





 DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

## COMMUNE DE VITROLLES

### DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET POUR LA REALISATION DU PROJET CAP HORIZON

#### 5. Règlement

PLU approuvé le 28/11/2013  
PLU mis à jour le 24/10/2014  
Modification n°1 approuvée le 29/09/2015  
Modification n°2 approuvée le 31/03/2016

Déclaration de projet approuvé le 15/12/2016



## Sommaire

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES .....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI .....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPm .....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT .....	65
CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER .....	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUch .....	71
CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES .....	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	79
CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES .....	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	83
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L153-19 DU CODE DE L'URBANISME) .....	87
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES.....	90
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-2 B° DU CODE DE L'URBANISME).....	121

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Vitrolles

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont:

a/. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan.

b/. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan ; elle comprend un secteur UBa, UBb et UBc

c/. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ; elle comprend un secteur UCa

d/. la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend un secteur UDa (composé d'un sous-secteur UDa1 et un sous-secteur UDa2), un secteur UDb, un secteur UDC et un secteur UDD.

e/. la zone UE délimitée par un tireté est repérée par l'indice UE au plan ; elle comprend un secteur UEa, un secteur UEc, et un secteur UEt.

f/. la zone UI délimitée par un tireté est repérée par l'indice UI au plan ; elle comprend un secteur UIa.

g/. la zone UPm délimitée par un tireté est repérée par l'indice UPm au plan.

h/. la zone UT délimitée par un tireté est repérée par l'indice UT au plan.

2. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :

a/. la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan.

3. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 sont :

a/. la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend un secteur Ne, un secteur Nf, un secteur Nj, un secteur Ni et un secteur Ns

4. **Les documents graphiques comportent également :**

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme,
- des éléments patrimoniaux bâtis ou végétaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 6 du règlement),
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (inondation-incendie-mouvements de terrain) renvoyant aux dispositions du chapitre 7,
- Des espaces verts protégés au titre de mesures compensatoires en termes de biodiversité au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

## ARTICLE 3 - RAPPELS DIVERS

-Règlement d'assainissement communal (délibération du 26 octobre 2006, enregistré le 23 novembre 2006 en préfecture)

- Zonage d'assainissement collectif
- Zonage d'assainissement pluvial
- Règlement du service de l'Eau du délégataire
- Règlement du service de l'Assainissement collectif du délégataire
- Code de la Santé Publique
- Code général des collectivités Territoriales
- Code Civil
- Code de l'Environnement
- Arrêté préfectoral n°2001-230/21-2000EA en date du 31 juillet 2001 « autorisant au titre du Code de l'Environnement la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix à réaliser les ouvrages hydrauliques relatifs à la réhabilitation des réseaux d'assainissement pluvial de la zone industrielle des Estroublans sur la commune de Vitrolles et leur rejet dans la Cadière ».
- Arrêté préfectoral n°2003-160/27-2002EA en date du 10 novembre 2003 « autorisant au titre du Code de l'Environnement le système global d'assainissement et la mise en conformité des ouvrages de traitement de l'agglomération de Vitrolles – Les Pennes Mirabeau ».

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 5 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

#### **ARTICLE 6 - LEXIQUE**

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux.
- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.  
Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.  
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....
- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire, à

déclaration préalable, ou qui en sont exemptés.

- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux et espaces affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques,
- (EHPAD)....,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),

Nota concernant les CINASPIC en zone agricole : Conformément aux dispositions de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, les seules CINASPIC pouvant être autorisées en zone agricole ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De facto, la plupart des CINASPIC listées ci-dessus ne sont pas susceptibles de concerner les zones agricoles.

- **Construction à usage d'artisanat** : il s'agit des constructions où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- **Construction à usage de bureaux** : il s'agit des constructions où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

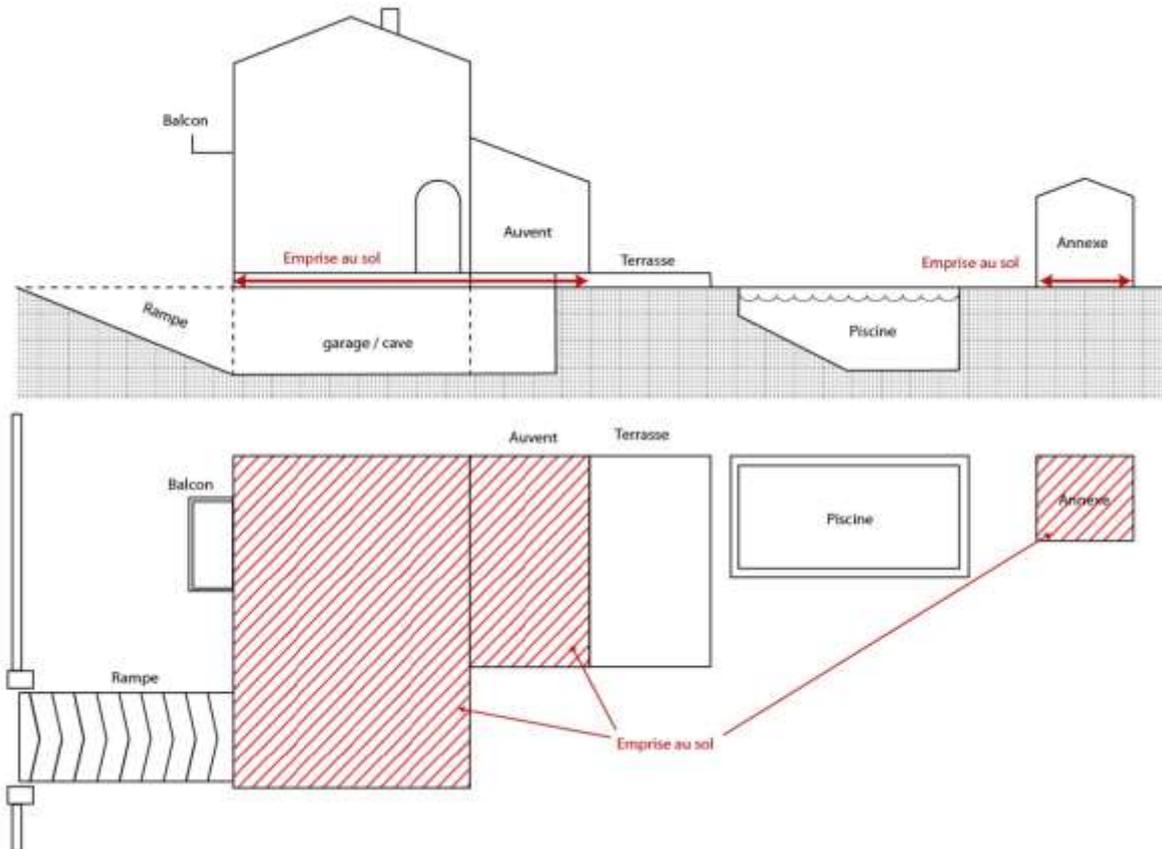
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

- **Construction à usage de commerce** : il s'agit des constructions où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Ne rentre pas dans la catégorie commerce les établissements de dépôt et d'enlèvement des marchandises représentant plus d'1/3 de la surface de plancher totale et qui rentrent dans la catégorie construction à usage d'entrepôt.

- **Construction à usage d'entrepôt** : il s'agit des constructions dans lesquels les stocks sont conservés et où ces derniers constituent la surface dominante d'un bâtiment. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- **Emprise au sol** : elle correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie dans le présent règlement.



- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).

- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

- **Foisonnement** : phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement public ou privé ne stationnent pas leur véhicule simultanément.

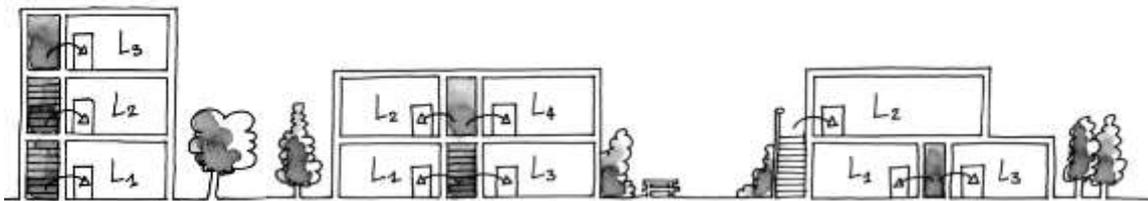
- **Logement de fonction** : lorsque la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres existantes lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- **Parc privé de stationnement** : construction ayant vocation à accueillir un stationnement, gérée selon le droit privé et réalisée de manière indépendante à toute autre destination. Les aires de stationnement attachées à un programme de logements ne sont pas considérées comme parc privé de stationnement.

- **Petit collectif** : Constructions de faible hauteur comportant entre 2 et 9 logements et disposant de parties communes bâties desservant tout ou partie des logements.



- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel

- **Reconstruction au titre de l'article L.111-5 du code de l'urbanisme**:

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du présent plan local d'urbanisme sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Surface de plancher** :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Les parcelles coupées par une voie ne constituent pas une unité foncière.
- **Environnement immédiat** : il s'agit de la zone située à l'intérieur d'un cercle de 100 m de rayon.

## **ARTICLE 7 - REGLES D'URBANISME APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS**

En application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

## **ARTICLE 8 – ZONAGE PLUVIAL**

Le zonage et le règlement d'assainissement pluvial sont annexés au présent PLU. Il s'agit d'un document qui réglemente les pratiques en matière d'urbanisme et de gestion des eaux pluviales. Il permet de répondre aux obligations réglementaires issues de la Loi sur l'Eau et de l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales qui prévoit que

*« Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

- 1. Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;*
- 2. Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;*
- 3. Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;*
- 4. Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »*

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires édictées dans le zonage et le règlement pluvial. Les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du zonage et du règlement pluvial. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

## ARTICLE 9 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans un souci de performances énergétiques et environnementales, la consommation énergétique de tout nouveau bâtiment ne doit pas dépasser le Cepmax (consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 -10%.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### Caractère de la zone

La zone **UI** concerne les secteurs à dominante d'activités économiques industrielles. Elle comprend deux secteurs **Ulch1 et Ulch2** concernant le projet Cap Horizon. Ils devront respecter les dispositions afférentes à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur Ulch2 correspond au périmètre de la ZAC. Les prescriptions réglementaires, pour le secteur Ulch2, seront détaillées dans le cahier des charges de cession de terrain afférent à la ZAC.

Dans les secteurs Ulch1 et Ulch2, les constructions destinées à l'usage secondaire ou tertiaire (industrie, centre de congrès et d'exposition, entrepôt, bureaux), à usage d'hébergement hôtelier et à usage d'artisanat sont autorisées.

### ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Dans les secteurs Ulch1

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI2
- les constructions destinées aux commerces
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

#### 1.2. Dans les secteurs Ulch2

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI2
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

#### 1.3. Dans la zone UI (hors secteur Ulch)

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI2
- les constructions destinées aux commerces
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

### ARTICLE UI2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être strictement indispensables aux activités présentes dans la zone (direction, surveillance, gardiennage) et à condition que la surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup> par unité foncière et que la construction soit intégrée dans le volume bâti de l'activité.

### 2.1. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

### 2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 7

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 7 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

## **ARTICLE UI3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Rappel :** Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Sont concernés par cette disposition les accès piétonniers.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, départemental ou communal, de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains. Sont concernés les voies de desserte ayant statut de servitudes de passage.

#### 3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

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. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

#### 3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

En règle générale, toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques en favorisant notamment le regroupement des accès sur parcelle mitoyenne.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, l'ouverture du système ne doit pas s'effectuer vers l'extérieur de la parcelle

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.

#### **ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1 - Eau**

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

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.

##### **4.2 - Assainissement**

A l'intérieur d'une propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'assainissement en vigueur.

Le rejet des eaux usées non-domestiques doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Toute évacuation des eaux pluviales est interdite dans le réseau collectif des eaux usées.

###### **b) Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Toute construction ou aménagement doit conduire à la création ou à une remise à niveau du réseau de collecte des eaux pluviales sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être canalisées avant rejet dans le réseau communal. Les conditions de rejet, tant en terme quantitatif que qualitatif seront fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial.

Des études de sols et / ou de dimensionnement hydraulique quantitatif ou qualitatif pourront être demandées à l'appui des dossiers déposés, sur la base du zonage des eaux pluviales annexé.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite ou soumise à autorisation du service assainissement en cas d'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique.

###### **c) Eaux de vidange des piscines**

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle.

Le réseau d'assainissement communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- La vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- Les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruiseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord

de chaussée.

#### 4.3 - Réseaux divers

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

### ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Dans la zone UI, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 35 m de l'axe de l'A7
- 20 m de l'axe de la RD113, de la RD9 et de la RD20
- 10 m minimum de l'axe des autres voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ulch1 et 2, les bâtiments peuvent s'implanter à :

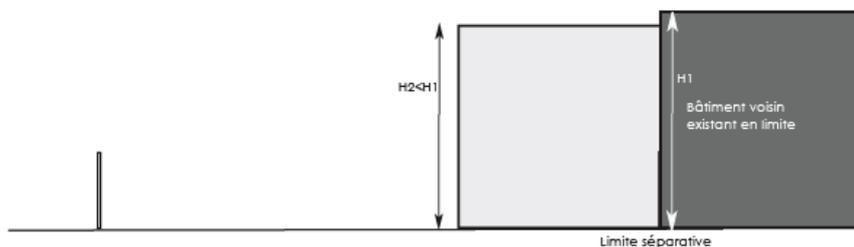
- 35 m de l'axe de l'A7,
- 20 m de l'axe de la RD113, de la RD 9, et de la RD 20,
- soit à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

### ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés en ordre discontinu avec un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée dans la zone UI (hors secteur Ulch) :

- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



CAS n°2: Présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite

Dans les secteurs Ulch1 et Ulch2, les bandes de recul devront être traitées en espaces verts paysagers ou espaces piétonnier.

### ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 60 % de l'unité foncière dans la zone UI.

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 40 % dans le secteur UIch1.

Il n'est pas réglementé dans le secteur UIch2.

## ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Conditions de mesure

*Hauteur* : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

### 10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 15m.

Dans les secteurs UIch1 et UIch2, la hauteur maximale d'un bâtiment devra respecter les dispositions afférentes à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, sans excéder 15 m.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les parements utilisés devront être de qualité.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

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.

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les clôtures sur voies ou espaces publics sont constituées :

- soit d'un mur bahut de 1 m 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, 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.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Dans les secteurs UIch, les clôtures sur voies ou espaces publics sont constituées pour les secteurs

Ulch :

- D'un muret de 40 cm surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive
- La hauteur totale maximale ne peut excéder 1,80 m.

## **ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de parking.

### **12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### 12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions spécifiques</b>
<b>Industrie</b>	1 place/80m <sup>2</sup> de surface de plancher	Le nombre de places de stationnement à réaliser peut être minoré au regard de la nature des établissements, du taux et du rythme de leur fréquentation ou de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ou encore de la proximité (moins de 300m du centre de la gare ou des stations) du projet avec des axes de transports en commun performants (gare TER VAMP, stations du futur tracé BHNS du Smitteeb).
<b>Artisanat</b>	1 place/50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Bureaux</b>	1 place/50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Entrepôts</b>	1 place / 400m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des	Dans tous les cas, la norme imposée ne peut être réduite de plus de la moitié.

	parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## **ARTICLE UI 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.  
Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.  
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

#### **13.1. Plantations existantes**

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacer par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

#### **13.2. Espaces verts**

Dans la zone UI et le secteur UIch1, la surface des espaces verts doit être supérieure à 15 % de la superficie du terrain et doit privilégier un traitement en façade des voies publiques. Ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m<sup>2</sup> d'espace vert.

La surface des espaces verts dans le secteur UIch2 n'est pas réglementée.

#### **13.3. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité). Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper les sujets (arbres, arbustes, herbacées) 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.

## **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Se référer à l'article 9 des dispositions générales.

## **ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L153-19 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L153-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales du chapitre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les chapitres 2 à 5 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites, les édifices, les éléments architecturaux et naturels concernés sur la planche Patrimoine du plan de zonage par le biais d'un aplat de couleur et d'un numéro d'identifiant et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante :

**Les éléments naturels et paysagers remarquables** sont représentés dans le présent PLU dans la planche Patrimoine du plan de zonage par un pictogramme vert arrondi faisant référence à la liste ci-après :

N°	Intitulé	lieu/adresse	Prescriptions
1	chêne centenaire	allée de la barre, lotissement My Wan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité.</li> <li>• Le projet doit protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour leur pérennité et leur développement.</li> <li>• Le site de la source de l'Infernet doit conserver sa qualité naturelle</li> </ul>
2	chêne centenaire	Parking Leader Price, rue parallèle à l'avenue Padovanie	
3	grotte de Baume Canouille	-	
4	Allée de Platanes	allée des artistes	
5	Source de l'Infernet	-	
6	Parc Christine Gounelle : cèdre tricentenaire	Parc Christine Gounelle	
7	Figuier du CCAS	CCAS	

Les éléments patrimoniaux remarquables sont représentés dans le présent PLU dans la planche Patrimoine du plan de zonage par un pictogramme bleu arrondi faisant référence à la liste ci-après :

N°	Intitulé	lieu/adresse	Prescriptions
8	Ecusson taillé dans bloc de pierre encastré dans un mur	rue du Portalet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éléments patrimoniaux remarquables de la commune doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité, en cas de non-possibilité de déplacement.</li> <li>Les travaux ou restaurations réalisés sur ces éléments patrimoniaux doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales originelles, par l'utilisation des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ou de l'élément architectural.</li> </ul>
9	Statuette de la reine Jeanne dans le mur proche du Portalet	rue du Portalet	
10	Tombes et chapelles	Cimetière du Roucas	
11	Oratoire Notre-Dame	Rocher	
12	Puits de jacob	Rocher	
13	La Pile	Rue de la Tour	
14	Ancienne chapelle des pénitents bleus - croix en façade	Rue de la Tour	
15	Parc Christine Gounelle : le Gour, mur en pierre sèche à l'italienne, meules de moulin	Parc Christine Gounelle	
16	Pierre plantée - monolithe préhistorique	rond-point de la pierre plantée	
17	Puits du CCAS	Place du Parc - avenue Vital Rouard	
18	Ancienne Noria	36, chemin du paupon	
19	Nouveau kiosque de Valbacol	-	
20	tour radar de contrôle aérien	-	
21	Croix	Bas de l'avenue Jean Moulin	
22	Croix d'Escounières	Angle Avenues Cial Rouard et Jean Moulin	
23	Glacière souterraine	Chemin de Salvarenque	
24	Pont de l'ancienne RN113	Avenue Jean Monnet	
25	La Fontaine	Place de la République	

Les éléments d'architecture et le bâti remarquables sont représentés dans le présent PLU dans la planche Patrimoine du plan de zonage par un pictogramme orange arrondi faisant référence à la liste ci-après :

N°	Intitulé	lieu/adresse	Prescriptions
47	Ancien Presbytère - bureau de poste	Place de la République	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les éléments architecturaux et le bâti remarquables de la commune doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.</li> <li>• Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un bâtiment remarquable identifiés par les documents graphiques du règlement doivent :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;</li> <li>- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;</li> <li>- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ou de l'élément architectural ;</li> <li>- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;</li> <li>- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;</li> <li>- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.</li> </ul> </li> <li>• Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.</li> </ul>
49	Ancienne Mairie (1668-1883), porte Notre Dame (porte sud des remparts médiévaux)	Place de la République	
50	linteau du Moyen-Age	rue du Portalet	
26	Doubles ouvertures en arc roman sur pilier central	rue du Portalet	
26 bis	Doubles ouvertures en arc roman sur pilier central	rue du Portalet	
27	Le Portalet (porte Ouest des remparts médiévaux)	rue du Portalet	
28	Mur Nord du cimetière du Roucas (ancien mur de la première église St Gérard)	Cimetière du Roucas	
29	Mur Est du Théâtre de verdure - vestige du rempart médiéval	Théâtre de verdure	
30	Maisons (2) avec frontons en forme de chapeau de gendarme	Avenue Jean Jaurès	
31	Claveaux (portes et fenêtres)	6 rue du Vallon des Roses	
32	Claveaux (porte)	9 rue du Vallon des Roses	
33	Claveaux (porte)	10 rue du Vallon des Roses	
34	Ancienne école des filles	Place Jules ferry	
35	Maison avec fronton triangulaire	Parc Christine Gounelle	
36	Chapelle Notre dame de Vie	le Rocher	
37	Tour Sarrazine	le Rocher	
38	Ancien lavoir - garage municipal	Place du parc, avenue Vital Rouard	
39	Château du Griffon : escalier central, salle du pressoir, plaque de marbre façade sud, plaque en fonte	Route de la Seds	
40	Oppidum de l'âge du fer	Griffon, allée Albert Einstein	
41	Villa gallo-romaine	Parc du Griffon	
42	Château du Luxembourg	Route de la Seds	
43	Château de Montvalon	Route de la Seds	
44	Portail d'entrée du Domaine de Montvalon	Route de la Seds	
45	Gare	Angle RD20b et allée du Lubéron	
46	Mairie du village	Angle Avenues du maréchal Joffre et Camille Pelletan	
48	hangars Latécoère	RD 113	

## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

### A) Risques Naturels Inondation

#### ZONES CONCERNEES PAR L'ETUDE DES SECTEURS INONDABLES DE LA CADIERE, DU BONDON ET DU RAVIN D'AIX , L'ETUDE DE RUISSELEMENT ET L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DE LA REGION PACA

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement, ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique côté par référence au nivellement général de la France ("cotes NGF").

Les règles relatives à la création, reconstruction, extension et changement de destination des constructions dans les zones soumises au risque ruissellement et inondation sont détaillées dans les tableaux ci-après.

Les règles qui s'y appliquent sont celles du PLU complétées par celles édictées dans les zones définies dans le plan relatif aux risques inondation et ruissellement :

- les centres urbains, caractérisés par l'historicité, la mixité des usages et la densité et continuité du bâti (CU) ;
- les autres zones à urbaniser (AZU) ;
- les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) à vocation naturelle ou agricole.

Sur le plan de zonage joint :

- les zones rouges et bleues correspondent au risque d'inondation par débordement de cours d'eau (Cadière / Bondon / Ravin d'Aix) : rouge représentant l'aléa fort et bleu l'aléa modéré ; l'aléa résiduel de la zone d'inondation est la zone comprise entre la limite supérieure du lit majeur et la limite de la zone bleue. Pour plus de lisibilité elle n'est pas représentée sur le plan de zonage général des risques.

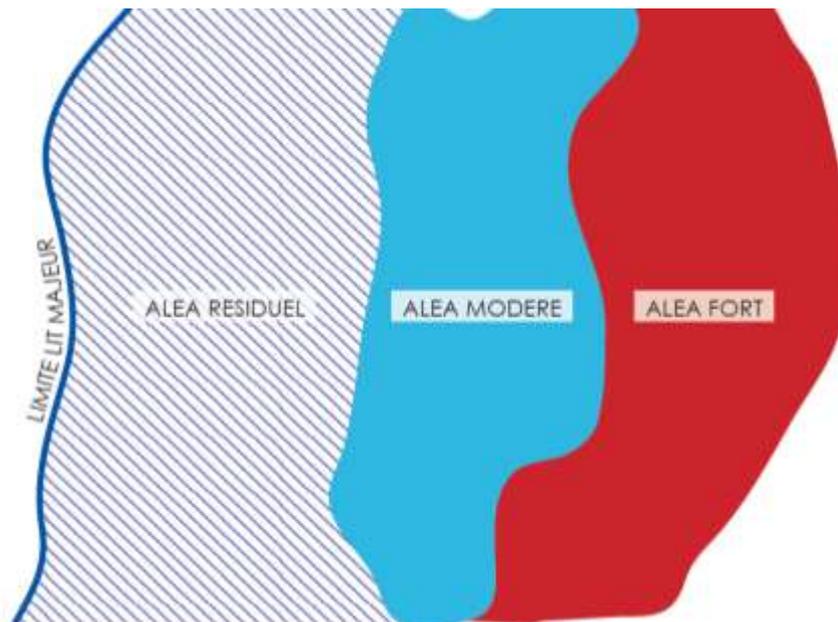


Schéma des différents aléas inondation par débordement de cours d'eau

- les zones jaunes, vertes et grises correspondent au risque de ruissellement urbain : jaune étant aléa fort, verte l'aléa modéré et gris l'aléa résiduel

### Définitions:

**La ligne d'eau de référence** correspond à la cote déterminée pour chaque zones des aléas ruissellement et débordement.

**Les cotes de référence** sont disponibles auprès du service instructeur dans les zones où les ruissellements ont été modélisés ainsi que dans les zones inondées par le Bondon et le Ravin d'Aix. La cote de la ligne d'eau de référence relative aux débordements de la Cadière n'étant pas connue, elle sera à déterminer soit par une modélisation hydraulique, soit en croisant la carte de la zone inondable de la Cadière avec un plan topographique.

**Le niveau du Terrain Naturel** à retenir est le point le plus haut au droit ou à proximité immédiate de l'aménagement.

**Les constructions à usage de logements** concernent l'habitat, les hébergements hôteliers, les campings et PRL (locaux « à sommeil »).

**Les constructions à usage d'activité** sont toutes les constructions à l'exception des constructions à usage de logements, des établissements sensibles et des établissements stratégiques.

**Les grands ERP** sont les Etablissements recevant du Public de catégorie 1, 2 et 3 qui ont une capacité d'accueil supérieure à 300 personnes.

**Les établissements dits sensibles** sont les constructions recevant un public qui nécessitera une gestion de crise particulière en cas de crue (jeunes enfants, personnes âgées, à mobilité réduite...).

**Les établissements dits stratégiques** sont les constructions nécessaires à la gestion de crise (caserne, PC crise, gendarmerie...).

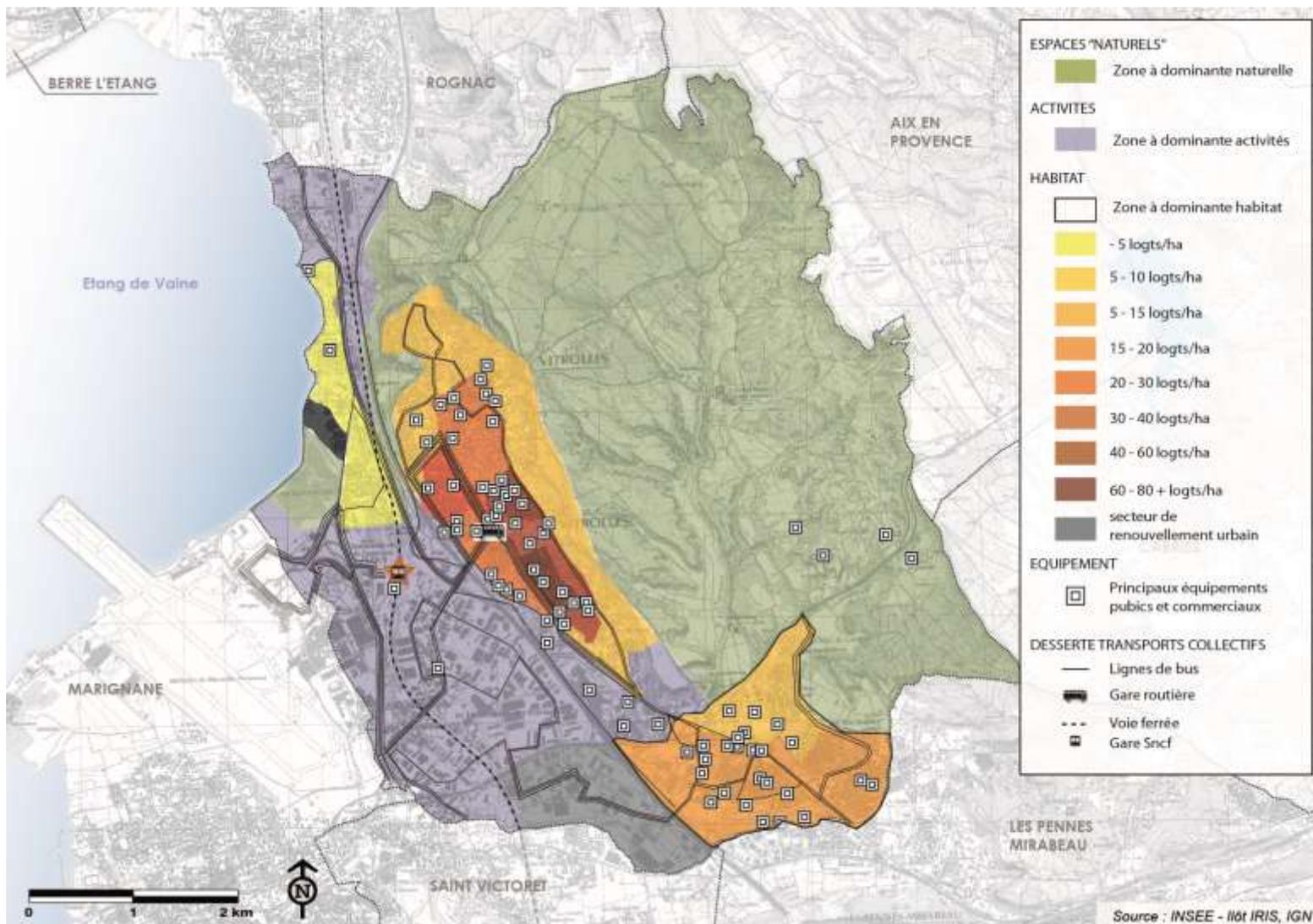
Le risque représente la confrontation d'un aléa (phénomène naturel dangereux) avec une zone géographique où existent des enjeux qui peuvent être humains, économiques ou environnementaux. La prise en compte du risque inondation sur la commune de Vitrolles nécessite donc de déterminer les secteurs à enjeux en parallèle de l'étude technique définissant les aléas inondations par débordement et ruissèlement.

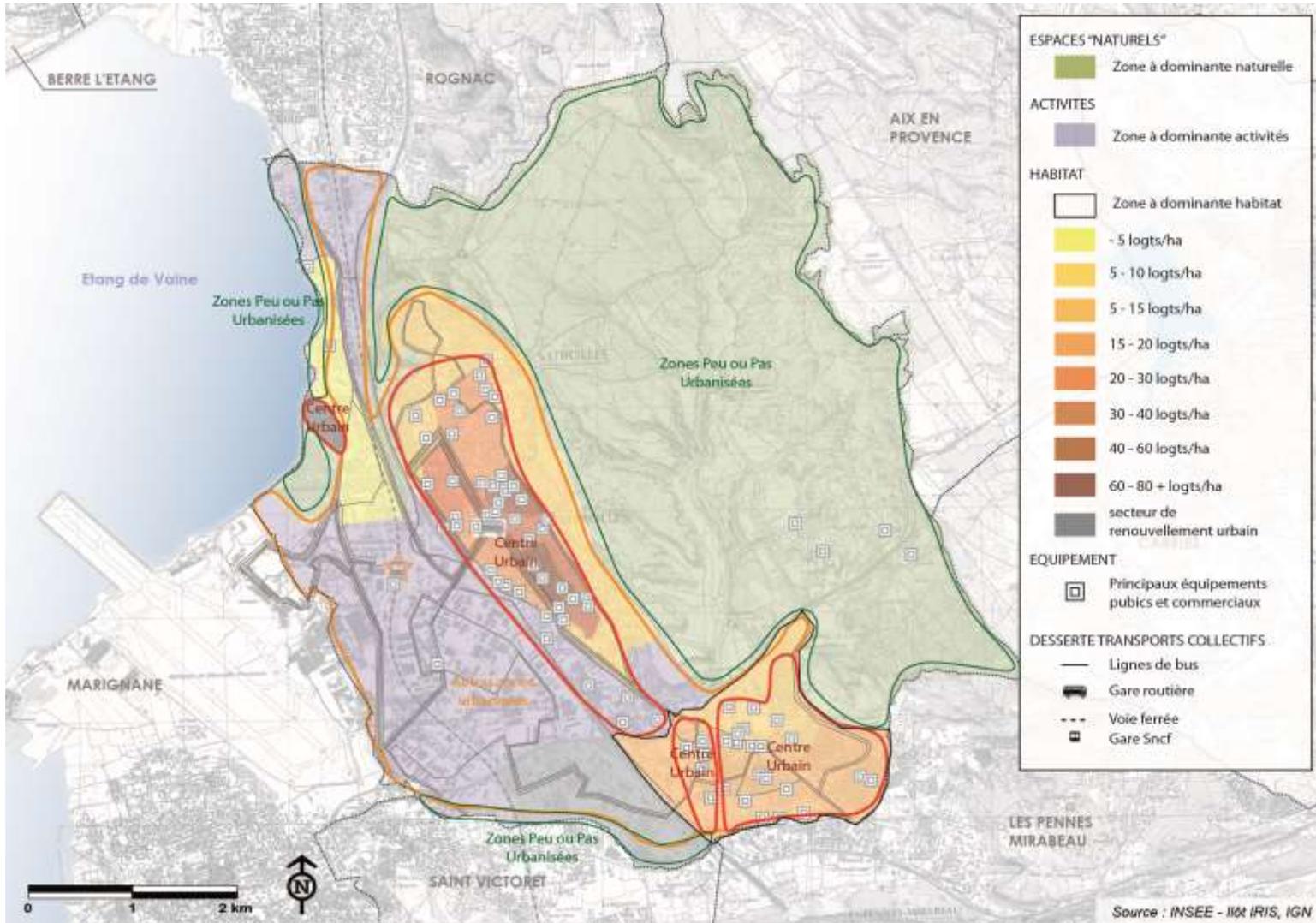
A la demande des services de l'Etat, trois zones ont été définies :

- **les centres urbains CU** : ils sont caractérisés par la mixité des usages (logements, commerces, équipements, bureaux...), une certaine densité et continuité bâtie et par leur historicité ;  
Les centres urbains englobent les quartiers suivants : Le Village, La Plaine, Hermès, les Plantiers, Les Pommiers-Bosquet, Les Pins, Liourat, La Bastide Blanche, La Ferme de Croze et une partie des Pinchinades et de la Frescoule Tuilière. Ces secteurs se caractérisent en effet par des densités importantes, comprises entre 20 et 80 logements à l'hectare, une très bonne desserte par les transports en commun et la concentration de la majorité des équipements publics ainsi que des principaux équipements commerciaux de la commune.  
Les centres Urbains englobent également le quartier des Salins pour lequel une opération de renouvellement urbain et en cours de préparation, matérialisée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation annexé au PLU en vigueur.
- **les autres zones urbanisée AZU** : elles correspondent aux secteurs urbanisées présentant une typologie relativement uniforme ou de faible densité (tissu pavillonnaire, zone industrielle...)

Les autres zones urbaines comprennent les tissus pavillonnaires des Cadenières, des coteaux du plateau, le Griffon, les Vignettes et les parties les moins denses des quartiers des Pinchinades et de la Frescoule Tuilière, ainsi que les zones d'activités des Estroublans, de l'Anjoly, de Couperigne et des Cadestaux.

- **les zones peu ou pas urbanisées (ZPPU)** : il s'agit principalement des zones naturelles et agricoles de la commune. Elles concernent principalement le plateau de l'Arbois (Grenadier, plateaux Collet Rouge Montvallon et les Boues rouges) le rivage de l'Etang de Berre et les cours d'eau.





## B) Le Risque Mouvements de terrain

### ZONES CONCERNEES PAR L'ETUDE DU CETE DE 1983

Une étude du Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de 1983 a permis de cartographier la valeur du risque mouvement de terrain sur la zone de falaise à l'Est de la RD55f. Cette étude est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

La cartographie de ces mouvements de terrain a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains distingués en 5 catégories.

**Zone rouge uni** : zone directement exposée aux chutes de blocs :

**Zone rouge hachuré** : zone de glissements de terrain déclarés et d'érosion interne :

**Zone orange uni** : zone susceptible d'être atteinte par des chutes de blocs déclarée

**Zone orange hachuré** : zone de stabilité précaire : risques de glissements de terrain

**Zone verte hachuré** : zone dans laquelle des terrassements risquent d'aggraver les phénomènes de solifluxion :

**Le présent PLU identifie les zones non constructibles concernées par l'étude CETE au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.**

#### Dans les zones rouges et oranges, ne sont autorisés que :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants (notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures).
- les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques ou leurs conséquences.
- les infrastructures de services publics et les aires de stationnement ou leurs équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur vulnérabilité soit restreinte et que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées au phénomène afin de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.

#### Dans la zone verte hachuré :

##### **Sont interdits :**

- toute occupation ou utilisation du sol dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, excavation, remblais...
- le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge dangereuse
- les établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J.
- les dispositifs d'assainissement autonome

## ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de Vitrolles est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Une cartographie départementale a été réalisée La commune (cf. rapport de présentation du document) est principalement concernée par des zones d'aléas moyens et faibles.

Il est recommandé à tout pétitionnaire, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de leur parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, de réaliser une étude géotechnique menée par un bureau d'études technique spécialisé.

Si une étude géotechnique couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site n'est pas réalisée, certaines dispositions peuvent être mises en œuvre afin d'éviter ou du moins limiter les effets du phénomène géologique concerné :

En matière de fondations :

- la profondeur minimum des fondations peut être fixée à 0,80m dans les zones faiblement à moyennement exposées et 1,20m dans les zones fortement exposées, sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure
- sur terrain en pente et pour les constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité d'ancrage
- les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 (règles pour le calcul des fondations superficielles)

En matière de conception et de réalisation des constructions :

- toutes parties de bâtiments fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la longueur de la construction
- les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné selon les préconisations de la norme DTU20-1 (règles de calcul et dispositions constructives minimales)
- la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total est recommandée. A défaut, le dallage sur terre-plein doit faire l'objet de dispositions assurant l'atténuation du risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les réfends, cloisons, doublages et canalisations
- la mise en place d'un dispositif d'isolation thermique le long des murs extérieurs en cas de source de chaleur en sous-sol.

De plus, afin de limiter les variations hydriques au droit des constructions, certaines précautions pourront être prises, il s'agit essentiellement :

- du respect d'une distance minimale entre la construction projetée et toute nouvelle plantation d'arbres ou d'arbustes égale au moins à la hauteur à maturité de ces plantations (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m entre l'arbre et toute construction existante
- Du raccordement des rejets d'eaux usées ou pluviales (eau de drainage, eau de vidange de piscine) au réseau collectif. En cas d'absence ou d'insuffisance de ces réseaux, la zone d'épandage de l'assainissement autonome pour les eaux usées et/ou l'exutoire des rejets des eaux pluviales doivent être situés à une distance minimale de 15m de toute construction. Si le respect de cette distance s'avérait impossible, il sera nécessaire de déterminer par une étude, confiée à un bureau compétent, les conditions d'épandage ou de rejets (stockage à la parcelle notamment) afin que ceux-ci soient sans conséquence néfaste sur la construction projetée. En tout état de cause, le maître d'ouvrage doit veiller à l'assurance d'une maintenance régulière du système et à une vérification périodique de son bon fonctionnement
- De la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (joints souples, ne pas bloquer la canalisation dans le gros œuvre, éviter les canalisations qui longent les bâtiments,..)
- De la récupération des eaux de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif d'évacuation type caniveau éloigné d'une distance minimale de 1,5m

- De la mise en place, sur toute la périphérie de la construction, d'un dispositif d'une largeur de 1,5m, s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation par caniveau ; il peut être dérogé à cette prescription en cas d'impossibilité matérielle (maison construite en limite de propriété par exemple)
- Du captage des écoulements épidermiques, lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de 2m de toute construction
- Pour les arbres existants situés à une distance inférieure à leur hauteur à maturité de l'emprise de la nouvelle construction et pour limiter l'action des végétaux sur les terrains sous-jacents des fondations de cette dernière, la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2m entre l'arbre et la construction nouvelle ou la réalisation des fondations à une profondeur où les racines n'induisent plus de variation en eau
- De ne pas pomper pour usage domestique, entre les mois de mai et d'octobre, dans un puits qui serait situé à moins de 10m de toute construction et où la profondeur du niveau de l'eau est inférieure à 10m (par rapport au terrain naturel)

### C) Sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°3 d'aléa modéré, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

### D) Zones de risques technologiques

La commune de Vitrolles regroupe plusieurs installations à risques technologiques

#### Site Brenntag- Projet de Plan de Prévention des Risques Technologiques

Le Plan de Prévention des Risques Technologique (PPRt) lié à l'installation Brenntag, au cœur de la zone industrielle des Estroublans a été prescrit par arrêté préfectoral du 10 Novembre 2009 et approuvé le 4 Novembre 2013.

Un report indicatif sur les documents de zonage du P.L.U. expose les secteurs concernés par le PPRt opposable. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

#### Intégration des dispositions du projet de PPRt dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRt, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du P.P.R.t. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Le plan de zonage et le règlement du P.P.R.t approuvé sont annexés au présent PLU.

#### Site Butagaz sur la commune de Rognac – Projet de Plan de Prévention des Risques Technologiques

Le Plan de Prévention des Risques Technologique (PPRT) lié à l'installation Butagaz sur la commune de Rognac a été prescrit par arrêté préfectoral du 10 Novembre 2009

Un report indicatif sur les documents de zonage des contraintes du P.L.U. exposent les secteurs concernés par l'enveloppe des aléas.

Dans l'attente de l'approbation du PPRT, qui vaudra servitude d'utilité publique, sont interdits, à l'intérieur du périmètre concerné par l'enveloppe des aléas ; les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique (augmentation des risques existants ou création de nouveaux risques) du fait de sa situation, de ses caractéristiques de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

### Site AIR LIQUIDE - Prescriptions

La société AIR LIQUIDE a été autorisée par arrêté préfectoral du 28 avril 2011 à exploiter une installation de stockage, de conditionnement et de distribution de gaz industriel dans la zone industrielle des Estroublans sur la commune de Vitrolles. Le site étant classé en SEVESO seuil bas, il n'est pas soumis à la réalisation d'un PPRt.

Toutefois, afin de mieux prendre en compte les risques liés à cette installation, toute construction à vocation d'habitation est interdite dans enveloppes des phénomènes dangereux ou concernés par les effets de surpression.

### Risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses

Le territoire communal de Vitrolles est traversé par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses qui constituent autant de servitudes d'utilité publique, mais surtout donnent lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière de maîtrise de l'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autre des canalisations ;

DS (Dangers significatifs) : informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires le cas échéant.

DG (Dangers graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

DTG (Dangers très graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

Canalisation	Zones de dangers très graves	Zones de dangers graves	Zones de dangers significatifs
Gazoduc Berre-Pas de Lancier Diam 200mm GRT GAZ	35m de part et d'autre de l'axe de canalisation	55m de part et d'autre de l'axe de canalisation	70m de part et d'autre de l'axe de canalisation
Gazoduc Berre-Pas de Lancier Diam 150mm GRT GAZ	20m de part et d'autre de l'axe de canalisation	30m de part et d'autre de l'axe de canalisation	45m de part et d'autre de l'axe de canalisation
Canalisation d'hydrocarbure liquide (produit fini) Diam 350mm Lyondell Basel Section Rognac – Sofitel Aéroport	273m de part et d'autre de l'axe de canalisation	273m de part et d'autre de l'axe de canalisation	356m de part et d'autre de l'axe de canalisation
Canalisation d'hydrocarbure liquide (produit fini) Diam 350mm Lyondell Basel Section–Sofitel Aéroport- Marignane	206m de part et d'autre de l'axe de canalisation	206m de part et d'autre de l'axe de canalisation	331m de part et d'autre de l'axe de canalisation



## E) Plan d'Exposition aux Bruits

Le Plan Local d'Urbanisme intègre les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Marseille Provence.

Le P.E.B. identifie 4 zones de réglementation prise en compte par le P.L.U. définissant les occupations et utilisations de sol admises. Les limites des zones du P.E.B. sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables. **Il est à noter que Vitrolles n'est concernée que par les zones C et D**

### 1) sont admis dans les zones A, B, C et D du P.E.B.

Constructions nouvelles	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit	admis	admis	admis	admis
Logements de fonction nécessaires aux activités commerciales admises dans la zone	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	admis s'ils ne peuvent être localisés ailleurs	admis	admis	admis
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	admis s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			admis
Equipements publics et collectifs	admis s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		admis	admis
Maisons d'habitation individuelles non groupées	ne sont pas admis		admis si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	admis
Immeubles collectifs à usage d'habitation	ne sont pas admis			admis
Habitat groupé (lotissement,...), parcs résidentiels de loisirs	ne sont pas admis			admis

### 2) Concernant les constructions existantes, sont également admises dans les zones A, B, C et D du P.E.B.

Habitat existant	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			admis
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants	ne sont pas admis		si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	admis

### 3) en outre, les constructions admises par la réglementation du P.E.B. doivent respecter les normes de prescriptions phoniques suivantes

Prescriptions d'isolation phoniques à respecter	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Constructions à usage d'habitation	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux d'enseignement et de soins	47 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux à usage de bureaux et recevant du public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

## F) Voies bruyantes

Les bâtiments édités dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 14 Avril 2004 relatif au classement des voies bruyantes.
- de l'arrêté préfectoral du 11 Décembre 2000 relatif au classement sonore des voies ferrées.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.