfant
US6	Etablissement pénitentiaire
US7	Hôpital Privé de Provence (HPP)
Bouc Bel Air	
US8	Village sportif
Cabriès	
US9	Dépôt d'explosifs
US22	Centre d'entraînement de chevaux de courses
Meyrargues	
US10	Secteur Pont de Pertuis – Gare de péage de Meyrargues
Saint-Paul-lez-Durance	
US11	Site du CEA Cadarache et Site d'ITER
Jouques	
US11a	Centre militaire - Centre Marine Cadarache
Ventabren	
US12	Centre Centaure Provence-Méditerranée - Secteur de Châteaublanc
Vitrolles	
US13	Aéroport Marseille Provence et site d'industrie aéronautiques d'Airbus Helicopters
Mimet	
US14	Zone économique de proximité des Fabres

Nom de zone	Vocation et localisation de la zone
Les Pennes-Mirabeau	
US15	Secteur des Rigons – Plan-de-Campagne
US18	Les Sibylles
Venelles	
US16	Zone artisanale Venelles Sud
US20	Zone d’activités économiques
Meyreuil	
US17	Source eau minérale naturelle
Peynier	
US17	Source eau naturelle
Pertuis	
US19	Zone économique
Puylobier	
US21	Institution des Invalides de la Légion étrangère
Aix-en-Provence	
1AUSa1	La Constance
1AUSa2	
1AUSa3	
Les Pennes Mirabeau	
1AUSb	Quartier de Gare
Ventabren	
1AUSc	Secteur de Châteaublanc

TITRE VI : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES SPÉCIFIQUES

Les dispositions communes applicables aux zones spécifiques (Titre VI du règlement écrit) sont complétées par les dispositions particulières des zones spécifiques (Titre VII).

L'attention du porteur de projet est attirée sur l'existence possible de réservoirs, de corridors écologiques, d'un site Natura 2000 ou d'un autre périmètre de protection de la biodiversité sur ou à proximité des zones urbaines et à urbaniser spéciales.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC
US-AUS

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

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

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

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

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

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Les dispositions relatives à la mixité sociale au titre des articles L.151-15 et L.151-41 du Code de l'urbanisme figurent sur le règlement graphique.

Les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle au titre des articles L.151-14 et L.151-16 du Code de l'urbanisme figurent sur le règlement graphique.

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

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

4.1 / Implantation

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

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

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

Lorsqu'une marge de recul* est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent être

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

implantées au-delà des marges de recul*.

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

4.2 / **Emprise au sol**

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

4.3 / **Hauteur**

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

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

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

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

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

5.1 / **Adaptation au terrain naturel* ou prise en compte du contexte paysager**

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

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

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

5.2 / **Aspects des constructions**

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

5.2.1 / **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

5.2.2 / **Façades**

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

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

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

Les murs pignons aveugles visibles depuis la voie ou l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement architectural en cohérence avec les caractéristiques des constructions avoisinantes et contribuer à l'ambiance urbaine à l'échelle de la rue ou du projet.

5.2.3 / Ouvertures et systèmes d'occultation

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

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

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

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

5.2.4 / Matériaux et couleurs

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

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

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

5.2.5 / Toitures

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

Toiture à pente

[a] Nombre de pans :

La toiture des constructions principales doit comporter au moins deux pans. Toutefois, le nombre de pans de toit doit être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des volumes.

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

~ Règle alternative à l'article 5.2.5 [a]

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes à la construction principale peut être constituée d'un seul pan dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des façades*.*

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

[b] Teinte :

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

[c] Autres éléments :

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

Toiture terrasse

Pour toute nouvelle construction, autre qu'à destination d'« habitation » :

- La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique, rétention d'eau...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25 m² est obligatoire ;
- Les toitures terrasses accessibles ayant un accès collectif doivent faire l'objet d'un aménagement qualitatif et sécurisé.

5.2.6 / Autres éléments

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

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

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade* et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures*, etc.).

5.3 / Clôtures

5.3.1 / Aspect

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

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

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Les clôtures suivent la pente du terrain sans effet d'escalier.

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

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

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

5.3.2 / Hauteur et composition

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

En tout état de cause, la hauteur maximale des clôtures ne peut excéder la hauteur maximale définie à l'article 5 de chaque zone.

Les clôtures en façade d'une emprise publique* ou d'une voie sont constituées de préférence d'un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublés d'une haie vive.

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

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

~ Règle alternative à l'article 5.3.2

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

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

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

5.3.3 / Clôtures existantes

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

5.4 / Performance énergétique et environnementale

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

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

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Les règles concernant les espaces libres et espaces devant être laissés en pleine terre sont définies à l'article 6 de chaque zone.

6.2 / Qualité des espaces libres

Les règles particulières relatives à la qualité des espaces libres sont définies à l'article 6 de chaque zone.

Les dispositions communes aux zones spécifiques relatives à la qualité des espaces libres sont les suivantes :

6.2.1 / Espaces libres

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

Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de haute tige*.

La partie des espaces libres résultant d'un recul par rapport à l'alignement* ou d'un retrait par rapport aux limites séparatives* doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès*, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

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

6.2.2 / Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre peuvent être aménagés en espaces végétalisés et paysager (pelouses, plantations, etc.).

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article 7 - Obligations en matière de stationnement

Les dispositions particulières relatives au stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone.

US1

Les dispositions communes aux zones spécifiques relatives aux obligations en matière de stationnement sont les suivantes :

US2

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies* publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette* du projet. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette* du projet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies* publiques.

US4

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

US5

US6

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

US7

US8

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

US9

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

US10

US11

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

US12

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

US13

Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

US14

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

US15

7.1 / Stationnement pour véhicules motorisés

US16

La rampe d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doit pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la rampe ne doit pas dépasser une pente de 5% sur les 5 premiers mètres. La conception de l'accès* ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

US17

US18

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

US19

US20

Au sein d'une construction mixte comportant des destinations d'« habitation », « commerce et activités de service » et sous-destination « bureaux », et en cas de mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement liée aux destinations de « commerce et activités de service » et de « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activités de service » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis.

US21

US22

1AUSa

Pour les constructions neuves à destination d'« habitation » de plus de 5 logements ou de 400 m² de surface de plancher*, au minimum 50% de l'ensemble des places de stationnement doivent être couvertes ou aménagées dans le volume de la construction principale.

1AUSb

1AUSc

Les dispositions du règlement en matière de stationnement ne s'appliquent pas aux zones de bonne desserte* identifiées par le Plan de Mobilité et pour lesquelles des dispositions spécifiques sont appliquées.

Par ailleurs, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme sont situés à moins de cinq cents mètres d'une

gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement (article L.151-35 du code de l'urbanisme).

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

7.2 / Stationnement pour vélos

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

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

Cet espace peut être situé à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction. Si l'espace se situe à l'extérieur de la construction, il devra être clos et couvert et situé sur la même unité foncière que la construction. Cet espace doit être doté d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment*, correspondant au minimum à :

- 1,5 m² par tranche consommée de 100 m² de surface de plancher* pour les bureaux ;
- 1,5 m² par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher* pour l'habitation.

La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 3 m².

Les espaces de stationnement vélos des constructions neuves accueillant un service public ou un établissement de spectacles cinématographiques ou constituant un ensemble commercial se situent de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol.

~ Règle alternative à l'article 7.2

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

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- US1
- US2
- US3
- US4
- US5
- US6
- US7
- US8
- US9
- US10
- US11
- US12
- US13
- US14
- US15
- US16
- US17
- US18
- US19
- US20
- US21
- US22
- 1AUSa
- 1AUSb
- 1AUSc

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

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

Les dispositions communes aux zones spécifiques concernant les conditions de desserte et d'accès* sont les suivantes :

8.1 / Conditions d'accès aux voies*

- Toute construction ou aménagement doit être desservi par un accès* à une voie publique ou privée.
- Le nombre des accès* sur les voies* publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, l'accès* est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- La mutualisation des accès* entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.
- Les accès* débouchant sur les voies* publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies*, de façon à éviter tout danger pour la circulation générale, notamment au regard de la position et de la configuration des accès*.
- Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur la voie publique.
- Les accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie et de sécurité civile. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès* (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait pour les accès des véhicules).
- Les accès* doivent être adaptés aux usages et aux besoins du projet desservi. Les accès* (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se raccordent.
- La création de tout nouvel accès* entraîne la création d'un espace d'attente d'un véhicule devant le portail, n'occasionnant aucune gêne de la circulation des véhicules et des piétons, avec une pente maximum de 5%.
- Au niveau des nouveaux accès*, les aménagements doivent intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable, soit par un traitement végétalisé des abords.
- Le profil d'accès devra interdire ou limiter au maximum l'écoulement des eaux pluviales vers le domaine public.

8.2 / Voirie

- La largeur de la voie doit être adaptée aux besoins de desserte et aux caractéristiques de la ou des constructions ou des aménagements.
- La destination et l'importance des constructions ou aménagements doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies* ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'accès des moyens secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.
- Les voies* nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre

l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

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

Les nouvelles voiries doivent être conçues de façon :

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

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

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

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

9.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction neuve doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, s'il existe ou, à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

9.2 / Assainissement

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute nouvelle construction et l'extension* des constructions existantes légalement autorisées sont admises sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

9.3 / Eaux pluviales

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

9.4 / Autres réseaux

Le raccordement aux réseaux de distribution électrique, de télécommunication, de gaz et de chauffage urbain est obligatoirement enterré. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

9.5 / Déchets ménagers

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

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

TITRE VII : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES ZONES SPÉCIFIQUES

Dispositions applicables à la

Zone US1

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US1** correspond aux aires d'autoroute existantes.

Elle est exclusivement dédiée à l'accueil d'activités nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de ces aires d'autoroutes.

Rappels

Le règlement de la zone US1 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US1 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US1-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Seules sont admises au sein de la zone US1, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des aires d'autoroute.

Article US1-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	US1
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous conditions [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [2]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [3]

[1] Sont autorisés les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur l'unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont admises les Installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé, etc.) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[3] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US1-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US1-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport au point le plus proche de la limite parcellaire.

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

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

4.5 / Hauteur

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

Article US1-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures sont d'une hauteur maximale de 2 mètres.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article US1-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Les espaces de pleine terre et doivent représenter sur chaque terrain d'assiette* au moins 40% de la surface totale du terrain.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article US1-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US1-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

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

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US1-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

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

9.2 / **Assainissement**

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute nouvelle construction et l'extension* des constructions existantes légalement autorisées sont admises sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la

Zone US2

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US2** correspond à l'Aérodrome des Milles, situé sur la commune d'Aix-en-Provence. Elle est destinée à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux activités aéronautiques et de sécurité civile et de technologie du numérique.

Rappels

Le règlement de la zone US2 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US2 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US2-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Seules sont admises au sein de la zone US2 :

- Les constructions et installations liées aux activités aéronautiques, de sécurité civile et de technologie du numérique :
 - des sous-destinations « industrie » ou « bureau » ;
 - de la sous-destination « entrepôt » à condition qu’il soit dédié à des centres de données et lié aux activités autorisées dans la zone ;
 - de la sous-destination « activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle » à condition qu’elles soient liées aux besoins des activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions de la sous-destination « logement » à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Article US2-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d’activités

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

Sous-destinations	US2
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous conditions [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont autorisés les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d’altérer la qualité de l’eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu’ils soient nécessaires à l’activité exercée sur l’unité la même unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu’ils soient strictement nécessaires :

- à l’adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l’article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l’aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US2-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US2-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative* est au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

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

La distance comptée horizontalement entre tout point des constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres.

4.4 / Emprise au sol

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

4.5 / Hauteur

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

Article US2-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures sont d'une hauteur maximale de 2 mètres.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article US2-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Les espaces de pleine terre doivent représenter sur chaque terrain d'assiette* au moins 10% de la surface totale du terrain.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article US2-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination d'« habitation ».

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

US1

Article US2-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

US2

US3

8.1 / Conditions d'accès aux voies*

US4

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US5

8.2 / Voirie

US6

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US7

Article US2-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

US8

US9

9.1 / Alimentation en eau potable

US10

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

US11

9.2 / Assainissement

US12

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

US13

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

US14

US15

9.3 / Eaux pluviales

US16

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US17

9.4 / Autres réseaux

US18

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US19

9.5 / Déchets ménagers

US20

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Dispositions applicables à la

Zone US3

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US3**, située sur la commune d'Aix-en-Provence, a pour vocation principale d'accueillir des activités de haute technologie, de recherche, d'enseignement, d'industrie, d'artisanat, de services, de bureaux et d'hébergement hôtelier liées au Technopole de l'Arbois-Méditerranée. Elle est localisée au sud-ouest de la commune dans la ZAC du Petit Arbois.

La surface de plancher* autorisée pour la totalité du secteur est de 60 000 m² y compris les constructions existantes à la date d'approbation du PAZ (24 décembre 1997) représentant 25 000 m² de surface de plancher*.

En dehors des zones d'implantation définies sur le règlement graphique, pour les constructions telles que définies aux articles US3-1 [3] et US3-1 [4], la surface de plancher* autorisée :

- pour les constructions neuves non réalisées en continuité du bâti existant, ne peut être supérieure à 3000 m² de surface de plancher* pour l'ensemble de la zone ;
- pour les constructions réalisées en continuité du bâti existant, doit être conforme aux exigences de l'article US3-1 [4].

Rappels

Le règlement de la zone US3 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US3 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article US3-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Seules sont admises :

[1] Les constructions réalisées en sous-sol jusqu'à une profondeur de 10 mètres, mesurée à partir du sol naturel ;

[2] Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sous réserve d'être implantées dans les zones d'implantation définies au règlement graphique.

» Des constructions neuves et extensions de constructions existantes peuvent être implantées hors des zones d'implantation sous réserve de respecter les conditions prévues à l'article US3-1 [3] et US3-1 [4] ci-dessous :

[3] Les constructions neuves réalisées hors des zones d'implantation définies au règlement graphique sont autorisées dans la limite de 3000 m² de surface de plancher* pour l'ensemble de la zone ;

[4] Les constructions réalisées en continuité des constructions existantes d'activités économiques et de services qui ne sont pas comprises dans les zones d'implantation définies au règlement graphique peuvent être autorisées :

- lorsqu'elles ne risquent pas de contrarier la vocation de la zone ou de ses futurs aménagements et sous réserve que le terrain concerné soit suffisamment équipé ;
- à condition d'être limitées à 100% de la surface de plancher* existante à destination d'activités économiques et de services à la date d'approbation du PAZ (24 décembre 1997).

[5] Les constructions à destination de commerce et de service public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient directement liées aux activités économiques présentes dans la zone ou à l'animation générale de la zone ;

[6] Les constructions à destination d'« habitation » sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités implantées sur le site (gardiennage, logement de fonction, résidences pour chercheurs, etc.) ;

[7] Les aménagements d'agrément, d'espaces ludiques ou d'aires de sport à condition qu'ils correspondent à un équipement collectif ;

[8] Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public ;

[9] L'aménagement d'aires de stationnement collectif.

Article US3-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

DC
US-AUS

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

Sous-destinations	US3
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous conditions [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [2]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [3]

[1] Sont autorisés les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur l'unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont admises les Installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé, etc.) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[3] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US3-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US3-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent s'implanter dans les zones d'implantation définies au règlement graphique.

En dehors des zones d'implantation définies au règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et des emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter dans les zones d'implantation définies au règlement graphique.

En dehors des zones d'implantation définies au règlement graphique, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Le long de l'axe de composition défini sur le règlement graphique, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre de l'axe de la liaison piétonne doit être au moins égale à 13 mètres.

Toutefois :

- cette distance peut être réduite à 10 mètres sur une longueur maximale de 35 mètres linéaires d'un seul tenant ;
- des passerelles piétonnes, des constructions ainsi qu'une couverture peuvent être édifiées en surplomb de l'axe de la liaison piétonne afin de relier les bâtiments* de part et d'autre de cet axe, et ceci sous réserve de n'être réalisées qu'à partir du deuxième niveau des constructions existantes ;
- cette dernière condition n'est pas exigée s'il s'agit d'une percée d'un bâtiment* existant avant la date d'approbation du PAZ (24 décembre 1997).

4.4 / Emprise au sol

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

4.5 / Hauteur

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

Article US3-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

L'implantation des volumes à construire doit respecter l'aménagement d'un axe principal continu de circulation piétonne tel qu'indiquée sur le règlement graphique. Cet espace piétonnier peut être couvert ou à l'air libre.

De part et d'autre de l'axe de composition défini au règlement graphique, les façades* doivent être traitées dans un souci de qualité en rapport avec la fonction de cet espace majeur.

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3.1 / Clôtures sur voies* et espaces verts publics

Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique* sont transparentes, grillagées ou à écran végétal.

Leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune partie maçonnée à l'exception des entrées qui peuvent comporter des piles ou murs maçonnés dont le linéaire ne peut excéder 3 mètres de part et d'autre du portail.

Lorsque la clôture constitue dans sa partie basse un mur de soutènement*, dont la hauteur est supérieure de 0,40 mètre, celui-ci ne doit pas dépasser de plus de 0,20 mètre le niveau naturel du sol soutenu, et il doit être surmonté d'une grille de 1,80 mètre au maximum.

Les clôtures grillagées sont de type treillis soudé, l'ossature étant constituée de montants métalliques.

5.3.2 / Clôtures sur mitoyens et en limite de la liaison piétonne

Les clôtures pleines, autorisées en limite séparative* entre deux lots mitoyens doivent être construites en un matériau en harmonie avec la construction principale et l'environnement.

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres de haut, ces hauteurs étant mesurées en tout point.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article US3-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Non réglementé.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / Les éléments de paysage

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

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article US3-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination d'« habitation » ;
- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions des sous-destinations de « bureau », « hôtel », « entrepôt », « industrie », et de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Pour les constructions à destination de « bureaux », 50% des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou intégrées dans le volume de la construction.

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

Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US3-8 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

8.1 / Conditions d'accès aux voies*

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US3-9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

9.1 / Alimentation en eau potable

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

9.2 / Assainissement

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

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / Eaux pluviales

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / Déchets ménagers

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Dispositions applicables à la

Zone US4

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US4** se situe sur la commune d'Aix-en-Provence, dans le quartier de la Duranne Haute en extension* de la première tranche de la ZAC du Parc de la Duranne. La zone privilégie une mixité des fonctions urbaines.

La surface de plancher* maximum pour l'ensemble de la zone est de 185 000 m² hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la surface de plancher* maximum n'est pas réglementée.

Rappels

Le règlement de la zone US4 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US4 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US4-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

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

Destinations	Sous-destinations	US4
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Article US4-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	US4
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont admises les Installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé, etc.) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

[2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US4-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DC
US-AUS

Article US4-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

70% au minimum des façades* sur rue d'une même construction sont alignés sur l'espace public.

Des décrochés de façade* par rapport à l'espace public sont néanmoins souhaités.

Pour les façades* des constructions implantées en alignement* de l'espace public, le dernier niveau peut être implanté en retrait de 1,80 mètre au minimum des niveaux inférieurs pour des raisons de composition architecturale ou technique.

A l'intérieur de cette marge de recul*, des éléments tels que pergolas, tonnelles sont autorisés pour le dernier niveau.

Les balcons* sont autorisés, à partir du deuxième niveau, comme éléments isolés, de facture simple et linéaire, avec un débord sur l'espace public de 1,20 mètre au maximum.

Les saillies* en façade* sur l'espace public sont autorisées s'il s'agit d'éléments de modénature* architecturale tels que balcons*, bandeaux, corniches, casquettes, etc. et lorsqu'elles sont compatibles avec les aménagements publics.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées :

- soit à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative* ;
- soit en limite séparative*.

Lorsqu'un bâtiment* est implanté en limite séparative*, la construction mitoyenne doit être implantée, elle aussi, en limite séparative* et s'intégrer avec la composition architecturale du bâtiment* existant.

Lorsqu'un bâtiment* est implanté à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative*, la construction mitoyenne doit être implantée, elle aussi, à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative*, et les pignons de ces constructions doivent se configurer comme des véritables retours de façade*.

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

La distance comptée horizontalement entre tout point des constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans être inférieure à 8 mètres.

Les pignons de ces constructions doivent se configurer comme des véritables retours de façade*.

4.4 / Emprise au sol

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

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

4.5 / Hauteur

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

L'émergence des niveaux* en sous-sol tels que parkings, etc., ne compte pas dans la détermination de la hauteur du bâti, à condition que sa hauteur visible soit inférieure à 2 mètres, non compris les garde-corps éventuels.

Pour les façades* Ouest des constructions soumises à une prescription graphique de hauteur spécifique indiquée sur le règlement graphique, la hauteur du plancher le plus bas est limitée à 1 mètre au-dessus du niveau fini de l'espace public.

Article US4-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2.1 / Façades

Les tonalités d'enduit claires dans la palette traditionnelle du Pays d'Aix sont privilégiées.

Les soubassements doivent recevoir un traitement particulier et soigné : l'usage de plaques épaisses de pierre, toujours dans les tons de la pierre locale, est à privilégier.

Les pignons des constructions doivent se configurer comme des véritables retours de façade*.

5.2.2 / Couvertures

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

Les couvertures des bâtiments sont en tuiles canal de terre cuite. Les tuiles mécaniques sont interdites. La pente des toitures est comprise entre 25% et 33 %.

Les tropéziennes sont autorisées à hauteur d'un tiers maximum de la toiture.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade* et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures*, etc.)

5.2.3 / Locaux et équipements techniques

L'ensemble des dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc., sont installés à l'intérieur de la construction dans le volume autorisé.

Seules les gouttières et les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade*, à condition qu'elles soient en cuivre ou zinc. Sur une hauteur de 2 mètres depuis l'espace public, les descentes d'eau pluviale sont en fonte.

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

Une seule antenne de télévision collective est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon à ne pas être perçue depuis l'espace public.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des

constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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

La clôture est constituée soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2,10 mètres traitée en accord avec l'architecture du bâtiment*, soit d'une haie végétale composée d'essences variées, éventuellement doublée d'une véritable grille en éléments de serrurerie qui font l'objet d'une recherche architecturale et de dessin spécifiques. Dans ce cas, le soubassement maçonné ne peut dépasser 0,50 mètre de hauteur.

Sont interdits les éléments en tôle perforée et les grilles et grillage en fils métalliques torsadés ou soudés, plastifiés ou non.

Le portail est réalisé en bois, fer ou acier, il est de facture simple et unitaire. Les portails sont alignés à la hauteur d'arase de la clôture. Ils sont d'une teinte unique en accord avec l'ensemble du bâtiment*

Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être intégrés à la façade* ou à la clôture et participer de la composition générale de la façade*. Ils font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec l'ouvrage réalisé et sont habillés par un panneau dont la nature et la teinte doit être en accord avec les matériaux utilisés dans l'ensemble du projet.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article US4-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Non réglementé

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

L'ensemble des espaces libres, hors circulation et stationnement, est aménagé et végétalisé. Les plantations en pleine terre sont vivement conseillées. Dans tous les cas, la végétation est mise en œuvre sur une épaisseur de terre végétale de 0,80 mètre minimum.

Un arbre de haute tige* est planté à raison d'un sujet au minimum par terrain d'assiette* de projet.

L'espace libre* laissé entre la façade* et l'espace public fait l'objet d'un traitement de surface qualitatif (plantations, dallage, revêtements, ...).

6.3 / Les éléments de paysage

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

DC
US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US4-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination d'« habitation » ;
- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions des sous-destinations de « bureau », « hôtel », « entrepôt », « industrie », et de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Pour les constructions à destination de « bureaux », 50% des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou intégrées dans le volume de la construction.

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

Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US4-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

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

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US4-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

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

9.2 / **Assainissement**

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

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

L'abri conteneur est intégré obligatoirement au bâtiment* sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, son intégration doit participer à la composition architecturale de la clôture. Il devra être accessible directement depuis l'espace public.

Dispositions applicables à la

Zone US5

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US5** est une zone urbaine à dominante d'activités située sur la commune d'Aix-en-Provence, dont l'urbanisation doit se réaliser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle est localisée au sud-est du pôle d'activités d'Aix-en-Provence dans le quartier de L'Enfant, en interface avec des équipements pénitentiaires.

Division en secteurs

Elle comprend un secteur **US5a** destiné à l'accueil d'installations sportives de plein air.

Rappels

Le règlement de la zone US5 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US5 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article US5-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisés, admis sous condition ou interdits.

Destinations	Sous-destinations	US5	Secteur US5a	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	Admis sous conditions [1]		
	Hébergement	Interdit		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [2]		
	Restauration	Autorisé		
	Commerce de gros			
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques	Interdit		
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé		Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs		Admis sous condition [4]	
	Autres équipements recevant du public		Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt	Admis sous condition [3]		
	Bureau	Autorisé		
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit		

- [1] Sont admis l'aménagement et l'extension* limitée des constructions de la sous-destination « logement » existantes ayant une existence légale et leur annexe* ;
- [2] Sont admises les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles soient destinées à des activités de proximité nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- [3] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôts » à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone, et à condition que leur surface de plancher* n'excède pas la surface de plancher* destinée à l'activité principale à laquelle elles se rattachent.
- [4] Dans le secteur US5a, seuls sont autorisés l'aménagement des terrains de sport de plein air et les piscines non couvertes.

Article US5-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	US5
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

- [1] Sont admises les Installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé, etc.) ;
 - qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- [2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :
- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
 - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US5-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article US5-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées le long des linéaires de gabarit* figurant sur le règlement graphique.

En l'absence de linéaires de gabarit*, les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement* existant ou futur des voies* d'une distance au moins égale à 6 mètres.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Le long des linéaires de gabarit* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur les linéaires de gabarit*.

En l'absence de linéaires de gabarit*, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative* afin de permettre l'optimisation de l'occupation du lot. L'implantation est autorisée sur une seule des limites séparatives du lot.
- soit à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives du lot.

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

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

4.4 / Emprise au sol

Non réglementé.

4.5 / Hauteur

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

De plus :

- Lorsque la hauteur totale ne peut excéder 13 mètres, les équipements techniques sont pris en compte dans le calcul de cette hauteur. Ces équipements sont intégrés dans le volume du bâtiment*, et en cas d'impossibilité avérée, ils doivent s'insérer dans la composition architecturale de la construction.
- Lorsque la hauteur totale ne peut excéder 10 mètres, les accessoires tels que capteurs solaires, éoliennes, ne sont pas compris dans cette hauteur. La hauteur des accessoires en toiture ne peut excéder 2 mètres.

Article US5-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US1

5.2.1 / Équipements techniques

US2

Les installations solaires et éoliennes sont autorisées. Leur implantation sur les bâtiments* est intégrée à l'architecture du bâtiment.

US3

Les escaliers extérieurs sont interdits.

US4

Les aires de stockage doivent être organisées et traitées pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

US5

US6

5.2.2 / Bâtiments le long de la RD59

US7

Les bâtiments* implantés le long de la RD59 doivent permettre d'assurer une vitrine qualitative à la zone d'activités économiques. Ils doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble et s'insérer dans l'environnement bâti existant.

US8

A ce titre :

US9

La volumétrie des constructions doit être aussi sobre que possible, en limitant les décrochés de façade et de toiture aux stricts besoins fonctionnels du bâtiment*.

US10

Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction (hors toiture) est limité à trois matériaux (exemple : béton+bois+verre – béton+brique+verre, etc.).

US11

L'orientation principale de la construction doit être parallèle à la RD59. La longueur maximale autorisée pour une façade* de bâtiment* est de 50 mètres.

US12

La bande de 5 mètres entre la limite du lot et la marge de recul* imposée au règlement graphique est aménagée en espace vert paysager.

US13

US14

5.3 / Clôtures

US15

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US16

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

US17

La clôture est doublée d'une haie vive d'essence locale.

US18

Les clôtures pleines sans grillage sont également autorisées mais doivent obligatoirement être accompagnées d'une haie.

US19

Au droit du portail de chaque parcelle, un muret technique intégré au mur bahut de la clôture regroupe l'ensemble des coffrets et conteneurs à ordures.

US20

Les bâtiments* possédant une limite le long de la RD59 apportent un soin particulier au traitement de cette partie de la clôture en conservant une unité sur le traitement et sur le caractère naturel de ces espaces.

US21

US22

5.4 / Performance énergétique et environnementale

1AUSa

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

1AUSb

5.5 / Patrimoine

1AUSc

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

Article US5-6 - **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

DC
US-AUS

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

Les espaces de pleine terre doivent représenter sur chaque parcelle au moins 15 % de la surface totale, hors espaces circulés et espaces de stationnement.

US1

US2

US3

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US4

US5

6.3 / **Les éléments de paysage**

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

US6

US7

Article US5-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US8

US9

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- ne doit pas être inférieur à 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions des sous-destinations « industrie » et « entrepôt » ;
- ne doit pas être inférieur à 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher* pour les constructions des sous-destinations de « bureaux », « hôtel » et « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- US1
- US2
- US3
- US4
- US5
- US6
- US7
- US8
- US9
- US10
- US11
- US12
- US13
- US14
- US15
- US16
- US17
- US18
- US19
- US20
- US21
- US22
- 1AUSa
- 1AUSb
- 1AUSc

Article US5-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

8.1 / Conditions d'accès aux voies*

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US5-9 - **Cconditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / Alimentation en eau potable

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

Le réseau incendie privé est obligatoirement installé sur le réseau d'eau brute.

9.2 / Assainissement

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

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / Eaux pluviales

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau qu'après autorisation des services compétents.

9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / Déchets ménagers

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la

Zone US6

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US6**, située au sud de la commune d'Aix-en-Provence, est destinée à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif liés à la fonction pénitentiaire.

Rappels

Le règlement de la zone US6 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US6 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- US1
- US2
- US3
- US4
- US5
- US6
- US7
- US8
- US9
- US10
- US11
- US12
- US13
- US14
- US15
- US16
- US17
- US18
- US19
- US20
- US21
- US22
- 1AUSa
- 1AUSb
- 1AUSc

Article US6-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Seules sont admises au sein de la zone US6, les constructions et installations nécessaires à la fonction pénitentiaire.

Article US6-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	US6
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US6-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DC
US-AUS

Article US6-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions par rapport à l'alignement* existant ou futur des voies* publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques pourra se faire en rupture avec celle des constructions avoisinantes à condition que les façades* et retraits fassent l'objet d'un traitement qualitatif.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Le mur d'enceinte et les constructions doivent être implantés à une distance minimale de 6 mètres de toute limite séparative* avec une zone autre qu'US6.

Le mur d'enceinte et les constructions peuvent être implantés en limite séparative*.

Les clôtures autour de l'établissement pénitentiaire et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'établissement peuvent être implantées en limite séparative*.

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

Non réglementé.

4.5 / Hauteur

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

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements et installations de surveillance et de sécurité (miradors, etc.).

Article US6-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / Clôtures

Non réglementé.

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article US6-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Non réglementé.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article US6-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* de desserte le terrain d'assiette* des constructions ou des aménagements envisagés ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US6-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

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

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US6-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

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

9.2 / **Assainissement**

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

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la Zone US7

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US7**, située sur la commune d'Aix-en-Provence, a pour vocation principale d'accueillir des établissements de santé. Elle est localisée dans la partie sud-est du territoire communal. Elle comprend une zone d'implantation.

Rappels

Le règlement de la zone US7 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US7 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US7-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Seules sont admises :

- les constructions et installations de la sous-destination « établissements de santé » ;
- les constructions et installations de la sous-destination « activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle » liées au fonctionnement des constructions des établissements de santé de la zone US7 ;
- les constructions et installations directement nécessaires aux besoins en stationnement des établissements de santé et des activités de service à usage de santé de la zone US7 à condition de ne pas remettre en cause l’aménagement cohérent de l’ensemble de la zone, et de ne pas porter atteinte au site dans lequel elles s’insèrent sans en altérer les qualités paysagères.

Article US7-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d’activités

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

Sous-destinations	US7
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d’altérer la qualité de l’eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l’implantation d’habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l’environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu’ils soient strictement nécessaires :

- à l’adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l’article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l’aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US7-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l’article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US7-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au règlement graphique.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au règlement graphique.

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

Les constructions et installations doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au règlement graphique.

4.4 / Emprise au sol

Les constructions et installations doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au règlement graphique.

Dans la zone d'implantation, l'emprise au sol* des constructions ne peut dépasser 3000 m² au total.

~ Règle alternative à l'article US7-4.4

L'emprise au sol des constructions peut être en retrait à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au règlement graphique.*

4.5 / Hauteur

En dehors de la zone d'implantation, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7,5 m.

Dans la zone d'implantation, la hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

~ Règle alternative à l'article US7-4.5

Des éléments de superstructure répondant à des impératifs techniques ou de sécurité sont autorisés au-delà des limitations de hauteur indiquées sur le règlement graphique sous réserve d'être en retrait minimum de deux mètres par rapport aux façades et de ne pas dépasser les cotes de hauteur maximum indiquées sur le règlement graphique de plus de trois mètres.*

Article US7-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les constructions et autres occupations du sol doivent respecter une unité de volume.

5.3 / Clôtures

Non réglementé.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article US7-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Non réglementé.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les terrains situés à l'angle sud-est de la zone US7 destinés à assurer la préservation d'un cône de vue depuis la RD8n sont traités en prairie rustique. Les terrains situés à l'angle sud-ouest de la zone US7 destinés à la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux doivent faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique, sous forme de talus en pente douce, mis en herbe, plantations hydrophiles en rives, ...

6.3 / Les éléments de paysage

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

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article US7-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US1

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

US2

- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » affectées à la santé.

US3

US4

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

US5

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

US6

Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

US7

US8

Les terrains situés à l'angle sud-est de la zone US7 destinés à assurer la préservation d'un cône de vue depuis la RD8n peuvent accueillir des aires de stationnement sous réserve de plantations d'un couvert végétal dense, soit un arbre pour deux emplacements.

US9

Les aires de parking en restanque situées au nord-ouest de la zone US7 doivent s'accompagner d'un système de treilles, pergolas végétalisées.

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US7-8 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

8.1 / Conditions d'accès aux voies*

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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

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

Article US7-9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

9.1 / Alimentation en eau potable

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

9.2 / Assainissement

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

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / Eaux pluviales

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / Déchets ménagers

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la

Zone US8

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US8** correspond à un espace dédié aux activités sportives et de loisirs, situé sur la commune de Bouc Bel Air.

La zone a vocation à accueillir les destinations, les constructions et installations liées aux activités de sports et de loisirs.

Rappels

Le règlement de la zone US8 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US8 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US8-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

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

Destinations	Sous-destinations	US8
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [1]
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Admis sous condition [1]
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	Admis sous condition [1]
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

[1] Sont autorisées les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hébergement hôtelier et « bureau » à condition d'être liées aux activités de sports et de loisirs.

Article US8-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	US8
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [1]

- [1] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition :
- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
 - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès* des constructions non interdites à l'article US8-1.

Article US8-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DC
US-AUS

Article US8-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et, des emprises publiques.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative* ;
- Soit à une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative*.

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

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

4.5 / Hauteur

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

Article US8-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Une cohérence architecturale d'ensemble devra être recherchée, en termes de volumétrie, de matériaux et de couleurs.

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

DC
US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article US8-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Pour les nouvelles constructions, la surface de espaces des espaces verts de pleine terre représentera au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette*.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les aires de stationnement situées à l'air libre doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement réalisées.

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article US8-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination d'« artisanat et commerce de détail » ;
- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination de « bureaux » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher* pour les constructions à destination de « restauration » ;
- ne doit pas être inférieur à une place de stationnement pour une chambre pour les constructions à destination d'« hébergement hôtelier ».

En cas d'hôtel/restaurant, la règle la plus contraignante s'applique.

Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US8-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

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

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US8-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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

9.2 / **Assainissement**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la

Zone US9

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US9** correspond au dépôt d’explosifs située sur la commune de Cabriès.

Rappels

Le règlement de la zone US9 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US9 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US9-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt écologique des milieux naturels de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités artisanales existantes ;
- L'aménagement d'aires de stationnement nécessaires aux activités artisanales existantes ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article US9-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	US9
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous conditions [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont autorisés les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur l'unité la même unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US9-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US9-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement* des voies* et emprises publiques existantes ou projetées.

~ Règle alternative à l'article US9-4.1

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement, etc.) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension* d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades* existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de plancher* située dans la marge recul imposée par la voie.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments* doivent s'implanter en respectant les règles suivantes :

Les bâtiments* doivent être implantés en retrait des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative* soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

~ Règle alternative à l'article US9-4.2

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement, etc.) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension* d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades* existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de plancher* située dans la marge recul imposée par la voie.

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

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

Cette règle ne concerne pas les ouvrages enterrés.

4.5 / Hauteur

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

Article US9-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures à l'alignement* et en limites séparatives seront d'un grillage de teinte sombre, éventuellement doublé d'une haie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article US9-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

20 % de la superficie des terrains doivent être traités en espace vert. Au moins la moitié des espaces verts en pleine terre requis doit être complantée d'arbres de haute tige d'une hauteur minimale de 3 mètres.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Des aménagements paysagers doivent accompagner les installations et aires techniques autorisées dans la zone. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article US9-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à 1 place pour 50 m² de surface pour les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 80 cm.

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US9-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

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

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US9-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

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

9.2 / **Assainissement**

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

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la

Zone US10

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US10** correspond à un espace d’activités économiques situé sur le secteur du Pont de Pertuis, au Nord de la commune de Meyrargues.

La zone a vocation à accueillir les constructions et installations liées à la gare de péage de Meyrargues.

Rappels

Le règlement de la zone US10 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US10 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article US10-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

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

Destinations	Sous-destinations	US10
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Admis sous condition [1]
	Hébergement	Interdit
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

[1] À condition de justifier de l'existence légale d'une construction à usage d'habitation sur le terrain, sont admises :

- Les extensions des constructions existantes à condition que :
 - l'extension* soit limitée à 30% de la surface de plancher* initiale ;
 - dans tous les cas, la surface de plancher* totale (initiale + extensions) des constructions à usage d'habitation ne dépasse pas 250 m² ;

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

- les habitations existantes aient une surface de plancher* légalement autorisée d’au moins 60 m².
- Les annexes* dans la limite d’une surface de plancher* de 30 m² et de 3 mètresde hauteur à l’égout du toit*.
- Les piscines à condition qu’elles soient implantées sur des unités foncières supportant des constructions à usage d’habitation.

Article US10-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d’activités

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

Sous-destinations	US10
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

- [1] Sont admises les Installations classées pour la protection de l’environnement à condition :
- qu’elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé, etc.) ;
 - qu’elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- [2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu’ils soient strictement nécessaires :
- à l’adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l’article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
 - à l’aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US10-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l’article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l’article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DC
US-AUS

Article US10-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Sauf prescriptions graphiques spécifiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies* publiques et privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

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

4.5 / Hauteur

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

Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les éléments ponctuels tels que cheminées, silos, château d'eau, éolienne, ouvrage de production d'électricité et autres ouvrages strictement industriels, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Article US10-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2.1 / Façades

L'utilisation des polychromies agressives est interdite.

5.2.2 / Toitures

Les toitures terrasses, ou de faibles pentes :

- doivent être accompagnées par un bandeau périphérique en acrotère*,

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

- pourront privilégier des toitures végétalisées.

Les souches doivent être simples, sans couronnement ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades*. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une grille ou d'un grillage ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol :

- Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder 1,40 m ;
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder 1,80 m ;
- Le mur bahut ne pourra pas excéder 0,40 m de haut.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article US10-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Non réglementé.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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.

6.3 / Les éléments de paysage

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

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Pour les logements de fonction ou de gardiennage : 2 places par logement minimum. Les constructions nouvelles (hors opérations d'extension, de réhabilitation* ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions. Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement minimum. Pour les constructions nouvelles de logements individuels (hors opérations d'extension, de réhabilitation* ou de changement de destination), les places de stationnement sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.
- Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés.
- Pour les autres types de constructions : le nombre de places de stationnement doit permettre à l'ensemble des véhicules du personnel et des visiteurs de stationner à l'intérieur de l'unité foncière. En outre, le nombre de places peut être déterminé en fonction de sa capacité d'accueil, de ses spécificités de fonctionnement et des aires de stationnement public existant dans le secteur.

US1**US2****US3****US4****US5****US6****US7****US8****US9****US10****US11****US12****US13****US14****US15****US16****US17****US18****US19****US20****US21****US22****1AUSa****1AUSb****1AUSc**

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US10-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

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

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US10-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

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

9.2 / **Assainissement**

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute nouvelle construction et l'extension* des constructions existantes légalement autorisées sont admises sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la

Zone US11

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US11** correspond au site de Cadarache et au site d'ITER situés au Nord Est de la commune de Saint Paul lez Durance.

Elle est destinée à la recherche, au développement et l'innovation, au service de grands enjeux stratégiques et industriels de la France dans les domaines d'activité de la défense nationale, des énergies bas carbone dont le nucléaire, de la recherche technologique pour l'industrie, de la recherche fondamentale en science de la matière et science de la vie.

Division en secteurs

La zone US11 comprend un secteur **US11a**, ayant pour vocation le fonctionnement du centre militaire « Centre Marine Cadarache » situé sur la commune de Jouques, au lieu-dit sous la Sicarde.

Rappels

Le règlement de la zone US11 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US11 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- US1
- US2
- US3
- US4
- US5
- US6
- US7
- US8
- US9
- US10
- US11
- US12
- US13
- US14
- US15
- US16
- US17
- US18
- US19
- US20
- US21
- US22
- 1AUSa
- 1AUSb
- 1AUSc

Article US11-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont admis toutes constructions, installations ou aménagements nécessaires :

- à la réalisation des objectifs scientifiques, techniques et industriels du site de Cadarache et du site d'ITER, sous réserve de respecter les règles de sûreté nucléaire ;
- au développement de ces activités et des projets qui leur sont liés ;
- à la gestion du centre (services administratifs, d'enseignement, d'accueil, de santé, sociaux, sportifs, etc.) ;
- à la production d'électricité renouvelable solaire notamment photovoltaïque dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages excepté en secteur US11a.

Article US11-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au projet.

Article US11-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DC
US-AUS

Article US11-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Sauf prescriptions graphiques spécifiques, l'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations seront implantées en recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant la proximité des voies* (abris, bus...).

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

Non réglementé.

4.5 / Hauteur

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

Quand le document graphique ne comporte aucune hauteur, la hauteur des constructions* n'est pas réglementée.

Article US11-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Non réglementé.

5.2 / Aspects des constructions

Non réglementé.

5.3 / Clôtures

Non réglementé.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

5.5 / Patrimoine

Non réglementé.

Article US11-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d’espaces libres et de pleine terre

Non réglementé.

6.2 / Qualité des espaces libres

Non réglementé.

6.3 / Les éléments de paysage

Non réglementé.

Article US11-7 - Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* de desserte, sur le terrain d’assiette* des constructions et des aménagements envisagés ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l’activité et à sa fréquentation.

Les places réalisées en surface pourront être couvertes par des ombrières photovoltaïques.

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US11-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

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

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les nouveaux accès* directs sur la RD 952 peuvent être autorisés avec l'accord du gestionnaire de la voirie.

Article US11-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

En zone US11, toute construction doit être raccordée au réseau collectif privé d'eau potable du site du CEA Cadarache et du site d'ITER.

En secteur US11a : se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.2 / **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées sur le réseau privé d'assainissement collectif concerné (CEN de Cadarache ou ITER).

En cas d'absence de réseau et exceptionnellement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires.

9.3 / **Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales doit être réalisée par le réseau pluvial collectif privé des sites de Cadarache ou d'ITER.

9.4 / **Autres réseaux**

Non réglementé.

9.5 / **Déchets ménagers**

Non réglementé.

Dispositions applicables à la

Zone US12

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US12** correspond au site du Centre Centaure Provence-Méditerranée, situé dans le secteur de Châteaublanc sur la commune de Ventabren.

Rappels

Le règlement de la zone US12 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US12 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US12-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Dans la zone US12, seuls sont admis :

- les équipements publics et d'intérêt collectif ;
- concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8, les constructions, dépôts et installations, y compris classées nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier ;
- les activités de Centaure Provence-Méditerranée liées à la formation à la conduite sécurité routière sur site protégé.

Article US12-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	US12
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous conditions [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [3]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont autorisés les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée sur l'unité la même unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

[2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

[3] Sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A8 et les activités de Centaure Provence-Méditerranée.

Article US12-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US12-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

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

L'implantation des constructions devra respecter une logique de cohérence et d'harmonie. Pour cela, les constructions principales (hors installation et structure technique particulière) doivent s'implanter à 6 mètres des emprises publiques. Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres (en tout point) des emprises publiques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points, sans être jamais inférieure à 4 m.

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

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

Se reporter à l'article 4.3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

4.4 / **Emprise au sol**

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

4.5 / **Hauteur**

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

5.1 / **Adaptation au terrain naturel***

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / **Clôtures**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80 mètres et devront être doublées de haies vives.

5.4 / **Performance énergétique et environnementale**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

5.5 / **Patrimoine**

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

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article US12-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

US1

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

US2

Pour les nouvelles constructions, au minimum 40% de la surface des terrains doivent être traités en espaces perméables.

US3

En cas d'impossibilité technique une dérogation pourra être accordée sous réserve de mesures compensatoires de type rétention hydraulique à la parcelle paysager, enrobé drainant, toitures végétalisées.

US4

US5

6.2 / Qualité des espaces libres

US6

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US7

6.3 / Les éléments de paysage

US8

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

US9

Article US12-7 - Obligations en matière de stationnement

US10

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US11

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à 1 place véhicule léger pour 3 personnes travaillant sur le site.

US12

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

US13

US14

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert doit, au-delà de 125 m² d'emprise hors accès*, être le plus possible perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des emplacements spécifiquement à destination des Personnes à Mobilités Réduites ou handicapées, des aires de manœuvre des poids lourds, des bandes circulables et accès*, etc.).

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US12-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

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

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les accès* et voiries doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Article US12-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

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

9.2 / **Assainissement**

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

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

La réalisation des équipements nécessaires au raccordement aux réseaux des communications électroniques est obligatoire.

Pour toute intervention sur un immeuble existant ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite par des câbles posés sur les façades* de façon à s'y intégrer et à être peu visibles.

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la

Zone US13

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US13** correspond au site aéroportuaire de Marseille Provence et au site d'industrie aéronautique d'Airbus Helicopters, situé sur la commune de Vitrolles.

Rappels

Le règlement de la zone US13 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US13 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article US13-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Dans la zone US13, seules sont admises :

- les constructions, occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités aéronautiques et extra aéronautiques qui participent au fonctionnement et au développement de l'aéroport ;
- les constructions, occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité d'industrie aéronautique ;
- les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - d'être strictement indispensables aux activités présentes dans la zone (direction, surveillance, gardiennage) ;
 - que la surface de plancher* n'excède pas 150 m² par logement ;
 - d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* ne remettant pas en cause le fonctionnement du secteur ou restreignant les capacités d'aménagement du site et des sites environnants ;
 - que les risques et nuisances (bruit, etc.) en présence soit pris en compte.

Article US13-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	US13
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Autorisé
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [1]

[1] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5.1 du titre VI (dispositions communes aux zones spécifiques).

Article US13-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US13-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les bâtiments* doivent respecter un recul de 3 mètres minimum de l'alignement* des voies* et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments* doivent respecter un recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

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

4.5 / Hauteur

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

La hauteur des bâtiments* doit être conforme aux prescriptions relatives aux servitudes aéronautiques de l'Aéroport Marseille Provence.

Article US13-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Non réglementé.

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures sur voies* ou espaces publics sont constituées :

- soit d'un mur bahut de 1 mètres maximum surmonté d'éléments ajourés,
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques*.

Leur hauteur totale ne peut excéder 2 m.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, ainsi que les clôtures situées en zone inondable d'aléa* fort ou modéré, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés (grillage de large maille 150 x 150) ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article US13-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Non réglementé.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article US13-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le stationnement des véhicules liés à l'industrie aéroportuaire et à l'activité aéroportuaire propre (trafic passager) seront définis selon les besoins exprimés pour le fonctionnement et le développement de cette activité.

Les projets de construction d'activités annexes de l'Aéroport (Fret, commerces, administration etc.) devront prévoir un nombre suffisant de stationnement adapté aux besoins de leur activité et conformément aux règles d'accessibilité.

Pour des raisons écologiques et paysagères, les sujets (arbres, arbustes, herbacées) seront regroupés sous forme d'îlots au sein des aires de stationnement avec un choix d'essences effectué en fonction notamment de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US13-8 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

8.1 / Conditions d'accès aux voies*

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Si les bâtiments* projetés –publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès* réservés aux piétons, indépendants des accès* réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Voies* nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies* doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large.

Article US13-9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

9.1 / Alimentation en eau potable

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

9.2 / Assainissement

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

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / Eaux pluviales

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / Déchets ménagers

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la

Zone US14

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US14** correspond au pôle d'équipements, de services et de commerces de proximité des Fabres, situé sur la commune de Mimet.

Rappels

Le règlement de la zone US14 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US14 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- US1
- US2
- US3
- US4
- US5
- US6
- US7
- US8
- US9
- US10
- US11
- US12
- US13
- US14
- US15
- US16
- US17
- US18
- US19
- US20
- US21
- US22
- 1AUSa
- 1AUSb
- 1AUSc

Article US14-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

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

Destinations	Sous-destinations	US14
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Article US14-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

DC
US-AUS

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

Sous-destinations	US14
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [2]

[1] Sont admises les Installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé, etc.) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;

[2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US14-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article US14-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* existant ou projeté au moins égale à quatre mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions, par rapport aux voies* internes des opérations d'aménagement ou de construction, peut être modifiée pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

L'extension* et la surélévation des bâtiments* existants sont autorisées dans le prolongement de la façade* sur voie des bâtiments* existants

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à quatre mètres minimum des limites séparatives. Toutefois, dans le cas d'une extension, elles pourront s'implanter en limites séparatives.

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

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

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

4.5 / Hauteur

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

Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment* mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Cette limitation peut être supprimée le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Les toitures et les éléments techniques tels que cheminées, chaufferies, escaliers, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2.1 / Façades

Les façades* des constructions seront obligatoirement enduites à l'exception de celles réalisées en pierre de taille. Des parties en pierre de taille (chaîne d'angle, bandeau, corniche, encadrement) pourront être laissées apparentes. Tout autre parement est interdit.

Les façades* possédant des traces de coloration seront obligatoirement colorées à l'occasion de travaux de réfection.

Les climatiseurs devront être encastrés dans les façades* sans faire de saillie*, et dissimulés par un dispositif permettant leur intégration à la façade* (ex : grille en fer forgé).

Concernant les antennes paraboliques, lorsque le réflecteur fait moins d'un mètre (1 m) de diamètre, pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, celles-ci devront être fixées uniquement sur les toitures, mais en aucun cas en façade* ou sur les balcons*.

5.2.2 / Ouvertures

Toutes les menuiseries : volets, fenêtres, portes, portillons etc., seront de préférence en bois à peindre ou en PVC peint sauf éventuellement les portes d'entrées de type anciennes qui pourront être laissées en bois naturel.

5.2.3 / Toitures

La tuile ronde (ou dite canal) ou romane ancienne doit couvrir la totalité des toitures. Sa couleur sera uniforme dans les tons terre cuite naturelle.

L'emploi de tous autres matériaux est interdit à l'exception d'une rénovation de toiture existante dès lors que cela n'altère pas la qualité du site.

Concernant les installations de panneaux photovoltaïques, la surface d'aménagement du ou des dispositifs et matériels ne doit pas excéder 40% de la surface totale de la toiture.

La toiture doit avoir une pente comprise entre vingt-cinq et trente pour cent (25 et 30%). Toutefois, lorsqu'un bâtiment* est restauré à proximité d'un ensemble homogène de bâtiments* dont la pente est différente de celle fixée ci-dessus, la pente de ce bâtiment* devra conserver la pente générale des bâtiments* voisins.

Il ne devra être réalisé aucun édicule isolé en dehors du volume général de la toiture. Toute toiture terrasse* est interdite.

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètres, elles seront composées :

- Soit d'une haie vive ;
- Soit d'une grille ou d'un grillage ;
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de quarante centimètres (0,40 m) et surmonté d'une

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive d'essence méditerranéenne.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article US14-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface totale du terrain.

Le coefficient d'espace vert n'est pas règlementé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article US14-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher* ;
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail : 1 place de stationnement pour les 70 premiers m² de surface de plancher* et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher* supplémentaire ;
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

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

Pour les aménagements de bâtiments* existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US14-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

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

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US14-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

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

Le réseau incendie privé est obligatoirement installé sur le réseau d'eau brute.

9.2 / **Assainissement**

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

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau qu'après autorisation des services compétents.

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la Zone US15

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US15** correspond au secteur des Rigons dans la zone commerciale de Plan de Campagne, située sur la commune des Pennes-Mirabeau.

Rappels

Le règlement de la zone US15 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US15 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US15-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

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

Destinations	Sous-destinations	US15
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Admis sous conditions [1]
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Sont admises les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition qu'elles soient liées à un data center.

Article US15-2 - **Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités**

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

Sous-destinations	US15
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage, et qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5.1 du titre VI (dispositions communes aux zones spécifiques).

Article US15-3 - **Mixité sociale et fonctionnelle**

3.1 / **Mixité sociale**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / **Mixité fonctionnelle**

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US15-4 - **Volumétrie et implantation des constructions**

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et, des emprises publiques.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative* ;
- soit en limite séparative*.

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

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

4.5 / Hauteur

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

Article US15-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article US15-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Au moins 30% de la surface totale du terrain doivent être traités en espaces végétalisés et paysagers (pelouses, plantations, ...).

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

6.3 / Les éléments de paysage

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

US1

Article US15-7 - **Obligations en matière de stationnement**

US2

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US3

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules doit répondre aux normes suivantes :

US4

- Pour les constructions à destination d'« habitation » : 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher* avec 1 place minimum par logement. Pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 300 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher* ;
- Pour les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « restauration » : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher* ;
- Pour les constructions de la sous-destination « hôtel » : 1 place de stationnement par chambre ;
- Pour les constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation ;
- Pour les constructions des sous-destinations « bureau » et les « centres de congrès et d'exposition » : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US15-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

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

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US15-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

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

9.2 / **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'assainissement des eaux usées.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la Zone US16

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US16** correspond à la Zone Artisanale Venelles Sud, située sur la commune de Venelles.

Rappels

Le règlement de la zone US16 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US16 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article US16-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

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

Destinations	Sous-destinations	US16
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Admis sous conditions [1]
	Hébergement	Interdit
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [2]
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

[1] Sont admises :

- les constructions de la sous-destination « logement » dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'activité économique autorisée, à condition que la surface destinée au logement n'excède pas 80 m² de surface de plancher* et 100 m² d'emprise au sol* ;
- les extensions des habitations existantes ayant une existence légale à condition :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination ;

- que la construction initiale ait plus de 50 m² de surface de plancher* et une existence légale ;
- que l'extension* soit inférieure à 30% de la surface de plancher* existante ;
- que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 150 m² de surface de plancher* et 200 m² d'emprise au sol*.

[2] Seuls sont admis les extensions et les déplacements des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et de commerce de gros existantes, ces déplacements doivent se localiser uniquement au sein de la présente zone.

Les projets présentant une surface de plancher* supérieure à 2 000 m² doivent répondre aux nécessités de services logistiques de proximité : ils doivent comporter un espace dédié à la réception de marchandises nécessaires au bon fonctionnement des activités.

Article US16-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	US16
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous conditions [2]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous conditions [1]

[1] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.

[2] Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec les activités présentes dans la zone.

Article US16-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US16-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

Les constructions peuvent s'implanter dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies* et des emprises publiques dans les cas d'un programme d'ensemble, si l'intérêt architectural le justifie.

Les constructions existantes implantées dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies* et des emprises publiques peuvent faire l'objet d'extension* respectant le même alignement*.

Les locaux destinés à la collecte des ordures ménagères, boîtes aux lettres, compteurs, transformateurs, etc. qui nécessitent une implantation différente, peuvent être implantés à l'alignement* des voies* et des emprises publiques.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

De plus, en tout point de la construction, la distance entre la construction et la limite séparative* doit être supérieure à la moitié de la différence entre l'altitude maximale de la construction et la limite séparative*.

Toute utilisation du sol est interdite dans une bande de 5 mètres mesurée à partir du haut des berges des cours d'eau ou autour des boisements, afin de laisser l'accès libre aux véhicules d'entretien.

Les constructions ou partie de construction dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 4 mètres et la hauteur plafond inférieure ou égale à 5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Les constructions s'adossant à une construction de même hauteur ou élevées en même temps peuvent être implantées sur les limites séparatives. De plus, il faut que les constructions n'aient pas de destinations incompatibles.

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

Les constructions non contiguës* doivent être implantées l'une de l'autre à une distance minimale de 4 mètres.

4.4 / Emprise au sol

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

4.5 / Hauteur

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

Cette limitation ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment* adjacent ou du bâtiment* dont la construction est l'extension* ;
- Pour les éléments de superstructures ponctuels (exemples : cheminée, portique) ;
- Pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments* existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale ;

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ainsi que les gardes corps à claire voie, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction à condition que leur propre hauteur mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture n'excède pas 1,50 mètres. À contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Article US16-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le recours à une « architecture contemporaine » compris comme la volonté de dépasser le pastiche ou le simple mimétisme dans les projets qui ne sont ni rénovation, ni restauration peut être autorisé après une étude particulière dans la mesure où cette transposition tire sa justification d'une leçon du site et d'une observation fine des éléments environnants paysagers.

Les constructions annexes* doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction principale.

5.2.1 / Façades

Les façades* commerciales doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition de l'ensemble de la façade* ;
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments* contigus*, les limites de ces bâtiments* sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, etc.).

5.2.2 / Ouvertures et systèmes d'occultation

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions cohérentes avec la composition des façades*, en particulier pour ce qui concerne les façades* donnant sur les emprises publiques ou voies*.

5.2.3 / Matériaux et couleurs

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux...) n'est pas autorisée.

5.2.4 / Toitures

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s)* ou de toiture terrasse* accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergies solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel. Ces éléments ne devront être visibles depuis le domaine public au droit de la parcelle.

5.2.5 / Autres éléments

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires devront s'inscrire dans l'aspect architectural du bâtiment* en étant non visible depuis le domaine public au droit de la parcelle.

Les climatiseurs 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*. Ces dispositifs doivent être conçus, et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être implantées de manière à répondre aux bonnes conditions d'exercice des activités de collecte ou de distribution des différents services publics tout en respectant la qualité visuelle et architecturale d'ensemble.

5.3 / Clôtures

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiseries, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Les murs et murets doivent être enduits des deux côtés.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ces murs doivent être dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est celle du mur existant.

En particulier :

- Les murs, murets, piliers en pierre ou en brique d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire
- Les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue

En l'absence de mur ou de muret, les clôtures seront constituées de haies vives ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

5.3.1 / En limite d'emprise publique* ou de voie

Les clôtures situées dans la marge de recul* doivent être d'une hauteur maximale de :

- 1,20 mètres lorsqu'elles sont constituées d'un mur plein enduit ou appareillé ;
- 1,80 mètres lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à claire voie ajouré. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1,20 m.

Les portails doivent être conçus tant dans leur dimension que dans le choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture.

5.3.2 / En limite séparative*

Les clôtures situées en limite séparatives* ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 m.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de chaleur, s'il existe.

Les constructions doivent être implantées de manière à :

- Minimiser les masques liés à la végétation sur le bâti ;
- Favoriser une orientation sud des bâtis.

5.5 / Patrimoine

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

Article US16-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Au moins 20% de la surface totale du terrain doivent être traités en espaces perméables.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les espaces verts et les aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles (barrières...).

Il doit être planté un sujet pour 2 places de stationnement extérieures, dans la mesure des possibilités techniques.

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article US16-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à destination d'« habitation » : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher* entamée ;
- Pour les constructions des sous-destinations « artisanat et de commerce de détail » et « commerce de gros » : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher* ou 1 place de stationnement par tranche de 30 m² entamée de surface de vente. Dans chaque cas, la règle la plus restrictive sera retenue ;
- Pour les constructions de la sous-destination « d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher* entamée ;
- Pour les constructions de la sous-destination « bureau » : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher* entamée ;
- Pour les constructions de la sous-destination « entrepôt » : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher* entamée.

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US16-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

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

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dans le cas d'un accès* véhicule sur un trottoir existant, l'aménagement au droit de cet accès*, d'un passage surbaissé permettant le libre écoulement des eaux dans le caniveau, sera obligatoire. Les rampes béton, madriers et ouvrages similaires sont interdits.

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 m.

Article US16-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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

9.2 / **Assainissement**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent comprendre les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des ouvrages publics récepteurs.

9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute nouvelle construction ou installation (hors annexes*) doit être raccordée au réseau de câbles optiques lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

9.5 / Déchets ménagers

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la

Zone US17

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US17** correspond au « Pôle eau » de Meyreuil, situé aux Bastidons, dédié à l'extraction et à la valorisation de l'eau minérale naturelle, ainsi qu'au forage des Cannebiers à Peynier.

Rappels

Le règlement de la zone US17 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US17 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US17-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Dans la zone US17, seules sont admises les constructions et installations liées à l'extraction et à la valorisation de l'eau minérale sont autorisées à condition d'être aménagées dans le cadre d'une opération d'ensemble et justifiant d'une bonne insertion paysagère.

Article US17-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	US17
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	

Article US17-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DC
US-AUS

Article US17-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6,50 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et, des emprises publiques.

L'implantation et l'orientation principale des constructions devront respecter les reculs d'alignement* des façades* existantes.

Les bâtiments* seront implantés selon un axe parallèle aux voies* de circulation, soit par l'alignement* de façades*, soit par l'alignement* de pignons.

Pour les voies* privées ouvertes à la circulation publique, ce recul est porté à 5 mètres de part et d'autre de la voie.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

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

L'ensemble des surfaces imperméabilisées de chaque lot ne pourra pas excéder 70 % de la parcelle.

4.5 / Hauteur

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

Des hauteurs différentes pourront être admises pour des nécessités techniques liées aux besoins de la chaîne d'embouteillage et à l'extraction de la ressource en eau.

Article US17-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Il ne sera employé extérieurement aucun matériau qui par sa nature ou son aspect, nuise à la bonne tenue de la zone. Les tôles galvanisées ou similaires, employées en bardage ou en couverture, doivent être protégées en vue d'éviter toute oxydation ultérieure.

Les espaces non construits visibles depuis les voies* de desserte devront être conservés en parfait état de propreté et d'entretien et s'intégrer de manière harmonieuse au reste de la zone pour assurer une qualité paysagère d'ensemble.

5.2.1 / Façades

Elles seront réalisées en panneaux de pierres ou de béton préfabriqué ou en maçonnerie, finition enduit gratté, frotassé ou taloché fin à l'exception de toute finition grossière ou dite rustique. Toutefois, les façades* réalisées en matériaux industriels (type bardage, panneaux composites...) sont autorisées mais doivent s'harmoniser sur une gamme de couleur grise plus ou moins claire.

Une gamme de chromatique des différents éléments du projet sera présentée lors de la demande de permis de construire.

Les façades* donnant sur la RD6 ne seront pas des façades* aveugles et les baies créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment*.

5.2.2 / Toitures

Les toitures-terrasses seront autorisées. Elles feront l'objet d'un traitement soigné et pourront être végétalisées favorisant dans ce cas le traitement hydraulique par des rétentions thermiques du bâtiment*.

Les édicules ou éléments techniques ne devront pas dépasser le niveau de l'acrotère* ou bien être soigneusement carénés.

5.2.3 / Autres éléments

Les climatisations et autres groupes à moteur (ventilation, groupe électrogène,...) doivent être intégrés dans des caissons en maçonnerie ou en serrurerie et ne seront pas admis sur les façades*.

Dans le cas de panneaux solaires et d'autres éléments favorables à l'économie d'énergie, ils constitueront des éléments intégrés à l'architecture du bâtiment* ou bien implantés au sol.

5.3 / Clôtures

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Il est également autorisé un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. L'utilisation de matériaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité physique des personnes tels que les fils de fer barbelés est strictement interdite.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur verte.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale réalisée en arbustes à feuilles persistantes d'essence locale d'une hauteur minimale de 1,60 mètres.

Les terrains doivent être clôturés en façade des voies* publiques ou privées.

Les murs pleins sont interdits sauf en limite séparative* où la hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètres sur 10 mètres de longueur.

La hauteur du portail ne devra pas excéder 2,50 mètres et les retours 2 mètres sur 3 m de longueur. En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement*, rampes d'accès,...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel*.

Les clôtures localisées en bordure des routes départementales doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la

clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

La conception architecturale du bâtiment* ainsi que son orientation devront favoriser l'économie d'énergie et plus largement du respect des principes bioclimatiques. La prise en compte de l'ensoleillement, de l'exposition aux vents fera l'objet d'une fiche descriptive jointe à la présentation générale du projet.

5.5 / Patrimoine

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

Article US17-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Au moins 15% de la surface totale du terrain doivent être traités en espace vert.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement perméable, végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes choisis dans des essences locales.

Les aires de stationnement situées à l'air libre, pour les véhicules légers, doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre de haute tige* pour 100 m² de parking et réalisées de manière à assurer la perméabilité des sols.

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article US17-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US17-8 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

8.1 / Conditions d'accès aux voies*

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre d'accès* sur les voies* publiques est limité à 2 par unité foncière.

DC
US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 m.

Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

Article US17-9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

9.1 / Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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

9.2 / Assainissement

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

9.3 / Eaux pluviales

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les postes de transformation E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

La mise en place de fourreaux pour la fibre optique permettant le raccordement au haut débit est fortement recommandée.

9.5 / Déchets ménagers

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les déchets ne devront en aucun cas être abandonnés sur le domaine public.

Un espace d'accueil pour les containers à poubelles directement accessible par les services de ramassage collectif sera intégré dans les murs du portail pour chaque lot.

Les murs de cet espace ne devront pas dépasser la hauteur de 1,50 mètres et préserver une visibilité suffisante aux automobilistes pour effectuer la sortie dans de bonne condition sur la voie publique.

Les appareillages extérieurs seront équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteur) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant, de la sorte, toute diffusion de lumière vers le ciel et les mitoyens.

Dispositions applicables à la

Zone US18

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US18** correspond à la zone d'activité économique des Sybilles situé sur la commune des Pennes Mirabeau.

La zone est dédiée essentiellement à la logistique.

Rappels

Le règlement de la zone US18 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US18 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- US1
- US2
- US3
- US4
- US5
- US6
- US7
- US8
- US9
- US10
- US11
- US12
- US13
- US14
- US15
- US16
- US17
- US18
- US19
- US20
- US21
- US22
- 1AUSa
- 1AUSb
- 1AUSc

Article US18-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

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

Destinations	Sous-destinations	US18
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Autorisé
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	Interdit
	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Article US18-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

DC
US-AUS

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

Sous-destinations	US18
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [2]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [1]

[1] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV.A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

[2] Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Article US18-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / 3.2/ Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US18-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et, des emprises publiques.

~ Règle alternative à l'article US18-4.1

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées peuvent être implantées en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade* sur rue.*

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale 5 mètres.

~ Règle alternative à l'article US18-4.2

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées peuvent être implantées en retrait des limites séparatives si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu, i elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante et qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.*

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

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

4.5 / Hauteur

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

Article US18-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

La hauteur totale des clôtures (partie pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au terrain aménagé après travaux ne doit pas excéder 2 mètres.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article US18-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre*.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / Les éléments de paysage

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

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article US18-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile*
Habitation	Logement	Sans objet
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	Sans objet
	Services avec accueil de clients	
	Restauration	1 place pour 50 m² de SDP créée par tranche entamée
	Hôtels	Sans objet
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place/25 m² de SDP créée par tranche entamée
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation
	Centre des congrès et d'exposition	Sans objet
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US18-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

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

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US18-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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

9.2 / Assainissement

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute nouvelle construction et l'extension* des constructions existantes légalement autorisées sont admises sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

9.3 / Eaux pluviales

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée* supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

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

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée* ;

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

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

9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / Déchets ménagers

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute nouvelle construction et l'extension* des constructions existantes légalement autorisées sont admises sous réserve de l'existence d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Dispositions applicables à la Zone US19

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US19** est une zone mixte à dominante d'activités économiques.

Elle a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.

Rappels

Le règlement de la zone US19 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US19 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US19-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

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

Destinations	Sous-destinations	US19
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous conditions [1]
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Admis sous condition [2]
	Hébergement	Interdit
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [3]
	Restauration	Admis sous condition [4]
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Admis sous condition [5]
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

[1] Sont admises les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière existantes ayant une existence légale.

[2] Sont admis l'aménagement et l'extension* limitée des constructions de la sous-destination logement existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLUi et leur annexe* à condition :

- [a] que la surface de plancher* initiale de la construction de la sous-destination de logement soit au moins égale à 60 m² ;
- [b] d'une seule extension* sur une même unité foncière dès lors que l'extension* n'excède pas 40 m² de surface de plancher* et d'emprise au sol* ;
- [c] et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* totale par unité foncière sans création de nouveau logement.
- [d] Une seule construction à usage d'annexe* à condition :
 - qu'elle soit située dans son intégralité dans un rayon de 20 mètres de la construction de la sous-destination de logement et que son emprise au sol* n'excède pas 30 m² ;
 - qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher* et qu'elle soit non close.

[3] Sont admises les constructions de la sous destination « Artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles soient destinées à des activités de proximité nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité et que leur surface de plancher* soit égale ou supérieure à 500 m².

[4] Sont admises les constructions de la sous-destination « Restauration » à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone d'activité et dans la limite de 400 m² de surface de plancher*.

[5] Sont admises les constructions des sous-destinations « entrepôts » et « bureau », à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone, et à condition que leur surface de plancher* n'excède pas la surface de plancher* destinée à l'activité principale à laquelle elles se rattachent.

Article US19-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	US19
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Admis sous condition [1]
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	Interdit
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Admis sous condition [3]
Installations classées pour la protection de l'environnement	Autorisé
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admis les « dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés » à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité autorisée sur la même unité foncière. Ils seront disposés et aménagés de façon à être autant que possible occultés à la vue par des dispositifs favorisant leur intégration paysagère (haies, etc.).

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

[3] Sont admis les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs à conditions qu'ils soient existants ou qu'ils soient nécessaires à l'activité autorisées sur la même unité foncière.

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US19-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

~ Règle alternative à l'article US19-4.1

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées peuvent être implantées en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade* sur rue.*

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit contre les limites séparatives,
- soit en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

~ Règle alternative à l'article US19-4.2

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées peuvent être implantées en retrait des limites séparatives en concourant à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, si elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu, et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante.

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

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

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

4.5 / Hauteur

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

Article US19-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

La hauteur totale des clôtures (partie pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au terrain aménagé après travaux ne doit pas excéder 2 mètres.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article US19-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace de pleine terre*.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article US19-7 - Article US18 7 : Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile*
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 50 m² de SDP créée par tranche entamée
	Commerce de gros	
	Services avec accueil de clients	1 place pour 30 m² de SDP créée par tranche entamée
	Restauration	
	Hôtels	1 place pour 1 chambre
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place pour 50 m² de SDP créée par tranche entamée
	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation
	Entrepôt	
	Centre des congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US19-8 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

8.1 / Conditions d'accès aux voies*

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US19-9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

9.1 / Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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

9.2 / Assainissement

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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

9.3 / Eaux pluviales

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée* supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

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

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée* ;

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

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

9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / Déchets ménagers

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la

Zone US20

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **US20** correspond à une zone d'activités économiques avec des habitations et activités dont artisanat et commerce de détail, située sur la commune de Venelles.

Rappels

Le règlement de la zone US20 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US20 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

Article US20-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

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

Destinations	Sous-destinations	US20
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Admis sous conditions [1]
	Hébergement	Interdit
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [2]
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Admis sous condition [2]
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

[1] Sont admises :

- les constructions à destination de logement dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'activité économique autorisée, à condition que la surface destinée au logement n'excède pas 80 m² de surface de plancher* et 100 m² d'emprise au sol* ;
- les constructions nouvelles destinées à l'habitation et la création de nouveaux logements (par changement de destination, division de logements, etc.), à condition que :
 - le niveau de rez-de-chaussée est occupé par des activités d'artisanat et de commerce de

détail ou de bureau, compatibles avec la proximité de l'habitation ;

- la surface de plancher* réservée à l'habitation ne peut excéder 2/3 de la surface de plancher* totale.
- les extensions des habitations existantes ayant une existence légale à condition :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
 - que la construction initiale ait plus de 50 m² de surface de plancher* et une existence légale ;
 - que l'extension* soit inférieure à 15% de la surface de plancher* existante ;
 - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 150 m² de surface de plancher* et 200 m² d'emprise au sol*.

[2] Seuls sont admis les extensions et les déplacements des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, et de commerce de gros existantes.

Les projets présentant une surface de plancher* supérieure à 2 000 m² doivent répondre aux nécessités de services logistiques de proximité : ils doivent comporter un espace dédié à la réception de marchandises nécessaires au bon fonctionnement des activités.

Article US20-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	US20
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [1]

[1] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.

Article US20-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US20-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

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

Les constructions peuvent s'implanter dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies* et des emprises publiques dans les cas d'un programme d'ensemble, si l'intérêt architectural le justifie.

Les constructions existantes implantées dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies* et des emprises publiques peuvent faire l'objet d'extension* respectant le même alignement*.

Les locaux destinés à la collecte des ordures ménagères, boîtes aux lettres, compteurs, transformateurs, etc. qui nécessitent une implantation différente, peuvent être implantés à l'alignement* des voies* et des emprises publiques.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

De plus, en tout point de la construction, la distance entre la construction et la limite séparative* doit être supérieure à la moitié de la différence entre l'altitude maximale de la construction et la limite séparative*.

Toute utilisation du sol est interdite dans une bande de 5 mètres mesurée à partir du haut des berges des cours d'eau ou autour des boisements, afin de laisser l'accès libre aux véhicules d'entretien.

Les constructions ou partie de construction dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 4 mètres et la hauteur plafond inférieure ou égale à 5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Les constructions s'adossant à une construction de même hauteur ou élevées en même temps peuvent être implantées sur les limites séparatives. De plus, il faut que les constructions n'aient pas de destinations incompatibles.

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

Les constructions non contiguës* doivent être implantées l'une de l'autre à une distance minimale de 4 mètres.

4.4 / Emprise au sol

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

4.5 / Hauteur

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

Cette limitation ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment* adjacent ou du bâtiment* dont la

construction est l'extension* ;

- Pour les éléments de superstructures ponctuels (exemples : cheminée, portique) ;
- Pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments* existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale.

Les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ainsi que les gardes corps à claire voie, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction à condition que leur propre hauteur mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture n'excède pas 1,50 mètres. À contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Article US20-5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

5.1 / **Adaptation au terrain naturel***

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / **Aspects des constructions**

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le recours à une « architecture contemporaine » compris comme la volonté de dépasser le pastiche ou le simple mimétisme dans les projets qui ne sont ni rénovation, ni restauration peut être autorisé après une étude particulière dans la mesure où cette transposition tire sa justification d'une leçon du site et d'une observation fine des éléments environnants paysagers.

Les constructions annexes* doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction principale.

5.2.1 / **Façades**

Les façades* commerciales doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition de l'ensemble de la façade* ;
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments* contigus*, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales...).

5.2.2 / **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions cohérentes avec la composition des façades*, en particulier pour ce qui concerne les façades* donnant sur les emprises publiques ou voies*.

5.2.3 / **Matériaux et couleurs**

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux...) n'est pas autorisée.

5.2.4 / **Toitures**

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s)* ou de toiture terrasse* accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergies solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel. Ces éléments ne devront être visibles depuis le domaine public au droit de la parcelle.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

5.2.5 / Autres éléments

Les éléments de superstructure technique nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires devront s'inscrire dans l'aspect architectural du bâtiment* en étant non visible depuis le domaine public au droit de la parcelle.

Les climatiseurs 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*. Ces dispositifs doivent être conçus, et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc. doivent être implantées de manière à répondre aux bonnes conditions d'exercice des activités de collecte ou de distribution des différents services publics tout en respectant la qualité visuelle et architecturale d'ensemble.

5.3 / Clôtures

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiseries, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Les murs et murets doivent être enduits des deux côtés.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ces murs doivent être dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est celle du mur existant.

En particulier :

- Les murs, murets, piliers en pierre ou en brique d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire

- Les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale et connue

En l'absence de mur ou de muret, les clôtures seront constituées de haies vives ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

5.3.1 / En limite d'emprise publique* ou de voie

Les clôtures situées dans la marge de recul* doivent être d'une hauteur maximale de :

- 1,20 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur plein enduit ou appareillé ;
- 1,80 m lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'un système à claire voie ajouré. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder une hauteur de 1,20 m.

Les portails doivent être conçus tant dans leur dimension que dans le choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture.

5.3.2 / En limite séparative*

Les clôtures situées en limite séparatives* ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 m.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de chaleur, s'il existe.

Les constructions doivent être implantées de manière à :

- Minimiser les masques liés à la végétation sur le bâti ;
- Favoriser une orientation sud des bâtis.

5.5 / Patrimoine

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

Article US20-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Au moins 20% de la surface totale du terrain doivent être traités en espaces perméables.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les espaces verts et les aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles (barrières...).

Il doit être planté un sujet pour 2 places de stationnement extérieures, dans la mesure des possibilités techniques.

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article US20-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher* entamée ;
- Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, et de commerce de gros : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher* ou 1 place de stationnement par tranche de 30 m² entamée de surface de vente. Dans chaque cas, la règle la plus restrictive sera retenue.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article US20-8 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

8.1 / Conditions d'accès aux voies*

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dans le cas d'un accès véhicule sur un trottoir existant, l'aménagement au droit de cet accès, d'un passage surbaissé permettant le libre écoulement des eaux dans le caniveau, sera obligatoire. Les rampes béton, madriers et ouvrages similaires sont interdits.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 m.

Article US20-9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

9.1 / Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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

9.2 / Assainissement

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

9.3 / Eaux pluviales

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent comprendre les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des ouvrages publics récepteurs.

9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute nouvelle construction ou installation (hors annexes*) doit être raccordée au réseau de câbles optiques lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

9.5 / Déchets ménagers

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la

Zone US21

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone US21 correspond à l'institution des Invalides de la Légion Etrangère, située sur la commune de Puyloubier.

Rappels

Le règlement de la zone US21 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US21 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article US21-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Dans la zone US21, seules sont admises les constructions, reconstructions, restaurations à condition qu'elles relèvent strictement de l'hébergement, des activités médico-sociales ou agricoles strictement indispensables à la poursuite ou au développement de l'Institution des Invalides de la Légion Etrangère.

Les travaux à entreprendre ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, qu'elles ne compromettent pas l'activité et les sols agricoles et il sera porté une attention particulière à la qualité de l'insertion paysagère des constructions à édifier.

Article US21-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	US21
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [1]

[1] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement liés à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.

Article US21-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DC
US-AUS

Article US21-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et, des emprises publiques.

Les constructions existantes implantées dans la bande des 4 mètres comptée à partir des voies* et des emprises publiques peuvent faire l'objet d'extension* respectant le même alignement*.

Les locaux destinés à la collecte des ordures ménagères, boîtes aux lettres, compteurs, transformateurs, etc. qui nécessitent une implantation différente, peuvent être implantés à l'alignement* des voies* et des emprises publiques.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Toute utilisation du sol est interdite dans une bande de 5 mètres mesurée à partir du haut des berges des cours d'eau ou autour des boisements, afin de laisser l'accès libre aux véhicules d'entretien.

Les constructions ou partie de construction dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 4 mètres et la hauteur plafond inférieure ou égale à 5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Les constructions s'adossant à une construction de même hauteur ou élevées en même temps peuvent être implantées sur les limites séparatives. De plus, il faut que les constructions n'aient pas de destinations incompatibles.

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

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

4.5 / Hauteur

La hauteur des constructions* ne pourra excéder la hauteur indiquée au règlement graphique.

Article US21-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2.1 / Façades

Toute polychromie agressive est interdite.

Une harmonie doit être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

5.2.2 / Ouvertures et systèmes d'occultation

Non réglementé.

5.2.3 / Matériaux et couleurs

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.

5.2.4 / Toitures

La couverture des toits à pans doit être en tuiles rondes. Dans le cas des habitations légères de loisirs, des matériaux autres que la tuile canal peuvent être admis sous réserve de leur intégration au site et après l'avis des services compétents. Les auvents translucides sont autorisés. Les dispositifs de captage solaire peuvent être autorisés dans la limite d'une surface correspondant au maximum à 30% de la surface totale de la couverture du toit.

Une architecture contemporaine de qualité peut toutefois être autorisée si son intégration dans le site le permet.

5.3 / Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les parties maçonnées doivent s'intégrer à l'architecture environnante.

Les murs et murets doivent être enduits des deux côtés.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont à rechercher. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée et doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, ou en matériaux perméables, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

5.5 / Patrimoine

Non réglementé.

6.1 / **Coefficient d’espaces libres et de pleine terre**

Non réglementé.

6.2 / **Qualité des espaces libres**

Les arbres et la végétation existants doivent être conservés. Les sujets détruits à l’occasion des travaux d’aménagement et de construction doivent être remplacés par des arbres de hautes tiges. Les aires de stationnement doivent être plantées d’arbres de hautes tiges à raison d’un arbre de hautes tiges pour deux emplacements.

6.3 / **Les éléments de paysage**

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

Article US21-7 - **Obligations en matière de stationnement**

Se reporter à l’article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies* publiques. Les parkings à l’air libre doivent être aménagés pour s’intégrer dans le paysage.

Il est exigé :

- pour les établissements, sanitaires et sociaux : 50 places de stationnement pour 100 lits ;
- pour les logements de fonction et les constructions à usage d’habitation individuelle : 2 places par logement.

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article US21-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

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

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US21-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.2 / **Assainissement**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la

Zone US22

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone US22 correspond au centre d'entraînement de chevaux de courses situé sur la commune de Cabriès.

Rappels

Le règlement de la zone US22 est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone US22 est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

Article US22-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

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

Destinations	Sous-destinations	US22
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Admis sous condition [1]
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Admis sous condition [1]
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	Admis sous condition [1]
	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

[1] Sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires aux pistes d'entraînement et à l'activité du centre hippique.

Article US22-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	US22
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol nécessaire aux pistes d'entraînement du centre hippique

[2] Sont autorisés les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité.
- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article US22-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article US22-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement* des voies* et emprises publiques existantes ou projetées.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

~ Règle alternative à l'article US22-4.1

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension* d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades* existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de plancher* située dans la marge recul imposée par la voie.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments* doivent être implantés en retrait des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative* soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

~ Règle alternative à l'article US22-4.2

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ;
- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante située à une distance moindre, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel ;
- pour l'extension* d'une construction existante située à une distance moindre : une implantation différente peut être autorisée à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement des façades* existantes et que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de plancher* située dans la marge recul imposée par la voie..

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

Non réglementée.

4.4 / Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

4.5 / Hauteur

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

Article US22-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Les clôtures à l'alignement* et en limites séparatives seront d'un grillage de teinte sombre, éventuellement doublé d'une haie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

Non réglementé.

Article US22-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

20 % de la superficie des terrains doivent être traités en espace vert. Au moins la moitié des espaces verts en pleine terre requis doit être complantée d'arbres de haute tige d'une hauteur minimale de 3 mètres.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées. Les haies végétales naturelles doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Des aménagements paysagers doivent accompagner les installations et aires techniques autorisées dans la zone. Ils seront composés d'essences locales et diversifiées.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article US22-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à 1 place pour 50 m² de surface pour les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel. Les parties plantées des dalles doivent recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 80 cm.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- US1
- US2
- US3
- US4
- US5
- US6
- US7
- US8
- US9
- US10
- US11
- US12
- US13
- US14
- US15
- US16
- US17
- US18
- US19
- US20
- US21
- US22
- 1AUSa
- 1AUSb
- 1AUSc

Article US22-8 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

8.1 / Conditions d'accès aux voies*

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article US22-9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

9.1 / Alimentation en eau potable

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

9.2 / Assainissement

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

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

9.3 / Eaux pluviales

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / Déchets ménagers

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la

Zone 1AUSa

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **1AUSa** est une zone d'urbanisation future localisée en continuité du centre urbain d'Aix-en-Provence et plus précisément au secteur dit de la Constance. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.

L'urbanisation de la zone 1AUSa est autorisée sous condition de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants et en cohérence avec sa capacité d'accueil.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone 1AUSa varient selon que la zone se trouve ou non en situation de remplir les conditions d'urbanisation imposées :

- Avant son urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, ne sont admises que la gestion des constructions existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lors de son urbanisation, le règlement fixe à l'article 1AUSa1 les conditions d'un aménagement cohérent et les conditions à respecter pour autoriser les opérations d'ensemble ;

Division en secteurs

La zone 1AUSa comprend trois secteurs :

- Le secteur **1AUSa1** Constance Est à vocation mixte à dominante d'habitat caractérisé par une forme urbaine en ordre continu à l'alignement* des voies* en bordure d'îlots pouvant aller jusqu'à six niveaux* construits, et à l'intérieur de ces îlots, par une forme urbaine discontinue qui n'excède pas quatre niveaux*.
- Le secteur **1AUSa2** Constance Ouest à vocation mixte à dominante d'habitat constitué par des îlots ouverts sur les espaces naturels et boisés environnants et caractérisés par une forme urbaine discontinue qui n'excède pas cinq niveaux*.
- Le secteur **1AUSa3** Constance Nord à vocation mixte à dominante d'activités et d'équipements publics ou privés, situé le long de l'autoroute A8.

Rappels

Le règlement de la zone 1AUSa est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone 1AUSa est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUSa-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette ou ces opérations d'aménagement d'ensemble doivent :

- permettre de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants au regard de la capacité d'accueil du secteur et compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, tant en ce qui concerne leurs caractéristiques que leur localisation ;
- avoir une taille significative et cohérente afin de ne pas compromettre l'aménagement global du secteur ;
- être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et respecter les dispositions du règlement de la zone 1AUSa.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble* les dispositions applicables sont celles prévues par le règlement de la zone 1AUSa et ses secteurs.

Article 1AUSa-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

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

[1] Sont admises les Installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé, etc.) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques, au terrain naturel* dans

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

Article 1AUSa-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUSa-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

4.1.1 / Le long des linéaires d'implantation de type a

Le long des linéaires d'implantation de type a figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées :

- d'une part, sur le linéaire d'implantation;
- d'autre part, dans une bande d'implantation de 20 mètres maximum à partir du linéaire d'implantation.

~ Règle alternative à l'article 1AUSa-4.1.1

L'alignement sur le linéaire d'implantation et la profondeur maximum de 20 mètres de la bande générée par le linéaire d'implantation ne sont pas applicables aux constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « bureaux », « industrie », et « entrepôt » et aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4 niveaux*.*

Ces alignements continus peuvent être interrompus ponctuellement par des venelles desservant les cœurs d'îlot.*

Des saillies peuvent dépasser de deux mètres maximum le linéaire d'implantation et la bande de 20 mètres.*

Concernant les façades donnant sur l'espace public, les saillies* sont autorisées à partir du troisième niveau.*

Les attiques en retrait de l'alignement* sont autorisés à partir du quatrième niveau conformément à l'article 1AUSa 4.5.*

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

4.1.2 / Le long des linéaires d'implantation de type b

Le long des linéaires d'implantation de type b figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées :

- d'une part, sur le linéaire d'implantation ;
- d'autre part, dans une bande d'implantation de 20 mètres maximum à partir du linéaire d'implantation.

~ Règle alternative à l'article 1AUSa-4.1.2

Le long des linéaires d'implantation, les constructions peuvent être implantées en retrait du linéaire d'implantation à une distance maximale de 8 mètres.

L'alignement sur le linéaire d'implantation et la profondeur maximum de 20 mètres de la bande générée par le linéaire d'implantation ne sont pas applicables aux constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4 niveaux*.*

Ces alignements continus peuvent être interrompus ponctuellement par des venelles desservant les cœurs d'îlot.*

Des saillies peuvent dépasser de deux mètres maximum le linéaire d'implantation et la bande de 20 mètres.*

Concernant les façades donnant sur l'espace public, les saillies* sont autorisées à partir du troisième niveau.*

Les attiques en retrait de l'alignement* sont autorisés à partir du quatrième niveau conformément à l'article 1AUSa 4.5.*

4.1.3 / En l'absence de linéaires d'implantation ou au-delà de la bande

En l'absence de linéaire d'implantation sur le terrain d'assiette* du projet ou au-delà de la bande générée par les linéaires d'implantation a et b, l'article 1AUSa 6 n'est pas réglementé.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol*

Non réglementé.

4.5 / Hauteur

La hauteur est calculée par rapport au point le plus haut de l'espace public ou de la venelle d'accès jouxtant le terrain d'assiette* du projet.

4.5.1 / Dans le secteur 1AUSa1

La hauteur maximale des constructions réalisées dans la bande d'implantation de 20 mètres liée aux linéaires d'implantation a et b définie à l'article 1AUSa 4.1 par les règles générales et alternatives le long des linéaires d'implantation de type a et b ne peut excéder 6 niveaux* incluant le rez-de-chaussée.

À partir du quatrième niveau, les attiques* sont autorisés dans les conditions de retrait fixées par l'article 1AUSa 4.1.

La hauteur maximale des constructions situées au-delà de la bande d'implantation générée par les linéaires d'implantation de type a et b et définie à l'article 1AUSa 4.1 ou en l'absence de linéaire d'implantation ne peut excéder respectivement 4 niveaux* incluant le rez-de-chaussée.

4.5.2 / Dans le secteur 1AUSa2

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 niveaux* incluant le rez-de-chaussée.

4.5.3 / Dans le secteur 1AUSa3

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 niveaux* incluant le rez-de-chaussée.

4.5.4 / Dans les secteurs 1AUSa1, 1AUSa2 et 1AUSa3

Des toitures en pente, des pergolas, des acrotères* d'1 mètre maximum sont autorisés en toiture.

Des édicules techniques ou d'accès à la toiture-terrasse au-dessus du dernier niveau sont autorisés en toiture.

Les dispositifs techniques tels que les gaines de ventilation, les ventilateurs, centrales de traitement d'air doivent être traités en étant partie intégrante du volume architectural.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont intégrés dans le volume bâti ou traités comme des éléments architecturaux.

Article 1AUSa-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2.1 / Façades

[a] Dans les secteurs 1AUSa1 et 1AUSa2

L'utilisation de la pierre type calcaire de Provence est privilégiée pour le traitement des façades, notamment celles donnant sur les espaces publics.

Les façades* peuvent être réalisées en pierre type calcaire de Provence, en béton couleur pierre calcaire de Provence ou en enduit taloché fin couleur claire choisie dans la palette traditionnelle du Pays d'Aix.

L'usage du bois est autorisé en cœur d'îlot.

[b] Dans le secteur 1AUSa3

L'utilisation du bois, de l'aluminium et du verre est autorisée.

5.2.2 / Toitures

Les installations techniques* (ventilation, climatisation, machinerie d'ascenseur...) sont intégrées au volume de la construction.

Les couvertures de toiture sont soit des couvertures en tuiles, soit des terrasses accessibles en dalle céramique, bois ou béton teinté, soit des terrasses végétalisées, soit des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques.

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Les clôtures sur l'espace public sont constituées de mur en pierre ou en béton blanc et de grilles doublées de haies.

Les clôtures sur les espaces collectifs en cœur d'îlot sont constituées de mur en pierre ou en béton blanc et de grilles doublées de haies ou de lattes de bois.

Les matériaux légers (grillages, lattes de bois) sont autorisés seulement en limite parcellaire.

Les clôtures ont une hauteur de deux mètres maximum.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article 1AUSa-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

L'ensemble des espaces libres doit représenter au moins 35% de la surface de l'ensemble de l'îlot délimité par les voies* et emprises publiques qui l'entourent.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

L'ensemble de l'îlot délimité par les voies* et emprises publiques qui l'entourent doit être composé de 20% de pleine terre hors circulations, voies* et placettes.

L'espace en interface entre la clôture sur rue et la construction participe à la qualité de présentation de l'espace public de la ville. Il peut être planté d'arbres d'espèces variées.

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige, en nombre au moins équivalent. Afin d'assurer la pérennité de ces arbres, un espace de pleine terre* suffisant pour leur développement doit être garanti.

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article 1AUSa-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules motorisés doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher*
- Pour les constructions des sous-destinations « bureaux », « artisanat et commerce de détail », « hôtels et autres hébergements touristiques », « établissements de santé » ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher*. Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique* ou la voie. Les aires de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé

des vélos.

En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants, seule la différence entre le nombre de places nécessaires au projet et celui correspondant aux places théoriquement existantes selon les quotas définis pour chaque catégorie de destination peut être exigée.

7.3.1 / Dans les secteurs 1AUSa1 et 1AUSa2

100% des places doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments en sous-sol ou demi-sous-sol à l'exception du quota exigé de places réservées aux personnes à mobilité réduite pour les bâtiments sans ascenseurs.

7.3.2 / Dans le secteur 1AUSa3

90% des places doivent être réalisées sous le bâtiment*.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 1AUSa-8 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

8.1 / Conditions d'accès aux voies*

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

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

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

8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Toute construction ou tout aménagement doit être desservi par des voies* publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies*, pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbain.

La voirie interne des opérations d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'aménagement par tranches successives, en disposant d'un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en termes de fonctionnement et de composition ;

Les voies* en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent être dotées en bordure de voie publique d'un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article 1AUSa-9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

US1

9.1 / Alimentation en eau potable

US2

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

US3

Le réseau incendie privé est obligatoirement installé sur le réseau d'eau brute.

US4

9.2 / Assainissement

US5

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

US6

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

US7

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

US8

US9

9.3 / Eaux pluviales

US10

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US11

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau qu'après autorisation des services compétents.

US12

9.4 / Autres réseaux

US13

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US14

9.5 / Déchets ménagers

US15

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Dispositions applicables à la

Zone 1AUSb

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **1AUSb** correspond au secteur en limite est de la commune, en continuité de la zone commerciale de Plan de Campagne, située sur la commune des Pennes-Mirabeau.

La zone 1AUSb a pour vocation de créer un nouveau quartier mixte autour d'un pôle d'échanges multimodal structurant, qui bénéficiera d'ici peu d'une gare routière et d'une halte ferroviaire desservies par le Réseau Express Métropolitain, il participe au renforcement de l'attractivité de la zone commerciale de Plan de Campagne en proposant une offre mixte fonctionnelle de tertiaire, de services et d'habitation et d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Rappels

Le règlement de la zone 1AUSb est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone 1AUSb est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- US1
- US2
- US3
- US4
- US5
- US6
- US7
- US8
- US9
- US10
- US11
- US12
- US13
- US14
- US15
- US16
- US17
- US18
- US19
- US20
- US21
- US22
- 1AUSa
- 1AUSb
- 1AUSc

Article 1AUSb-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

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

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

Article 1AUSb-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

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

[1] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5.1 du titre VI (dispositions communes aux zones spécifiques).

[2] Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Article 1AUSb-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article 1AUSb-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et, des emprises publiques.

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter :
- soit à une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative* ;
 - soit en limite séparative*.

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

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

4.5 / Hauteur

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

Article 1AUSb-5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.5 / Patrimoine

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

Article 1AUSb-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Au moins 30% de la surface totale du terrain doivent être traités en espaces végétalisés et paysagers (pelouses, plantations, ...).

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article 1AUSb-7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules doit répondre aux normes suivantes :

- Pour les constructions à destination d'« habitation » : 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher* créée, avec 1 place minimum par logement. Pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 300 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher* ;
- Pour les constructions à usage d'« artisanat et commerce de détail », d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et de « restauration » : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher* créée ;
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation ;
- Pour les constructions à destination de bureaux et les centres de congrès et d'exposition : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte des besoins liés à la nature de l'activité et à sa fréquentation.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article 1AUSb-8 - **Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public**

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

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

8.2 / **Voirie**

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article 1AUSb-9 - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication**

9.1 / **Alimentation en eau potable**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.2 / **Assainissement**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.3 / **Eaux pluviales**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.4 / **Autres réseaux**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.5 / **Déchets ménagers**

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Dispositions applicables à la

Zone 1AUSc

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **1AUSc** correspond au projet de pôle sportif et de formation porté par la Ligue Méditerranée de Football, sur le secteur de Châteaublanc sur la commune de Ventabren.

Rappels

Le règlement de la zone 1AUSc est complété par la partie A du règlement écrit :

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

Le règlement de la zone 1AUSc est complété par les dispositions communes du règlement aux zones spécifiques précisées au Titre VI.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- US1
- US2
- US3
- US4
- US5
- US6
- US7
- US8
- US9
- US10
- US11
- US12
- US13
- US14
- US15
- US16
- US17
- US18
- US19
- US20
- US21
- US22
- 1AUSa
- 1AUSb
- 1AUSc

Article 1AUSc-1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

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

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

- [1] Sont autorisées les constructions de la sous-destination logement à condition :
- qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics existants dans la zone ;
 - que la surface de plancher* totale (extensions et constructions à usage d'annexe* incluses), à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à 200 m² ;
 - et que la totalité de l'emprise au sol* au sens du PLUi (extensions et constructions à usage

d'annexe* incluses) soit inférieure ou égale à 150 m².

[2] Sont autorisées les constructions des sous-destinations hébergement, bureau et centre de congrès à condition qu'elles soient liées à des équipements de dimension métropolitaine implantés dans la zone et à leur vocation (exemple : universitaire, hospitalière, pénitentiaire, sportive, ...).

[3] Sont autorisées les constructions de la destination commerce et activités de services, à l'exception des sous-destinations commerce de gros et cinéma, à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- que la surface de plancher* totale des constructions n'excède pas :
 - 2 000 m² pour les constructions des sous-destinations hôtel et autres hébergements touristiques ;
 - 500 m² pour les constructions des sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Article 1AUSb-2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

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

Sous-destinations	1AUSc
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Installations classées pour la protection de l'environnement	
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [1]
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	Admis sous condition [2]
Installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès, etc.)	Autorisé

[1] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- à l'adaptation des constructions au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV.A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser) ;
- à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
- à l'aménagement paysager du terrain ;
- à la réalisation d'aménagements hydrauliques.

[2] Sont admis les dépôts et stockage en plein air (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.

DC
US-AUS

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

Article 1AUSc-3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

3.2 / Mixité fonctionnelle

Se reporter à l'article 3 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUSc-4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites opposées des emprises publiques, existantes ou futures, ou des voies* est supérieure ou égale à un tiers de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

$$d \geq 1/3 \times DA$$

4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de ladite limite séparative* est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

$$d \geq DA \text{ et } d \geq 3 \text{ mètres}$$

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

Non réglementé.

4.4 / Emprise au sol

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

4.5 / Hauteur

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

Des hauteurs supplémentaires pourront être admises pour les superstructures et autres édifices techniques ponctuels qui seraient nécessaires aux activités. Ce caractère de nécessité devra alors être démontré.

5.1 / Adaptation au terrain naturel*

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2 / Aspects des constructions

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.2.1 / Façades

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

Sur les façades* donnant sur un espace public ou privé ouvert au public, les installations techniques* doivent être encastrées, sans saillie* par rapport au nu de la façade*, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Toutefois, des installations techniques* telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en saillie* sur des façades* à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades*.

5.2.2 / Matériaux et couleurs

Le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire de façon à assurer une harmonie, notamment chromatique.

Le changement de teinte ne peut être associé qu'au changement de volumétrie des bâtiments*, l'emploi de la couleur comme maquillage est proscrit ainsi que l'usage de teintes vives en grande masse.

Le type et le coloris des fermetures doivent être homogènes pour une même façade* et être en harmonie avec les différents éléments du décor. La couleur doit rester discrète afin que les menuiseries ne s'imposent pas dans la composition de la façade*.

Sont déconseillés :

- Les enduits grattés ;
- La pierre collée ou agrafée, les céramiques ou carrelages collés ;
- Les vitrages réfléchissants ;
- Les matériaux d'imitation.

5.2.3 / Toitures

Elles seront de type terrasse et disposeront d'un acrotère*. Elles pourront accueillir des équipements techniques (émergence de cheminées, capteurs d'énergie, système de ventilation, gaines ...) à condition que ces derniers soient intégrés ou masqués afin de préserver la qualité des vues depuis les points plus élevés.

Les toitures pourront être végétalisées, pourront être aménagées en terrasses accessibles, les étanchéités seront dans les tonalités de gris clair, blanc cassé.

Les installations techniques* prenant place sur une toiture en pente doivent être peu visibles depuis l'espace public.

US1

US2

US3

US4

US5

US6

US7

US8

US9

US10

US11

US12

US13

US14

US15

US16

US17

US18

US19

US20

US21

US22

1AUSa

1AUSb

1AUSc

5.3 / Clôtures

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

5.3.1 / Aspect

La hauteur totale des clôtures (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au terrain naturel* est inférieure ou égale à 2 mètres.

En limite des emprises publiques ou voies*, les clôtures ajourées peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel* ne dépasse pas 0,80 mètre.

En limite des emprises publiques ou voies*, sont interdites les clôtures pleines (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel* dépasse 0,80 mètre. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

5.3.2 / Hauteur et composition

En limite des emprises publiques ou voies*, les parties ajourées des clôtures (maille rigide, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

5.5 / Patrimoine

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

Article 1AUSc-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces libres et de pleine terre

Au moins 50% de la surface totale du terrain doivent être traités en espace vert.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

6.3 / Les éléments de paysage

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

Article 1AUSc-7 - Obligations en matière de stationnement

7.1 / Stationnement pour véhicules motorisés

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les règles minimales définies dans le

tableau ci-après.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile*	Norme de stationnement deux-roues motorisés
Habitation	Logement	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher* créé	
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Restauration		
	Hôtels et autres hébergements touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies*, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité. - 1 aire de dépose pour autocars	1 place par tranche de 10 places voiture créées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs et autres équipements recevant du public		
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher* créé	
	Centre de congrès et d'exposition	- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques et voies*, compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité. - 1 aire de dépose pour autocars	

7.2 / Stationnement pour vélos

Pour l'ensemble des sous-destinations autorisées dans la zone, les normes de stationnement vélos correspondent au minimum à 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher* créée, dans le volume des constructions.

DC
US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc

Article 1AUSc-8 - Conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public

8.1 / Conditions d'accès aux voies*

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).
Le nombre d'accès* est limité à deux accès par emprise publique* ou par voie.

8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

Article 1AUSc-9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

9.1 / Alimentation en eau potable

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).
Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

9.2 / Assainissement

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).
Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

9.3 / Eaux pluviales

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

9.3.1 / Gestion des évènements de pluie « fréquents »

Concernant la gestion des eaux pluviales, le projet prévoit la création d'un réseau de collecte séparatif, permettant l'acheminement des eaux de ruissellement vers des ouvrages de rétention. Ces réseaux seront dimensionnés pour une période de retour trentennale. Notons que la surface des espaces de pleine terre représentera au moins 50% de la superficie du terrain d'assiette* du projet.

Afin de compenser les imperméabilisations du Campus de Foot, les volumes de rétention seront dimensionnés à l'aide de la méthode des pluies sur une période de retour trentennale avec un débit de fuite limité à 15 l/s/ha de surface drainée.

Les volumes de compensation seront principalement mis en œuvre dans des structures de stockage situées au droit des terrains de sport. Le fond des ouvrages de rétention ne sera pas imperméabilisé permettant ainsi l'infiltration.

La vidange des ouvrages de rétention se fera via un réseau raccordé au droit du fossé SNCF existant à l'est du site, en amont de la D10G.

9.3.2 / Gestion des évènements de pluie intenses

Dans le but de réduire l'aléa* ruissellement modéré traversant la parcelle de part en part, le projet

prévoit la création d'un aménagement hydraulique de réduction de l'aléa* ruissellement. Il s'agit d'un fossé de collecte dimensionné pour permettre l'interception des flux provenant de l'amont pour une pluie de référence centennale, sans débordement, et avec une revanche de sécurité.

Le raccordement du fossé se fera au droit du fossé SNCF existant à l'est du site, en amont de la D10G.

9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

En cas d'impossibilité de branchements en souterrain, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

9.5 / Déchets ménagers

Se reporter à l'article 9 du titre VI (dispositions communes applicables aux zones spécifiques).

DC
US-AUS
US1
US2
US3
US4
US5
US6
US7
US8
US9
US10
US11
US12
US13
US14
US15
US16
US17
US18
US19
US20
US21
US22
1AUSa
1AUSb
1AUSc



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX