



1.2-D JUSTIFICATION DES CHOIX RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

UNE COMBINAISON DE REGLES ECRITES ET GRAPHIQUES POUR REpondre A LA DIVERSITE DES CONTEXTES

Le territoire du Pays d'Aix occupe une place centrale au sein de l'espace métropolitain. Le Pays d'Aix regroupe 36 communes de 145 000 à 120 habitants en 2019 et c'est autant de spécificités. Le défi du PLUi repose dans la constitution d'un document d'urbanisme commun tout en veillant à ne pas gommer et à respecter les spécificités de chacune des communes qui composent le territoire.

Le règlement du PLUi du Pays d'Aix s'appuie une combinaison d'outils écrits (dispositions réglementaires) et d'outils graphiques (planches graphiques spécifiques) afin de s'adapter au mieux à la diversité des contextes.

STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement du PLUi du Pays d'Aix comprend un règlement écrit et un règlement graphique.

REGLEMENT ECRIT

Dispositions générales applicables à toutes les zones

Constructions interdites ou autorisées sous conditions

Règles générales d'implantation des constructions

Conditions de desserte / raccordement

Qualité des constructions

Surface d'espaces de pleine terre à préserver

REGLEMENT GRAPHIQUE

Planches graphiques

Le zonage (planches 4.2-A)

Les règles d'emprise au sol et de hauteur (planches 4.2-B et 4.2-C)

Les risques :

- Risque inondation (planche 4.2-D et planche 4.2-D bis)

- Risque feu de forêt (planche 4.2-E)

- Autres risques (planche 4.2-F)

Le règlement écrit est organisé en trois tomes :

- Tome 1 : Dispositions communes à toutes les zones ;
- Tome 2 : Dispositions applicables aux zones générales ;
- Tome 3 : Dispositions applicables aux zones spécifiques.

Le tome 1 se compose de :

- Titre I : Les dispositions générales applicables à toutes les zones du territoire communal (sauf dispositions contraires) ;
- Titre II : Les dispositions relatives au paysage et au patrimoine.
Ces articles précisent les dispositions relatives à la valorisation du patrimoine bâti et paysager.
- Titre III : Les dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le tome 2 se compose de :

- Titre IV : Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser ;
- Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles.

Le tome 3 se compose de :

- Titre VI : Dispositions communes applicables aux zones spécifiques ;
- Titre VII : Dispositions particulières applicables aux zones spécifiques.

Au sein des tomes 2 et 3, chaque zone est soumise à des règles propres, définies en cohérence avec les orientations du PADD. A chacune d'entre elles correspond un règlement organisé en trois parties thématiques et 9 articles dont la nomenclature est la suivante :

Usage des sols et destination des constructions	ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations interdites, autorisées, et autorisées sous conditions ARTICLE 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités ARTICLE 3 : Mixité sociale et fonctionnelle
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions ARTICLE 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ARTICLE 7 : Obligations en matière de stationnement
Équipements et réseaux	ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

Article DG 1.1 – Articulation des pièces opposables du PLUi

L'article premier rappelle que le PLUi contient plusieurs pièces opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Il énumère ces pièces et présente leur portée réglementaire. Ces pièces sont :

- Le règlement
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Les annexes listées par les articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme

Article DG 1.2 - Champ d'application territorial du plan

L'article précise que le règlement écrit s'applique sur les 36 communes du territoire intercommunal.

Concernant la commune d'Aix-en-Provence, le PLUi couvre son territoire à l'exception du périmètre du Site Patrimonial Remarquable du centre historique soumis au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Article DG 1.3. Division du territoire en zones

L'article rappelle que le territoire est divisé en différents types de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles). Il précise l'utilité et la fonction de chacune de ces zones et secteurs créés sur le territoire.

Article DG 1.4. Organisation du règlement écrit

Le règlement s'organise en 3 thématiques réunissant 9 articles pour exposer les dispositions des zones :

- Usages des sols et destination des constructions ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Equipements et réseaux.

Article DG. 1.5. Définitions du règlement

L'article présente un lexique du vocabulaire utilisé dans le PLUi et donne des définitions des grands concepts urbanistiques. Un astérisque indique les termes définis dans le lexique quand ceux-ci sont utilisés dans le règlement.

Article DG. 1.6. Adaptations mineures

Il est rappelé que les règles et servitudes définies par un PLUi peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptation mineure, on entend les assouplissements qu'il est nécessaire d'apporter à certaines règles d'urbanisme en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol. La mise en œuvre s'effectue de manière restrictive. Les adaptations mineures sont cumulatives.

Article DG.1.7. Dérogations

L'article explique que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
- La mise en œuvre d'une isolation et de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire des constructions existantes ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ;
- L'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser ;
- Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale ;
- Les constructions situées dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme ;

- La réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche ;
- La réalisation, sur des terrains affectés aux besoins du Ministère de la Défense, de logements destinés à ses agents ;
- Les constructions situées dans le périmètre des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire.

Article DG. 1. 8. Travaux sur une construction existante non conforme

Si une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement alors seuls des travaux n'aggravant pas la non-conformité de la construction avec les règles pourront être autorisés.

Article DG. 1. 9. Reconstruction à l'identique

Si un bâtiment édifié légalement s'effondre ou est démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, sauf interdiction d'un Plan de Prévention des Risques Naturels.

Article DG.1.10. Règles alternatives pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public

Les sous-destinations cités peuvent s'implanter selon des règles alternatives si elles ne portent pas atteinte au site sur lequel elles s'insèrent. L'article liste les différentes règles alternatives d'implantations, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect des constructions, de clôtures, de coefficient d'espaces libres et de pleine terre.

Article DG. 1. 11. Règles de constructibilité applicables aux projets d'ensemble (R.151-21 du code de l'urbanisme).

L'article rappelle que les règles de constructibilité du PLUi s'appliquent à l'ensemble du projet.

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE

Article 2.1 – Dispositions applicables aux éléments éco-paysagers (articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'Urbanisme)

L'article L151-23 permet au PLUi « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] ».

Dix catégories d'éléments d'intérêt écologique et paysager ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les parcs et jardins à protéger ;
- Les arbres remarquables isolés à protéger ;
- Les alignements d'arbres d'intérêt à protéger ;
- Les ripisylves à pérenniser ;
- Les haies à pérenniser ;
- Les masses boisées ;
- Les plantations à réaliser ;
- Les terrains cultivés à protéger ;
- Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques ;
- Les espaces protégés au titre des mesures compensatoires en termes de biodiversité.

Article 2.1.1 – Dispositions applicables aux parcs et jardins à protéger

Du fait de leur rôle écologique, paysager et social au cœur de tissu souvent urbanisé, l'article 2.1.1 souligne la nécessité de conserver l'aspect naturel et végétal des 80 hectares de parcs et jardins identifiés au plan de zonage.

Cet article précise que tout abattage, arrachage et dessouchage d'arbres est interdit, sauf pour des raisons sanitaires. Il indique également la nécessité de ne pas excéder 15 % d'imperméabilisation du parc ou jardin concerné afin de garantir une bonne infiltration des eaux pluviales.

Article 2.1.2 – Dispositions applicables aux arbres remarquables isolés à protéger

27 arbres remarquables isolés à protéger sont identifiés sur le Pays d'Aix.

Ces éléments naturels ponctuels d'intérêt paysager participent à la qualité des paysages urbains du quotidien. En ce sens, l'article précise qu'un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement. Tout abattage, dessouchage et arrachage est ainsi interdit, sauf lorsque l'état phytosanitaire ou mécanique de l'arbre présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens.

Article 2.1.3 – Dispositions applicables aux alignements d'arbres d'intérêt à protéger

Les alignements d'arbres d'intérêt identifiés aux documents graphiques sont des éléments naturels qui participent à la pénétration de la nature dans les tissus urbains et jouent un rôle essentiel dans l'accompagnement paysager des entrées des villes et villages.

Près de 1350 linéaires d'arbres sont identifiés pour un total de près de 240 kilomètres.

L'article précise les dispositions applicables à leur préservation (périmètre de protection, imperméabilisation interdite, abattage interdit, etc...), ainsi que la compensation attendue dans le cas d'une suppression.

Article 2.1.4 – Dispositions applicables aux ripisylves à pérenniser

La ripisylve de nombreux cours d'eau a été identifiée comme « à préserver et renforcer » pour motif d'ordre écologique. Cette dernière joue un rôle essentiel dans la fonctionnalité écologique des cours d'eau et la trame verte du territoire.

Plus de 1050 hectares de ripisylves à pérenniser sont inventoriés au plan de zonage.

Pour garantir leur pérennité, l'article précise les seuls travaux et aménagements autorisés :

- l'entretien et la gestion de la végétation ;
- la gestion des risques phytosanitaires et de sécurité ;
- l'aménagement d'un chemin nécessaire aux exploitations agricoles ou lié à la gestion de la fréquentation des berges des cours d'eau. Dans ce dernier cas, l'article précise qu'un maximum de 15 % de la ripisylve peut être supprimée, sous réserve d'une compensation égale à la superficie supprimée.

Article 2.1.5– Dispositions applicables aux haies à pérenniser

Plus de 2250 haies « à pérenniser » sont identifiées au plan de zonage pour leur rôle écologique et paysager, soit près de 370 kilomètres. Ces dernières jouent un rôle essentiel dans la fonctionnalité écologique de la trame verte du territoire. Pour garantir leur pérennité, l'article précise les seuls travaux et aménagements autorisés :

- l'entretien et la gestion de la végétation ;
- la gestion des risques phytosanitaires et de sécurité ;
- l'aménagement d'un chemin nécessaire aux exploitations agricoles ou lié à la gestion de la fréquentation des berges des cours d'eau. Dans ce dernier cas, l'article précise qu'un maximum de 15 % de la haie peut être supprimée, sous réserve d'une compensation égale à la superficie supprimée.

Article 2.1.6– Dispositions applicables aux masses boisées

Plus de 1200 hectares de masses boisées sont identifiés au plan de zonage. Il est précisé que les masses boisées identifiées doivent être conservées, à l'exception de possibles aménagements nécessaires aux accès (exploitations forestières, agricoles, constructions) et au bon fonctionnement de certains équipements, à la mise en sécurité des biens et des personnes, à la gestion des risques, à la reconquête agricole en cohérence avec le maintien des continuités écologiques.

L'article précise également les mesures de compensation à respecter dans le cas d'une suppression éventuelle de boisement (arbres en qualité et quantité équivalentes, respect de la composition végétale d'ensemble) ainsi que la limite maximum de déboisement à ne pas dépasser : 15 % du boisement maximum.

Article 2.1.7– Dispositions applicables aux plantations à réaliser (art. R151-43 2° du Code de l'Urbanisme)

Les espaces de plantation à réaliser, sont des espaces identifiés comme d'intérêt écologique et paysager en devenir. Ces derniers joueront un rôle multiple : renforcer la trame verte et bleue du territoire, améliorer le cadre de vie, lutter contre les effets d'îlots de chaleur, etc.

Il est précisé que les espaces de plantation à réaliser sont par nature inconstructibles et réservés à la plantation de végétaux en pleine terre et selon une composition d'ensemble adaptée au site où doivent dominer les arbres de hautes tiges.

Article 2.1.8 : Dispositions applicables aux terrains cultivés à protéger (art L.151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme)

Plus de 15 hectares de jardins potagers privés ou familiaux, terrains maraîchers, vergers, vignobles, pépinières ou parcs d'agrément, cultivés ou ayant été cultivés dans un passé proche sont identifiés au plan de zonage.

Localisés en zone urbaine, ces terrains sont par nature inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent.

Article 2.1.9 : Dispositions applicables aux espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques (art L.151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme)

L'article précise que les espaces non bâtis identifiés comme nécessaires au maintien des continuités écologiques et localisés en zone urbaine sont par nature inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent. Près de 5 hectares de ces espaces sont identifiés au plan de zonage.

Article 2.1.10 : Dispositions applicables aux espaces protégés au titre des mesures compensatoires en termes de biodiversité (art L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Le plan de zonage identifie un peu plus de 9 hectares d'espaces verts protégés relatifs aux mesures compensatoires en termes de biodiversité. Ils correspondent à une partie des espaces sur lesquels sont mises en œuvre des mesures de compensation des atteintes à la biodiversité prévues au 2° du II de l'article L. 110-1 du Code de l'Environnement et rendues obligatoires par un texte législatif ou réglementaire pour compenser, dans le respect de leur équivalence écologique, les atteintes prévues ou prévisibles à la biodiversité occasionnées par la réalisation d'un projet de travaux ou d'ouvrage ou par la réalisation d'activités ou l'exécution d'un plan, d'un schéma, d'un programme ou d'un autre document de planification. (art L.163-1 du Code de l'Environnement).

Article 2.2 – Patrimoine bâti et qualité architecturale (articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'Urbanisme)

Le patrimoine bâti est constitué d'éléments construits. Ce sont des édifices remarquables pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque, de l'histoire, de l'architecture, du pittoresque ou de la mémoire collective. Au sein de leur paysage urbain ou rural, ils sont représentatifs d'une occupation à travers laquelle ils témoignent d'une époque, d'une technique ou d'un usage. Ils en constituent des repères de l'identité des lieux.

Parmi les 1574 éléments patrimoniaux bâtis retenus, il a été nécessaire d'affiner leur classification en identifiant plusieurs typologies représentatives du patrimoine :

- 309 bastides d'intérêt patrimonial et domaines remarquables
- 57 éléments linéaires d'intérêt patrimonial
- 1127 éléments bâtis ponctuels d'intérêt patrimonial
- 49 séquences urbaines patrimoniales
- 23 ensembles bâtis d'intérêt patrimonial
- 9 jardins d'intérêt patrimonial et ensembles paysagers

Les six catégories d'éléments du patrimoine bâti sont identifiées sur les documents écrits et graphiques réglementaires ainsi que par des fiches patrimoniales annexées. L'identification de ces typologies donne lieu à des règles qui encadrent des éléments de paysage et de patrimoine du territoire. Ces règles viennent compléter les dispositions du règlement. Les éléments du patrimoine bâti appartiennent à plusieurs types identifiés dans le règlement.

Les fiches patrimoniales, outre les éléments d'identification et de description, peuvent contenir des prescriptions spécifiques propres à l'élément patrimonial contenu dans ladite fiche qui viennent compléter les autres dispositions réglementaires.

Article 2.2.1. Dispositions communes applicables aux éléments du patrimoine bâti

Les dispositions réglementaires visent à préserver et à mettre en valeur ce qui relève de l'élément patrimonial et de sa perception, tout en permettant certains travaux ou aménagements dans un cadre déterminé, de façon à permettre les évolutions sans incidence négative sur l'intérêt patrimonial.

L'article détermine les conditions qui ne peuvent être qu'exceptionnelles pour lesquelles la démolition d'un élément patrimonial peut être autorisée.

Article 2.2.2. Dispositions applicables aux éléments bâtis ponctuels d'intérêt patrimonial

Les dispositions réglementaires visent à préserver et à mettre en valeur l'élément ponctuel identifié mais aussi son inscription dans le site, ses perceptions par, le cas échéant, des espaces non bâtis. Les travaux lorsqu'ils peuvent être autorisés devront s'inscrire dans cet objectif.

Article 2.2.3. Dispositions applicables aux bastides d'intérêt patrimonial et les domaines remarquables

Les dispositions réglementaires visent à préserver le patrimoine bastidaire, dont la vocation agricole a pu être perdue et sa pérennité dans le temps est un des enjeux majeurs du caractère patrimonial du territoire. L'objectif de l'écriture réglementaire est de préserver et restituer l'ensemble des éléments identitaires des bastides et permettre le cas échéant, lorsque des travaux peuvent être autorisés, de ne pas dénaturer le caractère des lieux. C'est pourquoi, les dispositions réglementaires portent sur un champ global couvrant :

- Les constructions constitutives du domaine autant dans leur architecture, leur organisation que leur volumétrie, tels que les bastides, fermes, bergeries, pigeonniers, orangeries, etc.
- Les espaces extérieurs du domaine qui déterminent une organisation remarquable, tels que les jardins, parcs, terrasses, escaliers, bassins,

statuaires, allées, alignements d'arbres, clôtures et portails monumentaux, etc.

- L'inscription du domaine dans son site

Article 2.2.4. Dispositions applicables aux ensembles bâtis d'intérêt patrimonial

Les dispositions réglementaires visent à préserver les éléments bâtis structurants ainsi que son organisation générale. Les travaux lorsqu'ils peuvent être autorisés, ne doivent pas porter atteinte à la cohérence générale de l'ensemble que ce soit d'un point de vue architectural ou historique du bâti mais aussi paysager par la qualité des espaces non bâtis tels que les voies, allées ou jardins.

Article 2.2.5. Dispositions applicables aux séquences urbaines patrimoniales

Les dispositions réglementaires visent à préserver les ordonnancements, les volumétries générales, l'architecture historique, la structure et tout ce qui participe de la cohérence de la séquence urbaine. S'appliquant à des architectures vernaculaires, les travaux lorsqu'ils peuvent être autorisés, ne doivent pas porter atteinte à la cohérence générale de l'ensemble que ce soit d'un point de vue architectural ou historique du bâti mais aussi paysager par la qualité des espaces non bâtis tels que les cours ou jardins. C'est pourquoi des dispositions permettent des adaptations aux règles notamment d'implantation à l'alignement de voirie ou par rapport aux limites séparatives, afin de sauvegarder les particularités historiques ou paysagères.

Article 2.2.6 : Dispositions applicables aux linéaires d'intérêt patrimonial

Les dispositions réglementaires visent à préserver les éléments linéaires dans leur globalité ou dans l'intérêt du tracé historique. C'est pourquoi lorsque les travaux peuvent être autorisés, les règles demandent de prendre en compte le fonctionnement d'ensemble même si le projet ne porte que sur une partie du tracé.

Article 2.2.7 : Dispositions applicables aux jardins d'intérêt patrimonial et les ensembles paysagers

Les dispositions règlementaires visent à préserver les jardins d'intérêt patrimoniaux et les ensembles paysager. Les travaux, lorsqu'ils peuvent être autorisés, ne doivent entraver la qualité des aménagements, la cohérence ainsi que la préservation ou la création des espaces naturels végétalisés, notamment des essences arborées.

Article 2.2.8 : Les abords de route paysagère

Les routes paysagères sont illustrées dans le règlement graphique. L'article rappelle que leur aménagement doit favoriser l'insertion paysagère et tenir compte de la topographie existante. Il précise le type de constructions autorisées et celles qui sont interdites.

Article 2.3 : Dispositions applicables à la protection du patrimoine archéologique

L'article rappelle qu'un projet peut être annulé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si un site d'importance archéologique pouvant être endommagé est identifié à proximité du secteur.

L'avis du Préfet de Région est nécessaire concernant le risque lié à certains types de travaux sur un site archéologique. Des arrêtés du préfet de région peuvent aussi définir des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) dans 13 communes du Pays d'Aix.

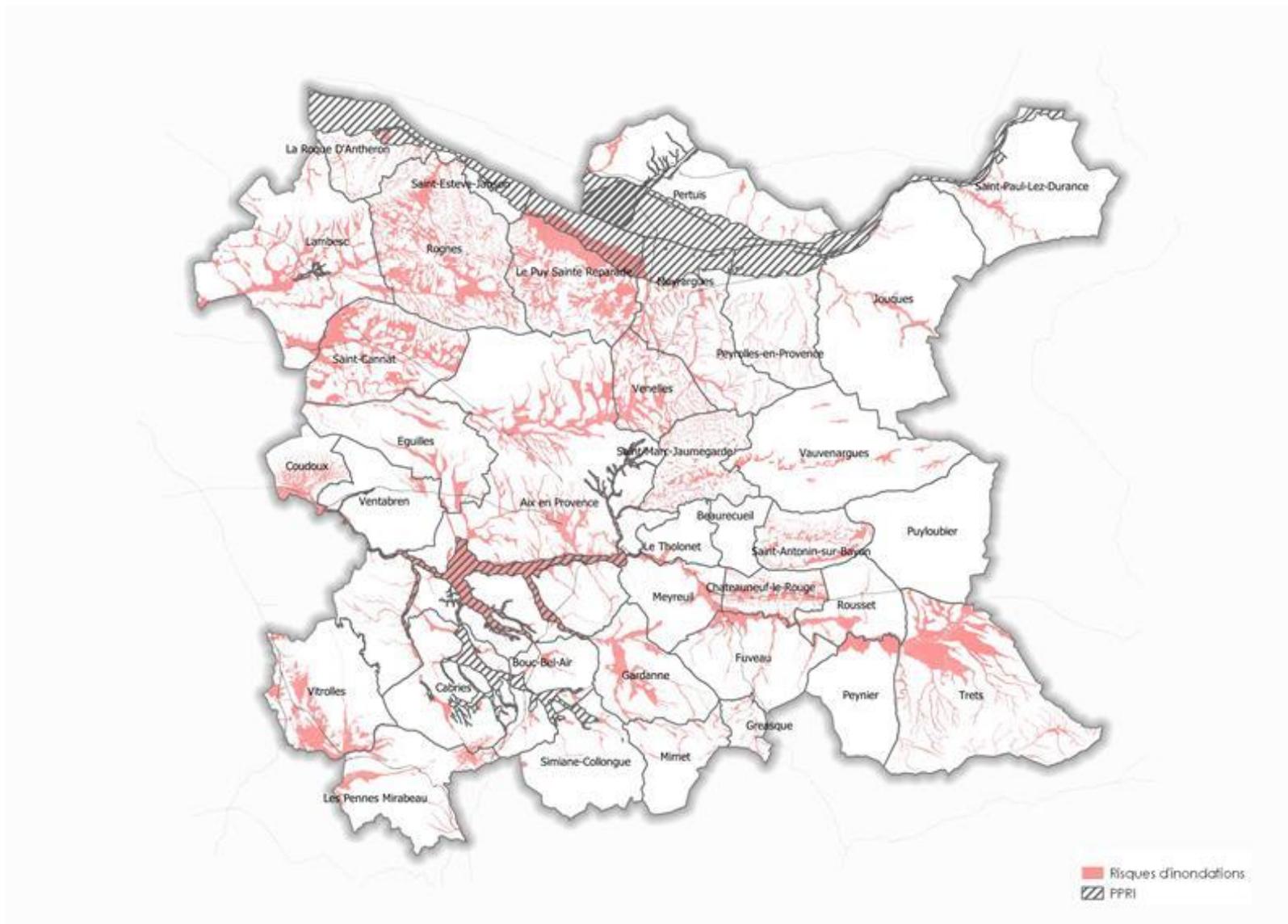
JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Le titre III des Dispositions communes du règlement écrit traite de la prise en compte des risques naturels dans le cadre du PLUi. Il liste les différents risques auxquels est soumis le territoire et la manière dont ceux-ci sont pris en compte : risque inondation, risque feu de forêt, sismicité et retrait-gonflement des argiles, risques géologiques, gestion des eaux pluviales. La protection des espaces naturels, agricoles et urbanisés, des biens et des personnes face aux risques est un objectif majeur du PLUi. Ces risques ont été identifiés et leur prise en compte fait l'objet de mesures adaptées à leurs particularités.

Article 3.1 : Risque inondation

La quasi-totalité du territoire du Pays d'Aix est concernée par le risque inondation. En l'absence de Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) sur le territoire, le PLUi doit prendre en compte le risque inondation à travers une méthodologie unique pour les 36 communes.

Communes concernées par le risque inondation



L'inondation prend deux formes principales :

- Les crues torrentielles des cours d'eau ;

- Le ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols et aux effets de reliefs.

HARMONISATION DE L'ALEA A PARTIR DES ETUDES EXISTANTES DANS LES COMMUNES

Sur le Pays d'Aix, de nombreuses communes avaient intégré dans leurs PLU le risque inondation à la suite de la réalisation des études hydrauliques et ou d'études hydrogéomorphologiques (HGM).

A partir de ces nombreuses études, la première étape a été d'harmoniser l'aléa sur la base de la grille du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) ci-dessous transmis par les Services de l'Etat.

Cinétique de crue rapide			
Vitesse d'écoulement			
Hauteur		V < 0,5m/s	0,5 m/s < V < 1m/s
H > 1m		Fort	Très fort
0,5m < H < 1m		Modéré	Fort
H < 0,5m		Modéré	Fort
H < 0,20m		Modéré	Modéré

GRILLE DES ALEAS INONDATION DU PLUI SUR LA BASE DU PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI)

Etablissement d'une grille et d'une carte d'aléa harmonisé.

Aléa	Etude hydraulique (modélisation)			Hydrogéomorphologie											
	Fort	Modéré	Faible	Résiduel	Crue exceptionnelle	HGM dans les zones modélisées	Enveloppe HGM non modélisée + Secteur d'incertitude nécessitant « dire d'expert »	Fort	Lit mineur Lit moyen	Thalwegs secs	Modéré	AZI (Touloubre)	Ruissellement sur piémont	Ruissellement sur vallon évasé (ex Château Neuf le Rouge)	Zone de ruissellement diffus

Au vu de l'étendue et de la nature du territoire concerné par des aléas inondation, l'écriture de règles uniquement liées à l'aléa n'est pas apparue comme satisfaisante. En conséquence, un travail de croisement de l'aléa et des enjeux a été réalisé afin de pouvoir moduler les prescriptions en meilleure adéquation avec la réalité de l'occupation des sols et les projets du territoire.

LA DEFINITION DES ENJEUX

La définition des enjeux est basée sur le zonage du PLUi qui a été constitué via une analyse typomorphologique du bâti.

Ainsi, 4 types d'enjeux sont présents sur les communes du Pays d'Aix :

Les zones à enjeu faible : il s'agit des zones peu ou pas occupées par l'activité humaine et les constructions.

Les zones à enjeu fort :

- Les espaces urbanisés, centres urbains (CU) composés des secteurs avec un bâti en ordre continu, une mixité des fonctions et des usages, une animation de cœurs de ville ou village et des zones de renouvellement urbain.
- Les autres zones urbaines (AZU) constituées de tissus discontinus, résidentiels ou d'activités.
- Les secteurs de projet constitués des zones à urbaniser (AU) et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

CROISEMENT DE L'ALEA ET DES ENJEUX : LE NIVEAU DE RISQUE

Le travail de croisement de l'aléa et des enjeux réalisé permet de moduler les prescriptions en meilleure adéquation avec la réalité de l'occupation des sols et du projet de territoire.

Ce croisement des aléas et des enjeux détermine des niveaux de risques pour lesquels les objectifs et les principes de prise en compte peuvent être modulés afin de mettre en sécurité les biens et les personnes en cas d'inondation.

Enjeu	Zonage
Espaces urbanisés = centres urbains CU	UI
	UA
	UB
	UC
	UE en renouvellement urbain (exceptions)
	US en renouvellement urbain (exceptions)
Autres zones urbanisées AZU	UIM
	UID
	UD
	UG
	UE
	UP
	UT
	US
Secteurs de projet	1AU
	2AU
	STECAL
Zones peu ou pas urbanisées ZPPU	UF
	A
	N

Aléas	Etude hydraulique (modélisation)				Hydrogéomorphologie				
	Fort	Modéré	Faible	Résiduel	Enveloppe HGM non modélisée + secteur d'incertitude	Fort		Modéré	Ruisselement sur Piémont
Enjeux				Crue exceptionnelle HGM dans les zones modélisées		Lit mineur	Lit moyen	AZI (Touloubre)	Ruisselement sur vallon évasé
						Thalwegs secs			Zone de ruissellement diffus
CU	B1	B2	B3	Vi-M	I	I	Ve-HGM	Ve-HGM	
AZU	R								
Secteur de projet 1AU			B2						
Secteur de projet 2AU STECAL					SP				
ZPPU		R	R			R	R	R	R

LES NIVEAUX DE PRESCRIPTIONS MIS EN ŒUVRE POUR LIMITER L'IMPACT DU RISQUE INONDATION

Les zones à risque fort (R) : il s'agit de zones dont le niveau élevé d'aléa ne permet pas d'envisager d'y construire ni d'augmenter les enjeux tout en préservant les possibilités d'écoulement et de stockage des crues.

- Les constructions nouvelles sont interdites.
- Le changement de destination, les extensions, les surélévations et les aménagements sont limités aux constructions existantes et sous conditions qu'ils soient accompagnés d'une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes exposées au risque.

Les zones à risque fort (B1) : il s'agit de secteurs déjà bâtis et occupés sur lesquels il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, biens...) sans pour autant geler la situation. Il est nécessaire de conserver l'objectif de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes exposés au risque tout en :

- maintenant la forme urbaine,
- permettant une évolution mesurée des constructions existantes pour la mise en sécurité des biens et des personnes,
- permettant le renouvellement urbain.

Les zones à risque modéré à faible (B2 – B3 – SP – Ve HGM) : il s'agit de secteurs dont le niveau d'aléa ne présente pas un caractère de dangerosité incompatible avec le niveau d'enjeux. Le développement doit donc être compatible avec le degré d'exposition au risque inondation afin de permettre la densification des tissus urbains et la création de projet urbain. Ainsi, dans ces zones, les dispositions règlementaires tiennent compte des mesures de protection des biens et des personnes au regard de l'aléa.

Les zones à risque très faible (Vi-M) : il s'agit de secteurs qui compte tenu de l'occupation des sols et du niveau très faible de l'aléa peuvent accueillir un développement urbain et des extensions limitées dans les secteurs peu ou pas urbanisés à condition d'intégrer des extensions avec des protections au regard de l'aléa.

Les zones sans connaissance de l'aléa (I) : il s'agit de zones impactées par une absence de la connaissance de l'aléa de référence dans des secteurs qui peuvent accueillir un développement urbain plus ou moins dense. Les constructions nouvelles sont donc interdites tant qu'une étude hydraulique permettant de définir l'aléa n'a pas été réalisée par l'autorité compétente en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI).

Les nouveaux établissements stratégiques, les établissements dits "sensibles" et les établissements recevant du public de grande catégorie (1, 2 et 3) sont interdits dans les zones R - B1 – B2 – B3 – SP.

Ils sont exceptionnellement autorisés dans les zones Vi-M et Ve-HGM à condition de démontrer l'impossibilité de solutions alternatives.

Dans les zones où le développement de l'urbanisation est envisageable des mesures constructives permettant de limiter l'impact de la crue ont été définies soit par :

- Une surélévation du 1er plancher de 0.20 mètre minimum au-dessus de la cote de référence
- L'application d'une mesure forfaitaire de surélévation de la cote du 1er plancher par rapport au terrain naturel.

LES SECTEURS AVANT ET APRES TRAVAUX/AMENAGEMENTS HYDRAULIQUES

Il faut noter enfin que lorsque des travaux hydrauliques sont justifiés pour mettre en sécurité des installations d'intérêts publics, ou des riverains et usagers, à un coût raisonnable au regard des enjeux, l'aléa en situation actuelle sera amené à évoluer et être mis en concordance avec la situation future après travaux. L'évolution de l'intensité de l'aléa aura aussi comme conséquence de faire évoluer la règle «risque» applicable à ces terrains. Certains secteurs sont d'ores et déjà identifiés comme devant faire l'objet de travaux d'aménagement hydrauliques. Tels que :

- Aix-en-Provence :
 - o La Constance ;
 - o Barida ;
 - o Le Viaduc ;
- Ventabren :
 - o Château Blanc ;
- Gréasque :
 - o L'ensemble de la commune.

Article 3.2 : Eaux pluviales

LES COMMUNES DISPOSANT D'UN ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Pour les communes suivantes disposant d'un zonage pluvial approuvé, ce sont les dispositions des différents zonages qui s'appliquent :

- Aix-en-Provence
- Gréasque
- La Roque d'Anthéron
- Meyreuil
- Pertuis
- Rousset
- Vitrolles

LES COMMUNES NE DISPOSANT PAS DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

L'objectif est de mieux maîtriser les ruissellements des opérations d'aménagement, d'urbanisation et de construction. Les surfaces nouvellement imperméabilisées doivent faire l'objet d'une compensation à l'imperméabilisation.

Ce sont les dispositions du règlement du SAGE de l'Arc en vigueur qui sont reprises dans le règlement en matière d'infiltration et de rétention des eaux pluviales et de récupération des eaux pluviales.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET HYDRAULIQUE

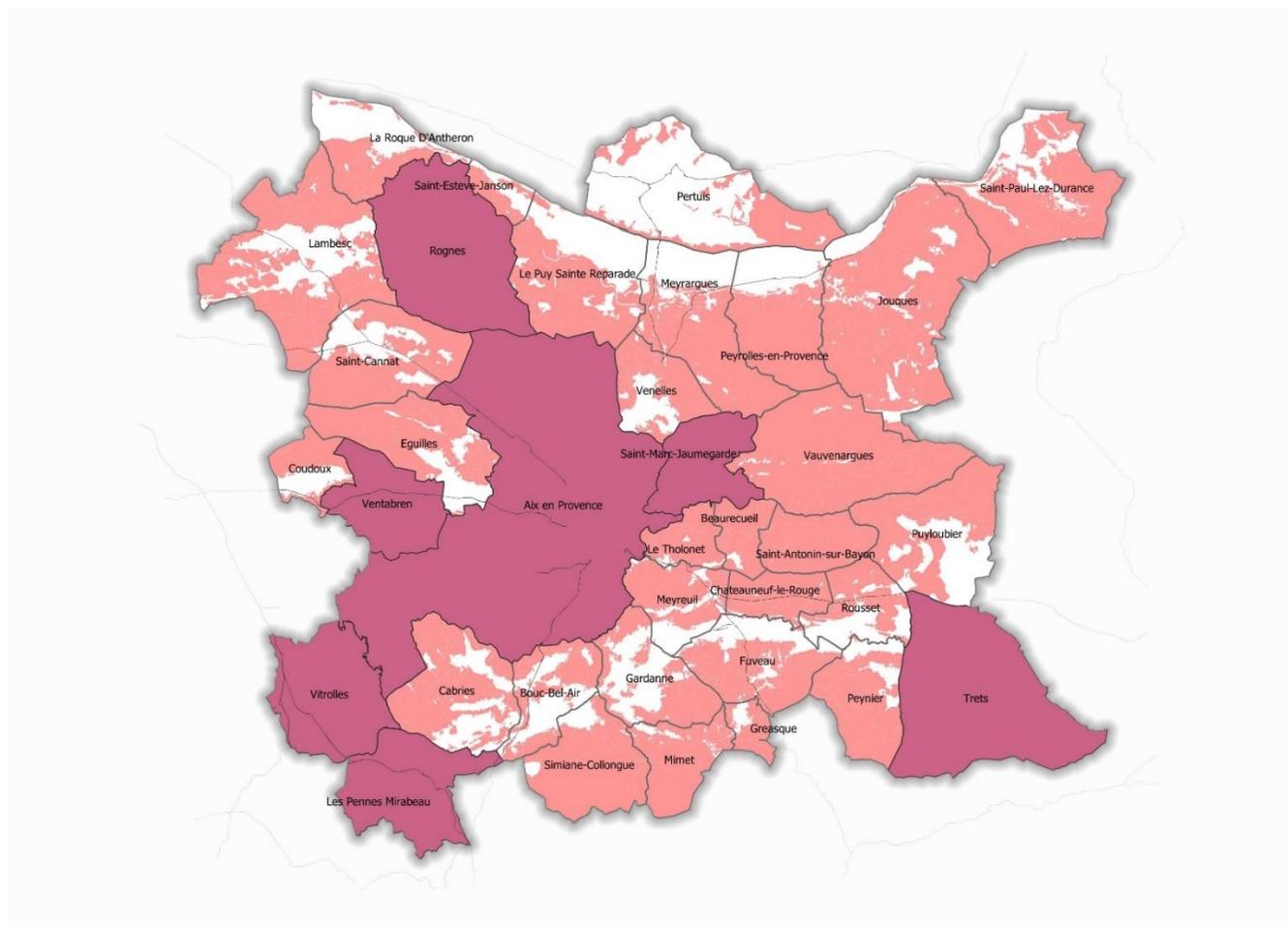
Afin de préserver le réseau hydrographique et hydraulique du territoire, l'article 3.2.3 précise les règles en matière d'implantation des constructions dans et de part et d'autre de l'axe d'écoulement des talwegs.

De manière générale, les règles visent à préserver les écoulements des principaux cours d'eau, fossés et talwegs de toute entrave.

Article 3.3 : Prise en compte du risque feu de forêt

L'ensemble des communes du Pays d'Aix est concerné par le risque feu de forêt dont sept communes sont couvertes par un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) approuvé ou prescrit (en mauve sur la carte ci-dessous).

Communes concernées par le risque feu de forêt



En ce qui concerne les sept communes concernées par un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (PPRIF) approuvé ou en cours d'élaboration (Rognes, Aix-en-Provence, Saint-Marc-Jaumegarde, Ventabren, Vitrolles, Les Pennes-Mirabeau et Trets), ce sont les principes réglementaires du PPRIF qui s'appliquent ou s'appliqueront dès leur approbation.

Les dispositions réglementaires du PLUi liées à la prise en compte du risque feu de forêt s'appliquent sur les 29 autres communes non couvertes par un PPRIF approuvé ou prescrit à la date d'approbation du PLUi.

Dans le cadre de l'intégration du risque feu de forêt dans le règlement graphique du PLUi, un travail sur le croisement des données d'aléa subi et des enjeux a été fait. Ce travail est la traduction réglementaire du porter à connaissance (PAC) de l'Etat du 04 janvier 2017. Le principe fondamental est le suivant : au sein des espaces exposés au risque feu de forêt, il s'agit de délimiter les secteurs sur lesquels l'exposition au risque de feu de forêt implique des règles particulières d'urbanisme. Cela, associés aux zones urbanisées et non urbanisées du PLUi situées dans les zones exposées au risque. Cette délimitation doit s'appuyer sur la carte d'aléa subi, réalisée par les Services de l'Etat (cf. PAC du 23 mai 2014), qu'il s'agira de croiser avec les enjeux du territoire (espace urbanisé ou non, zone de projet ou non).

LISSAGE DE L'ALEA FEU DE FORET DU PLUi SUR LA BASE DE L'ALEA SUBI DU PAC

Le travail de lissage de l'aléa subi a été réalisé de la manière suivante :

1 / Suppression des aléas faibles (qui n'ont pas à être indicés d'après le PAC)

2 / Suppression des secteurs d'aléa situés en dehors des « espaces exposés au risque incendie ».

3 / Suppression des ensembles isolés de moins de 5 ha tous aléas confondus (création d'une couche par fusion des aléas)

4 / Agrégation des entités (pixels) pour créer 2 ensembles (d'une part aléas exceptionnel/très fort, d'autre part aléas fort/moyen), regroupement de classes d'aléas correspondant à celui du PAC dans la grille d'analyse.

Méthode des « polygones inversés »

Utilisation de l'outil de géotraitement « différence »

5 / Traitement des résidus : les ensembles isolés inférieurs à 1 ha en contact avec un ensemble de plus de 1 ha sont fusionnés avec cet ensemble (= l'aléa du grand ensemble « prime » sur les polygones de faible surface)

6 / Travaux complémentaires afin d'améliorer la lisibilité de la carte risque feu de forêt issue du croisement des aléas et enjeux:

- Travail sur les bordures de la couche risque feu de forêt pour enlever les petits espaces blancs entre la limite de commune et le zonage risque.
- Travail sur les trous (micro pixels) dans les zones N et A en rouge afin de lisser l'aléa dans ces zones et supprimer les micros zones blanches dans ces secteurs.
- Suppression des « scories » inférieurs à 1 ha dans les zones U et AU afin d'enlever les « micros zones » de risques en bordures de zones.
- Correction manuelle suite à la mise en évidence de secteurs n'ayant pas été pris en compte correctement par les différents traitements.

LA DEFINITION DES ENJEUX

La définition des enjeux est basée sur le zonage du PLUi qui a été constitué via une analyse typo morphologique du mode d'occupation du sol.

Ainsi, 3 types sur les pour le risque

- les (toutes
- les STECAL)
- les

Enjeu	Zonage
Espaces urbanisés	UA
	UB
	UC
	UE
	US
	UD
	UG
	UP UT
Secteurs de projet	1AU – 2AU
	STECAL
Espaces non urbanisés	UF A N

d'enjeux sont présents communes du Pays d'Aix feu de forêt :

espaces urbanisés les zones U sauf UF) secteurs de projet (AU et espaces non (UF, A et N)

CROISEMENT DE L'ALEA ET DES ENJEUX : LE NIVEAU DE RISQUE

Tout comme le risque inondation, le travail de croisement de l'aléa et des enjeux détermine des niveaux de risques pour lesquels les objectifs et les principes de prise en compte peuvent être modulés afin de mettre en sécurité les biens et les personnes en cas de risque feu de forêt.

Les différents types d'espaces ont été catégorisés par couleur, permettant ensuite d'établir des principes réglementaires adaptés :

- les espaces urbanisés (zones U) soumis à un aléa sont en bleu (B) ; ce sont des espaces déjà bâtis plus ou moins dense dans lesquels la défendabilité contre le risque feu de forêt sera améliorée pour tous projets de constructions et opérations d'aménagement.

- les secteurs de projets en zones AU soumis à un aléa sont en mauve (M) ; ce sont des secteurs dont les projets d'aménagement et de construction devront justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie.

- les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) soumis à un aléa sont en vert ;

- les espaces non urbanisés (zones UF, A et N) soumis à un aléa sont en rouge (R).

LES NIVEAUX DE PRESCRIPTIONS MIS EN ŒUVRE POUR LIMITER L'IMPACT DU RISQUE FEU DE FORET

Les principes réglementaires définis dans le règlement du PLUi se rapprochent autant que possible des dispositions des PPRIF. Ainsi, l'article 3.3.3 du règlement écrit définit les prescriptions réglementaires pour les catégories de constructions.

Principe réglementaire général en présence d'un risque feu de forêt : mesures de défendabilité obligatoires définies dans le règlement écrit pour les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions et opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans les zones à risque dans les espaces non urbanisés (R) : aucune occupation ou utilisation nouvelle du sol ne doit être envisagée, à l'exception de l'amélioration des accès, de la desserte, de la défense contre les incendies et la gestion du milieu naturel. Les nouvelles constructions y sont donc en principe interdites à l'exception des extensions très limitées des constructions existantes à vocation d'habitation ou d'activités ayant une existence légale et à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.

Dans les zones à risque dans les espaces urbanisés et secteurs de projet (B - M - V) : les constructions, occupation ou utilisation du sol peuvent être envisagées à condition qu'elles répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.

Dans les secteurs de projet « M », les OAP prévoient les mesures nécessaires permettant d'assurer un bon niveau de défense contre l'incendie des projets de constructions et des opérations d'aménagement.

Dans les secteurs de projet « V » les établissements stratégiques et recevant du public, seront autorisés à condition d'être liés à une activité déjà existante sur le site, de ne pas engendrer une augmentation significative de la capacité d'accueil existante, de ne pas créer de nouveaux locaux de sommeil et d'avoir des conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie.

Article 3.4 : Risques géologiques

Le territoire du Pays d'Aix est concerné par divers risques géologiques. Leur prise en compte dans le PLUi est différente selon l'état des connaissances et adaptée à chacun.

Risque sismique

Le territoire étant concerné par le risque sismique, des normes de construction particulières sont applicables. Les PPR existants sur les communes concernées, le Porter A Connaissance (PAC) sur chacune des communes et le décret °2010-1255 du 22 octobre 2010 précisent les dispositions relatives à la construction des bâtiments. Ces documents sont annexés au PLUi.

Retrait et gonflement d'argile

Dans le cadre du PLUi, le risque retrait et gonflement d'argile est pris en compte à partir des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) Mouvements Différentiel de Terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles existants sur les communes concernées ou à partir du Porter A Connaissance (PAC) sur chacune des communes non couvertes par un PPR. Ces documents sont annexés au PLUi.

Mouvements de terrain / glissement de terrain, chutes de pierres/blocs

Dans le cadre du PLUi, les risques Mouvements de terrain / glissement de terrain, chutes de pierres/blocs sont pris en compte à partir du Porter A

Connaissance (PAC) existant sur chacune des communes, et de trois études communales sur le risque mouvement de terrain.

Les secteurs identifiés par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) ont été affinés dans le cadre d'une étude géotechnique ayant pour but de qualifier les aléas et de les cartographier dans 3 communes :

- Aix-en-Provence
- Bouc-Bel-Air
- Meyreuil

Ces études documents sont annexés au PLUi et les différents aléas sont retranscrits dans les planches graphiques 4.2.F.

Risque minier

Le risque minier correspond au bassin de lignite de Vèdes-La-Fare et le bassin de lignite de Provence.

Il concerne 13 communes : Aix-en-Provence, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Fuveau, Gardanne, Gréasque, Les Pennes-Mirabeau, Meyreuil, Mimet, Simiane-Collongue et Ventabren.

Des PPR Miniers sont en cours d'élaboration sur les communes de Gardanne, Greasque et Mimet. Un PPR Minier a été approuvé sur la commune de Fuveau.

Sur les communes ne disposant pas de PPR minier en cours d'élaboration les prescriptions du PAC dont elles ont été destinataires, sont de rigueur.

JUSTIFICATIONS TERRITORIALES : LES ZONES ET LEURS REGLES

LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones U du PLUi

Plusieurs types de zones urbaines ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux du Pays d'Aix. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes.

- UI : correspondant à une zone urbaine d'intensification où le renouvellement urbain est favorisé en prolongeant le tissu urbain continu tout en préservant des espaces de respiration en cœur d'îlot.

- UA : regroupant les centres historiques et les hameaux à l'exception du secteur concerné par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la commune d'Aix-en-Provence.

La zone UA comporte différents secteurs :

- UAb, regroupant les faubourgs anciens situés en extension des centres historiques et aux abords des axes structurants ;

- UAh, correspondant aux hameaux.

- Ulm : correspondant à une zone urbaine qui a pour vocation d'optimiser le tissu urbain sans changer la physionomie générale du quartier, notamment en conservant la typologie de bâti discontinu.

- UB : regroupant les zones urbaines mixtes en continuité des centres historiques et des cœurs de village qui a pour vocation de privilégier une mixité fonctionnelle et des formes urbaines et de favoriser la structuration du tissu urbain existant.

La zone UB comporte les secteurs :

- UBa correspondant à un maintien de l'équilibre fonctionnel du secteur,

- UBb et UBc qui se différencient par leur niveau d'intensification urbaine

- UC : regroupant les secteurs urbains à dominante d'ensembles collectifs majoritairement discontinus, qui a pour vocation de permettre une mixité fonctionnelle et de favoriser le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux tout en limitant les emprises au sol.

- Uld : correspondant à une zone urbaine dont la vocation est de maintenir les proportions existantes du tissu urbain essentiellement composé de bâti pavillonnaire pour leur permettre d'évoluer raisonnablement au regard des éléments de desserte existants et des qualités paysagères à ne pas altérer ;

- UD : regroupant les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat qui a pour la vocation de maintenir la diversité des formes urbaines du tissu urbanisé existant tout en permettant une certaine densification.

La zone UD comporte les secteurs suivants :

- UDa correspondant à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre semi continu ;

- UDa1 correspondant à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre semi continu, tout en limitant la mixité fonctionnelle du secteur ;

- UDa2 correspondant à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre semi continu, qui permet la diversité de la forme urbaine notamment pour les petits collectifs, tout en en admettant une certaine mixité fonctionnelle du secteur

- UDb correspondant à une dominante pavillonnaire de densité moindre, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre discontinu.

- UG : regroupant les zones de mixité urbaine à dominante pavillonnaire de plus faible densité, qui a pour vocation de permettre le maintien des formes urbaines existantes, ainsi que de gérer les interfaces avec les zones agricoles et naturelles avoisinantes.

La zone UG comporte un secteur UGa.

- UF : regroupant les zones mixtes à dominante pavillonnaire urbanisées de façon diffuse ou aérée dans lesquelles il n'est pas prévu à court ou moyen terme la réalisation d'équipements publics ou le renforcement d'équipements publics existants, ayant pour vocation de permettre une extension limitée des habitations et équipements d'intérêt collectif et services publics existants.

La zone UF comporte le secteur UFa.

- UE : regroupant les zones à dominante d'activités économiques mixtes qui a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.

La zone UE comporte différents secteurs :

- UEm relatif aux zones à dominante d'activités économiques mixtes

- UEa relatif aux zones d'activités économiques de proximité à dominante artisanale et de service ;

Le secteur UEa comprend un sous-secteur UEa1 dédié aux activités productives de proximité.

- UEb relatif aux zones d'activités économiques à dominante tertiaire ;

- UEc relatif aux zones d'activités économiques à dominante commerciale et aux pôles de vie commerciaux au sein de zone d'activités économiques ;

- UEp relatif aux zones d'activités économiques à dominante industrielle.

Le secteur UEp comprend un sous-secteur UEp1 dédié aux activités économiques à dominante industrielle ne présentant pas de risques industriels majeurs, de dangers graves ou de risque d'insalubrité pour le voisinage.

- UP : correspondant aux secteurs urbains d'équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ont pour vocation de permettre la structuration des pôles d'équipements publics.

- UT : correspondant aux secteurs urbains à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique, qui ont pour vocation de permettre le maintien et le développement des activités touristiques et de loisir.

La zone UT comporte le secteur :

- UTla, relatif aux espaces pouvant accueillir l'installations d'œuvres d'art dans le paysage (de type « lieux d'art ») ;

- US : correspondant à des zones urbaines spécifiques qui ont pour vocation de permettre des formes urbaines particulières /ou des formes urbaines participant d'un projet urbain spécifique.

- U-oap : Zone urbaine couverte par des OAP secteurs d'aménagement

Les zones AU du PLUi

- 1AU : correspondant à une zone d'urbanisation future localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages.

- 1AUS : correspondant à une zone d'urbanisation future spécifique localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages, à dominante d'activités et d'équipements, concernée par des projets particuliers nécessitant une réglementation spécifique.

- AU-oap : Zone d'urbanisation future couverte par des OAP secteurs d'aménagement

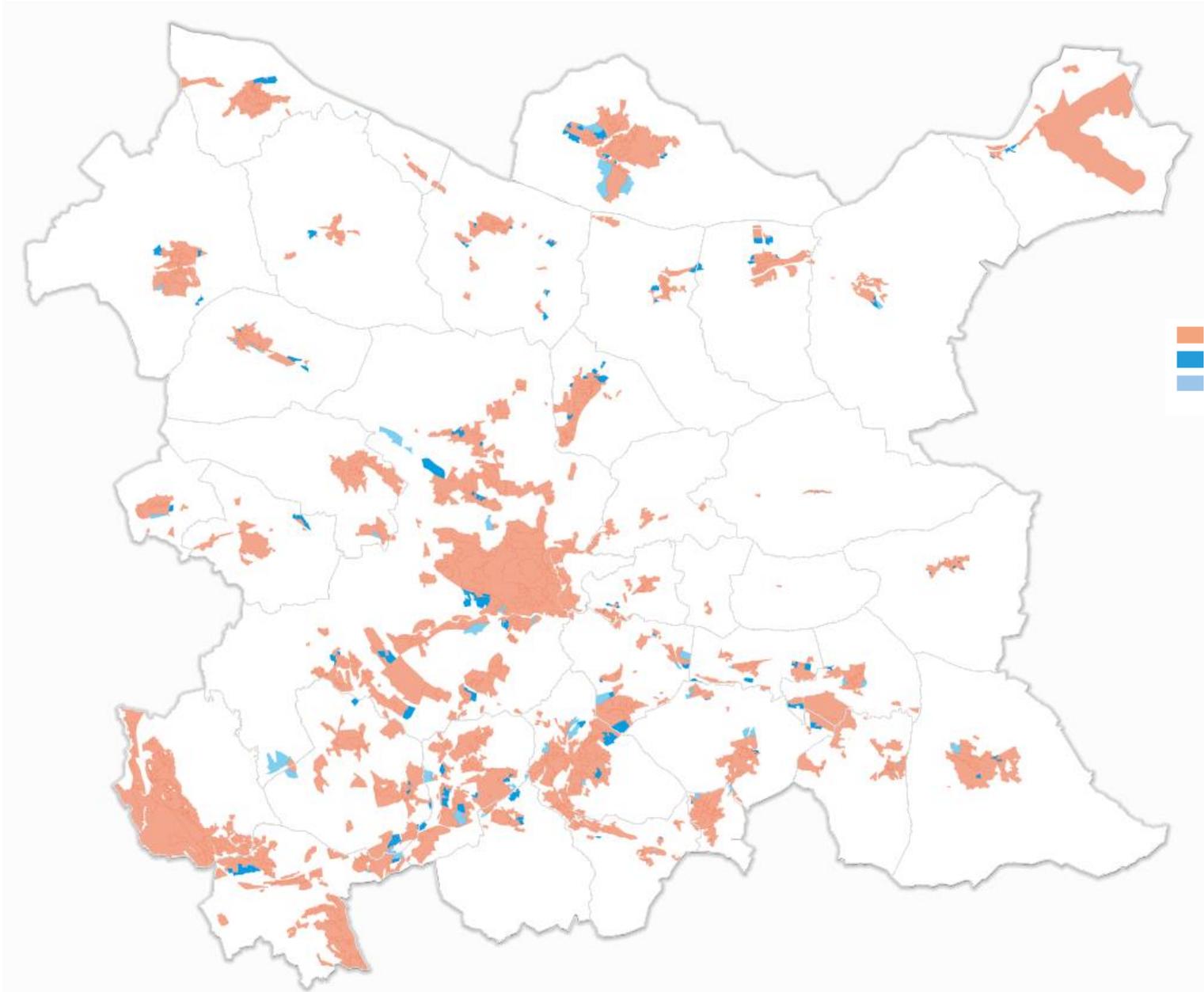
- 2AU : correspondant à une zone d'urbanisation future différée en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone soumise à une procédure d'évolution préalable du PLUi avant ouverture à l'urbanisation.

La zone 2AU comprend le secteur 2AUe relatif aux zones d'urbanisation future à dominante d'activités économiques.

Les zones U et AU couvrent un peu plus de 12% du territoire du Pays d'Aix, soit environ 16 211 hectares.

Zones U		
Zones du PLUi	Superficie en ha	Part du territoire du Pays d'Aix
PSMV	67,93	0,05%
UA	193,29	0,15%
UAb	125,98	0,09%
UAh	28,91	0,02%
UB	45,18	0,03%
UBa	39,56	0,03%
UBb	353,24	0,27%
UBc	44,05	0,03%
UC	403,18	0,30%
UD	533,52	0,40%
UDa	764,72	0,58%
UDa1	1956,15	1,47%
UDa2	474,78	0,36%
Udb	1084,46	0,82%
UE	943,87	0,71%
UEa	113,11	0,09%
UEa1	51,25	0,04%
UEb	219,70	0,17%
UEc	354,25	0,27%
UEm	220,53	0,17%
UEp	678,27	0,51%
UEp1	83,81	0,06%
UF	802,78	0,61%
UFa	148,39	0,11%
UG	1111,10	0,84%
UGa	204,99	0,15%
UI	190,20	0,14%
Uld	528,44	0,40%
Ulm	891,04	0,67%
Ulm	1,48	0,00%
Uoap	112,51	0,08%
UP	645,41	0,49%
US	1521,42	1,15%
UT	52,95	0,04%
UTla	6,92	0,01%
Total	14993,35	11,30%

Zones AU		
Zones du PLUi	Superficie en ha	Part du territoire du Pays d'Aix
1AU-UB	1,123829125	0,00%
1AU-UBb	1,304202674	0,00%
1AU-UC	35,1236984	0,03%
1AU-UD	5,548762888	0,00%
1AU-UDa	56,14092481	0,04%
1AU-UDa1	122,2867067	0,09%
1AU-UDa2	19,94221584	0,02%
1AU-UDb	8,275162645	0,01%
1AU-UE	44,39316636	0,03%
1AU-UEa	68,81433473	0,05%
1AU-UEa1	6,978926337	0,01%
1AU-UEb	14,0370226	0,01%
1AU-UEc	21,1549808	0,02%
1AU-UEm	27,08329477	0,02%
1AU-UEp	36,40218753	0,03%
1AU-UEp1	13,56823639	0,01%
1AU-Uld	20,57162494	0,02%
1AU-UP	36,2105216	0,03%
1AUS	60,97966209	0,05%
1AU-UT	21,60675095	0,02%
2AU	305,8655784	0,23%
2Aue	201,234271	0,15%
AUoap	89,09449881	0,07%
Total général	1217,74056	0,92%



LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

Zones U et AU	
SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	Les dispositions particulières concernant les destinations et sous destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions sont définies à l'article 1 de chaque zone et sont donc développées dans les tableaux suivants. Seules les dispositions relatives aux périmètres d'attente de projet global d'aménagement délimité sur les planches 4.2-A sont précisées pour une durée de cinq ans. Dans les zones U et AU, les usages des constructions sont strictement règlementés afin de garantir la fonctionnalité des activités dans le tissu urbain.
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	Les dispositions particulières relatives à l'interdiction et la limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités sont définies à l'article 2 de chaque zone et sont donc développées dans les tableaux suivants. Le règlement prévoit l'interdiction de certaines installations en zones urbaines et à urbaniser pouvant porter atteinte à la sécurité de la population et à la salubrité urbaine (installations industrielles, chimiques et stationnements dérangeants). Les zones urbaines ne sont pas adaptées à l'accueil de ces installations.
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	Dans le respect des objectifs de mixité sociale, notamment énoncés par la loi SRU, les programmes de logements implantés en zones urbaines et à urbaniser comportent une part de logement social. Ce pourcentage varie selon la surface de plancher et la quantité de logement afin de favoriser l'intégration au tissu urbain existant et à sa qualité fonctionnelle. Le règlement prévoit 269 secteurs de mixité sociale (SMS) répartis sur le territoire. D'autre part, le règlement prévoit des linéaires commerciaux et encadre l'accès aux commerces dans les zones urbaines pour favoriser l'activité économique et la diversité des usages. Il fixe également des tailles de logements minimales affectées aux programmes de logements pour garantir l'harmonie architecturale et l'équilibre de la production de logements dans les communes d'Aix-en-Provence et du Puy-Sainte-Réparate.
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	Des dispositions particulières aux zones urbaines et à urbaniser sont préconisées par le règlement dans les planches 4-2-A, 4-2-B et 4-2-C pour encadrer l'implantation, l'emprise au sol et la hauteur des constructions. L'objectif est d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains et de préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les projets implantés dans les zones urbaines et à urbaniser doivent respecter la qualité urbaine, architecturale et paysagère du tissu existant. Ils doivent s'adapter autant aux caractéristiques du terrain (topographie, orientation) qu'aux éléments d'architectures présents (façades, volumes, matériaux, toitures, clôtures...) de façon à préserver la continuité des constructions et l'harmonie de l'urbanisation.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les aménagements paysagers des zones U et AU sont encadrés par le règlement qui rappelle leur importance pour la préservation de la qualité de vie et de l'environnement. Ceux-ci doivent prendre en compte les caractéristiques paysagères locales du territoire dans les types de végétations implantés et les types de matériaux utilisés.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	En zones urbaines et à urbaniser, la répartition des surfaces de stationnement par rapport à la voie public est assurée strictement par le règlement. Des aires de stationnement adaptées à chaque type de véhicules sont prévues et les conditions d'implantation de ces surfaces sont également énoncées pour préserver la qualité paysagère et fonctionnel de l'espace urbain.
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	En zone urbaine et à urbaniser, toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée adaptée aux usages de la population, au trafic et aux dimensions de la construction. Les voiries doivent garantir la sécurité et la mobilité des usagers dans les espaces urbains. Elles doivent également garantir l'intermodalité et la diversité des transports dans les secteurs de forte densité et de forte fréquentation.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	Les zones urbaines et à urbaniser sont des espaces résidentiels et d'activités économiques impliquant un raccordement nécessaire aux réseaux d'eau et d'assainissement public. Le règlement rappelle que toute nouvelle construction doit bénéficier de l'eau potable, de l'assainissement et de la gestion des déchets. Des conditions particulières pour les conditions de gestion des eaux pluviales et de raccordement à certains réseaux sont énoncées.

LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Zones UI/UIm/UId : Zones urbaines d'Aix-en-Provence	
PRESENTATION GENERALE	
OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
UI	<p>La zone UI concerne la première couronne urbaine du centre-ville d'Aix-en-Provence. Il s'agit de zones urbaines d'intensification où le renouvellement urbain est favorisé en prolongeant le tissu urbain continu tout en préservant des espaces de respiration en cœur d'îlot.</p> <p>La typologie de la première couronne est effectivement principalement caractérisée par un tissu de type « faubourg », avec une implantation en continu et une organisation en cœur d'îlot peu densément bâti et en discontinu. La mixité des fonctions y est alimentée en grande partie par un phénomène d'attractivité réciproque avec le centre historique.</p>
UIm	<p>La zone UIm concerne la deuxième couronne urbaine du centre-ville d'Aix-en-Provence. Elle a pour vocation de maintenir un tissu urbain sans changer la physionomie générale du quartier, notamment en conservant la typologie de bâti discontinu, en confortant les centralités de quartier du centre urbain et en favorisant la proximité en y développant une offre résidentielle, de commerces, de services et d'équipements de proximité.</p>
UId	<p>La zone UId concerne la troisième couronne urbaine du centre-ville d'Aix-en-Provence en interface avec les espaces naturels ou agricoles, ainsi que des sites sensibles d'un point de vue paysager. Elle a pour vocation de maintenir un tissu urbain pavillonnaire, tout en permettant une évolution mesurée de cette forme urbaine en concordance avec les capacités de desserte sans créer de rupture avec la volumétrie générale du bâti environnant, ni altérer les qualités paysagères de la zone, ni celles des espaces agricoles ou naturels avoisinants.</p>
<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/ orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale, conciliant la proximité nécessaire au maintien de la qualité de vie de la population avec les enjeux d'attractivité de la Métropole, en favorisant un urbanisme de courte distance autour de l'affirmation du rôle de la Ville-centre structurante d'envergure métropolitaine qu'est Aix-en-Provence ⇒ Objectif 1/ orientation 1.2 : Renforcer la mixité fonctionnelle de la Ville-centre [...] afin de conforter leur rôle, de répondre aux divers besoins de la population du Pays d'Aix et de limiter des déplacements contraints vers d'autres pôles plus lointains ⇒ Objectif 1/ orientation 1.3 : Réaffirmer le rôle moteur d'Aix en Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix ⇒ Objectif 1/ orientation 1.5 : Favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants ⇒ Objectif 3/ orientation 3.2 : Préserver et développer les îlots de fraîcheur en renforçant la présence de la végétation et de l'eau et en désimperméabilisant des sols ⇒ Objectif 3/ orientation 3.2 : Valoriser les caractéristiques paysagères naturelles et agricoles existantes dans les espaces urbains pouvant contribuer à maintenir des espaces de respiration ⇒ Objectif 4/ orientation 4.2 : Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie 	

		<p>⇒ Objectif 4/ orientation 4.4 : Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale</p> <p>⇒ Objectif 7/ orientation 7.3 : Favoriser un écosystème entre monde universitaire, appareil de formation et milieu économique</p>
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
UI	L'objectif étant l'intensification du tissu urbain et l'entretien de la mixité fonctionnelle aux abords du centre historique, toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées ou admises sous conditions. Les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt » sont admises afin de préserver, aux abords du centre historique, des activités artisanales productives mais à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ou qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité pour la sous-destination « entrepôt ».	
UIIm	<p>Toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées ou admises sous conditions :</p> <p>Sont autorisées les constructions des sous-destinations « industrie » et « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.</p> <p>Sont autorisées l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et à l'industrie à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage.</p> <p>Les constructions de la sous-destination « entrepôt » doivent être nécessaires à une activité principale à proximité.</p>	
UIId	<p>Toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées ou admises sous conditions :</p> <p>Sont autorisées les constructions des sous-destinations « industrie » et « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.</p> <p>Sont autorisées l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et à l'industrie à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage.</p> <p>Les constructions de la sous-destination « entrepôt » doivent être nécessaires à une activité principale à proximité.</p>	
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
UI UIId UIIm	Les autres usages, affectations des sols et types d'activités qui sont interdits (camping et stationnement de caravanes, dépôts de véhicules, etc.) ou admis sous conditions (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, etc.) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine des abords du centre historique et de préserver la santé des personnes.	
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle		
UI	Mixité sociale :	

Uld Ulm	<p>Des Secteurs de Mixité Sociale (SMS) de type 6 sont institués en zone UI, Ulm et Uld. L'objectif est d'orienter et spatialiser le développement de l'offre de logements par le biais de secteurs de mixité sociale sur l'ensemble du centre urbain par la réalisation de logements sociaux et/ou intermédiaires. Ces SMS comprennent une part supérieure ou égale à 25% de logement social locatif dans chaque programme de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 1000 m², ainsi qu'une part supérieure ou égale à 15% de logements en accession à coût maîtrisé.</p> <p>Mixité fonctionnelle :</p> <p>La commune d'Aix en Provence ne dispose d'aucun linéaire commercial (L1, L2, L3), l'objectif étant de favoriser la mixité des fonctions sur l'ensemble des zones UI, Ulm et Uld, ce qui permet de conforter les centralités de quartier du centre urbain et de favoriser la proximité en y développant une offre résidentielle, de commerces, de services et d'équipements de proximité.</p> <p>Des secteurs de taille minimale des logements sont institués en zone UI, Ulm et Uld afin de rééquilibrer l'offre de logements des classes d'âge actives en imposant une part de logements de taille moyenne (T3, T4).</p>
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
<p>Le développement urbain nécessaire à l'accompagnement de l'attractivité d'Aix-en-Provence est envisagé essentiellement autour du centre urbain selon trois degrés d'intensification urbaine respectueux du cadre de vie.</p>	
<p>La zone UI encourage la mutation de la forme urbaine vers un front bâti continu en regard du site patrimonial remarquable. La forme urbaine recherchée a trouvé une traduction réglementaire privilégiant la conjugaison des trois règles de gabarit en les inscrivant dans une courbe enveloppe pour les constructions le long des linéaires de gabarit :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - implantation des constructions à l'alignement du linéaire de gabarit sur les voies structurantes en s'inscrivant dans la courbe enveloppe (prescriptions graphiques + article UI-4.1) 	
<ul style="list-style-type: none"> - implantation en continu d'une limite séparative à l'autre dans une profondeur maximum de 16 mètres calculée à partir du linéaire de gabarit et diminuée de 4 mètres en fond de parcelle (prescriptions graphiques + article UI-4.2) ; la définition quantitative de la profondeur constructible en continue joue un rôle similaire à celui d'une emprise au sol. 	
<ul style="list-style-type: none"> - hauteur de la construction définie par le linéaire de gabarit (prescriptions graphiques + article UI-4.5) 	
<p>Une règle alternative permet de préserver les cœurs d'îlot en y conservant une forme urbaine discontinue et des séquences végétales de respiration.</p>	
<p>Pour la zone Ulm, un dispositif réglementaire a été mis en place avec pour objectif d'encourager une évolution de la forme urbaine adaptée aux typologies de la deuxième couronne, c'est-à-dire principalement sous forme discontinue, tout en prévoyant des règles de forme urbaine variables respectueuses de l'existant. L'objectif est de conserver une certaine « respiration » du bâti en préservant une interface végétalisée aux abords des voies et des limites séparatives.</p>	
<p>Pour la zone Uld, seule une intensification douce peut être envisagée pour ces îlots afin de maintenir les proportions existantes de ces tissus peu denses et l'objectif principal de l'implantation des constructions en retrait des voies et des limites séparatives est de conserver l'interface végétale avec la voie, ainsi que les transparences permettant de préserver les vues. Le maintien de la trame végétale dans ces secteurs présente effectivement un grand intérêt d'un point de vue paysager.</p>	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	

UI	Afin de favoriser le renouvellement urbain et la mixité de l'habitat, des linéaires de gabarit sont instaurés le long de certaines voies, sur la planche 4.2-A du règlement graphique du PLUi. Les constructions doivent s'implanter le long du linéaire de gabarit dans une bande maximum de 16 mètres. Des exceptions à la règle sont toutefois possibles en cas de présence d'un ou plusieurs arbres de haute tige afin de préserver la nature en ville, d'assurer la prise en compte d'éléments patrimoniaux ou encore de garantir la sécurité liée à la gestion de l'espace public. En l'absence de linéaire de gabarit, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 4 mètres de l'alignement existant ou à venir par rapport à la voie publique afin de préserver la forme urbaine discontinue en cœur d'îlot. Certaines règles alternatives s'appliquent pour les constructions existantes.
UIm	Les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit dans une bande de 16 mètres maximum. (Planche graphique 4.2-A). Des règles alternatives s'appliquent en cas de présence d'un ou de plusieurs arbres de hautes tiges dans le périmètre afin de préserver la trame végétale. En l'absence de linéaire de gabarit, la distance entre la construction et la voie doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade de construction sans être inférieure à 5 mètres.
UId	Toute implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques doit comporter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction et supérieure à 5 mètres, entre la construction et la voie. Un bassin de piscine non couvert doit s'implanter à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UI	Dans les zones UI, l'implantation des constructions doit se faire en continuité des limites séparatives latérales et à une distance de la limite de fond de parcelle égale à la moitié de la hauteur de façade de construction, supérieure à 4 mètres entre la construction et la limite séparative. Afin de protéger les arbres de hautes tiges, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. En l'absence de linéaire de gabarit, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 4 mètres des limites séparatives afin de préserver la forme urbaine discontinue en cœur d'îlot. Les bassins de piscine non couverts peuvent se trouver à 1 mètre minimum des limites séparatives.
UIm	La distance entre la construction et la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur de façade et supérieure à 5 mètres. Une construction peut être implantée en limite séparative si une construction existe déjà en limite séparative de la propriété avec une hauteur minimale de 7 mètres ou si un projet commun de constructions neuves continues en limite séparatives de propriété continues existe déjà. Si des arbres de haute tige sont présents, les constructions doivent être implantées en retrait, de manière à assurer la pérennité de ceux-ci.
UId	La distance entre la construction et la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur de façade et supérieure à 4 mètres. Pour les constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher supérieure à 500 mètres carrés, la distance entre la construction et la limite séparative doit être égale à la hauteur de façade et supérieure à 4 mètres. Pour que les constructions soient implantées contre les limites séparatives, la hauteur de constructions ne doit pas dépasser 4 mètres, un bâtiment existant doit déjà être implanté sur la limite séparative de la propriété. Les arbres de haute tiges doivent être préservés.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
UI UIm UId	Non réglementée.

Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
UI UIm UId	<p>Emprise au Sol :</p> <p>Le CES est indiqué par le règlement graphique.</p> <p>Pour les zones UI, UIm et UId, le Coefficient d'emprise au sol varie de 25% à 35%, tel qu'indiqué sur les planches 4.2.B du règlement graphique selon le niveau d'intensification envisagé au sein de chacune des zones.</p> <p>Les hauteurs :</p> <p>Les hauteurs maximales des constructions sont indiquées sur les planches 4.2.C du règlement graphique du PLUi. Elles sont graduées selon le niveau d'intensification envisagé au sein de chacune des zones.</p>
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
UI UIm UId	<p>Les constructions doivent présenter une composition urbaine et paysagère participant à la mise en valeur du tissu urbain et doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. La hauteur, l'aspect et la composition des clôtures doivent également participer à l'identité visuelle du secteur dans lequel elles s'insèrent. Toute nouvelle construction présente des façades et des couvertures harmonieuses, aucun matériau d'imitation, des équipements techniques installés à l'intérieur du bâtiment, sauf descentes d'eaux pluviales, des devantures commerciales en RDC uniquement, un aménagement des espaces libres dans la marge de recul soigné.</p> <p>Enfin, les constructions neuves et à venir doivent se conformer aux réglementations environnementales en vigueur.</p>
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Le maintien d'espaces de pleine terre en accompagnement de l'urbanisation est nécessaire à la préservation de nature en ville et à la réduction des impacts du réchauffement climatique (lutte contre les îlots de chaleur urbain). Ces espaces de pleine terre apportent des séquences végétales en milieu urbain.</p>	
UI	50% d'espace de pleine terre doivent être préservés en l'absence de linéaire de gabarit ou au-delà de la bande définie à l'article UI 4.1 pour garantir la qualité du cadre de vie et limiter l'imperméabilisation. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.
UIm	50% d'espace de pleine terre doivent être préservés pour garantir la qualité du cadre de vie et limiter l'imperméabilisation et les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Au moins 15% des espaces de pleine terre des constructions avec une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m ² à destination d'habitation doivent constituer un espace paysager. Les espaces d'interface entre la clôture et la construction doivent également être végétalisés.
UId	50% d'espace de pleine terre doivent être préservés pour garantir la qualité du cadre de vie et limiter l'imperméabilisation, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Au moins 15% des espaces de pleine terre des constructions avec une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m ² à destination d'habitation doivent constituer un espace paysager. Les espaces d'interface entre la clôture et la construction doivent également être végétalisés.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
UI UIm UId	<p>Ces zones urbaines accueillent un tissu urbain dense qui justifie une réglementation stricte du stationnement pour garantir le fonctionnement urbain. Est exigé une place de stationnement par logement avec tranche de 70m² de SDP, ainsi qu'une place par tranche de 100m² de SDP pour les commerces, services, restaurations, hôtels, bureaux et pour les établissements de santé et d'action sociale.</p> <p>La moitié des places de stationnement réalisées doit être incluse dans le volume de la construction. Ces dispositions peuvent différer lorsqu'il y a transformation ou extension de bâtiments existants.</p>
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
UI UIm UId	La vocation de la zone étant le maintien de la mixité fonctionnelle aux abords du centre historique, la garantie de desserte et d'accès aux voies publiques est une condition nécessaire. Les accès doivent être adaptés aux usages, être sécurisés, privilégier les piétons et les cyclistes, intégrer un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales. Les nouvelles voiries doivent assurer la sécurité des déplacements des modes actifs ou être en espace partagé, s'intégrer dans leur environnement paysager et urbain.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
UI UIm UId	Toutes les constructions des zones urbaines d'Aix-en-Provence doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées, doivent permettre un écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs, assurer un raccordement enterré aux réseaux d'électricité, de gaz, de chauffage et de télécommunication.

Zones UA : Centres historiques et hameaux		
PRESENTATION GENERALE	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
UA	<p>La zone UA et ses secteurs correspondent aux centres historiques et aux hameaux présentant principalement une forme urbaine continue.</p> <p>La zone UA a pour vocation de préserver les caractéristiques patrimoniales des noyaux villageois, en conservant la forme urbaine des centres historiques dans leur singularité. Elle veille également à conserver la silhouette de ces villages, qu'il s'agisse de villages perchés, de villages en promontoire, en piémont ou en plaine.</p>	<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/ orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux ⇒ Objectif 1/ orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité ⇒ Objectif 1/ orientation 1.5 : Favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants ⇒ Objectif 2/ orientation 2.8 : Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel ⇒ Objectif 4/ orientation 4.3 : Promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural ⇒ Objectif 4/ orientation 4.4 : Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale ⇒ Objectif 4/ orientation 4.5 : Améliorer les conditions de vie dans les centres anciens ⇒ Objectif 6/ orientation 6.2 : Créer les conditions nécessaires au maintien et à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans les centres-villes et villages
UAb	La zone UAb regroupe les faubourgs anciens situés en extension des centres historiques et aux abords des axes structurants	
UAh	La zone UAh correspond aux hameaux du Pays d'Aix.	
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
UA et UAb	<p>La vocation de cette zone étant la préservation des centres urbains et leur mixité fonctionnelle et sociale, sont interdites uniquement les exploitations forestières et les industries.</p> <p>Sont admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension des bâtiments agricoles légalement autorisés lors de l'approbation du PLUi • La rénovation ou la création d'activités de la sous-destination d'« artisanat, commerce de détail » et « commerce de gros » doit assurer un accès indépendant à la totalité des autres niveaux de la construction. • Les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage • Les constructions de la sous-destination « commerce de gros » à condition que la surface de plancher totale à destination de commerce de gros, à l'échelle du terrain d'assiette du projet, soit inférieure ou égale à 150 m². • Les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition que la surface de plancher totale à sous-destination « entrepôt », à l'échelle du terrain d'assiette du projet, soit inférieure ou égale à 150 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité. <p>Les autres sous-destinations sont autorisées sans condition.</p>	

UAh	<p>Dans les hameaux, les possibilités de développement sont restreintes pour limiter l'étalement urbain. Ainsi, sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension des bâtiments agricoles légalement autorisés lors de l'approbation du PLUi • Les extensions des constructions de la sous-destination « exploitation forestière » existantes ayant une existence légale ; • Les extensions des constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition que la surface de plancher totale à destination « artisanat et commerce de détail », à l'échelle du terrain d'assiette du projet, soit inférieure ou égale à 100 m². • Les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage • L'extension, en une seule fois, des constructions ayant une existence légale de la sous-destination d'« activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher existante <p>Toutes les autres destinations sont interdites.</p>
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
UA - UAb et UAh	<p>Les autres usages, affectations des sols et types d'activités qui sont interdits (camping et stationnement de caravanes, dépôts de véhicules, etc.) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, etc.) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine des abords du centre historique et de préserver la santé des personnes.</p>
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
UA	<p>Les secteurs de mixité sociale et fonctionnelle ont été fixés au regard des enjeux de chaque zone, en incluant le cas échéant un pourcentage de logements sociaux.</p> <p>Dans les secteurs concernés, des secteurs ou linéaires de diversité commerciale ont été identifiés dans l'optique de préserver les commerces et services de proximité en milieu urbain. Ces secteurs ont été délimités en tenant compte notamment des objectifs d'accueil de population/création de logements, de limitation des déplacements motorisés et des objectifs de préservation d'une activité économique de proximité.</p>
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
UA - UAh	<p>Afin de préserver l'unité architecturale et paysagère de la zone, les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer, le cas échéant selon les linéaires de gabarit prévus au règlement graphique.</p>
UAb	<p>Afin de préserver l'unité architecturale et paysagère de la zone, les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer, le cas échéant selon les linéaires de gabarit prévus au règlement graphique.</p> <p>Les constructions de deuxième rang ne pourront s'implanter qu'une fois la première rangée complétée.</p> <p>Les annexes et piscines devront s'implanter à l'arrière des constructions.</p>
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UA - UAb - UAh	<p>Afin de préserver l'unité architecturale et paysagère des zones urbaines, les constructions seront implantées d'une limite séparative latérale à une autre, ou selon les règles inscrites au règlement graphique, planche 4.2 A.</p>
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	

UA – UAb - UAh	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementée.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
UA – UAb - UAh	La limite de hauteur a été fixée de manière à préserver l'unité architecturale des espaces urbains historiques et patrimoniaux.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
UA – UAb - UAh	Les règles de qualité architecturale permettent de garantir l'intégration paysagère et architecturale des constructions par rapport aux constructions voisines et à l'esprit général des villages et centres urbains. La hauteur limite des clôtures est définie en fonction du contexte communal.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
UA – UAB - UAh	Le règlement permet de garantir que les traitements végétaux seront adaptés au contexte local (essences, disposition, etc.).
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
UA – UAB - UAh	Les règles de stationnement ont été fixées au regard du contexte, des contraintes foncières et des besoins réels des habitants et usagers. Ainsi, seuls les logements font l'objet d'une obligation de création de stationnement automobile. Afin d'encourager et de faciliter les mobilités douces, des obligations de création de stationnement vélo ont été intégrées au règlement écrit.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
UA – UAB - UAh	Les conditions de desserte des terrains ont été fixées au regard des différents contextes urbains. Les nouvelles voiries devront être optimisées pour assurer la sécurité de l'ensemble des déplacements et être paysagées afin de garantir le confort d'usage de l'ensemble des habitants et usagers.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
UA – UAB - UAh	Toutes les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux publics dans une optique de salubrité publique.

Zones UB : Zones urbaines mixtes en continuité des centres historiques	
PRESENTATION GENERALE	
UB	La zone UB regroupe les zones urbaines mixtes en continuité des centres historiques et des cœurs de village.
UBa	La zone UBa vise à respecter un équilibre fonctionnel et à privilégier une mixité des formes urbaines
UBb	La zone UBb à vocation à permettre la densification et l'intensification urbaine
UBc	La zone UBc vise à une intensification urbaine plus modérée qu'en zone UBb
OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/ orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux ⇒ Objectif 1/ orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité ⇒ Objectif 1/ orientation 1.4 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain pour un développement éco-responsable ⇒ Objectif 1/ orientation 1.5 : Favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants ⇒ Objectif 1/ orientation 1.6 : Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs peu adaptés au développement ⇒ Objectif 2/ orientation 2.8 : Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel ⇒ Objectif 2/ orientation 2.9 : Construire le patrimoine de demain ⇒ Objectif 3/ orientation 3.1 : Intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores ⇒ Objectif 3/ orientation 3.2 : Adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures ⇒ Objectif 3/ orientation 3.4 : Tendre vers la sobriété énergétique du territoire ⇒ Objectif 4/ orientation 4.2 : Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie ⇒ Objectif 4/ orientation 4.3 : Promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural ⇒ Objectif 4/ orientation 4.4 : Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale ⇒ Objectif 4/ orientation 4.5 : Améliorer les conditions de vie dans les centres anciens ⇒ Objectif 6/ orientation 6.2 : Créer les conditions nécessaires au maintien et à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans les centres-villes et villages ⇒ Objectif 7/ orientation 7.2 : Développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix 	
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	

UBb - UBc	<p>La vocation de cette zone étant la préservation des centres urbains et leur mixité fonctionnelle et sociale, sont interdites uniquement les exploitations forestières et les industries.</p> <p>Sont admises sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale ; • Les constructions de la sous-destination « Commerce de gros » à condition que la surface de plancher totale à destination de commerce de gros, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m². • Les constructions de la sous-destination « Entrepôt » à condition que la surface de plancher totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité. <p>Les autres sous-destinations sont autorisées sans condition.</p>
UBa	<p>Dans cette zone sont interdites les exploitations forestières, le commerce de gros et les industries</p> <p>Ainsi, sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale ; • Les constructions de la sous-destination « Entrepôt » à condition que la surface de plancher totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité. • L'extension, en une seule fois, des constructions ayant une existence légale des sous-destination « artisanat et commerces de détail », « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher existante <p>Les autres sous-destinations sont autorisées sans condition.</p>
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
UB - UBa - UBb - UBc	<p>Les autres usages, affectations des sols et types d'activités qui sont interdits (camping et stationnement de caravanes, dépôts de véhicules, etc.) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, etc.) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine des abords du centre historique et de préserver la santé des personnes.</p>
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
UB - UBa - UBb - UBc	<p>Les secteurs de mixité sociale et fonctionnelle ont été fixés au regard des enjeux de chaque zone, en incluant le cas échéant un pourcentage de logements sociaux</p> <p>Dans les secteurs concernés, de secteurs ou linéaires de diversité commerciale ont été identifiés dans l'optique de préserver les commerces et services de proximité en milieu urbain. Ces secteurs ont été délimités en tenant compte notamment des objectifs d'accueil de population/création de logements, de limitation des déplacements motorisés et des objectifs de préservation d'une activité économique de proximité.</p>
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
UB - UBa	<p>Afin de préserver les mixités de formes urbaines et l'équilibre fonctionnel de la zone, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer. Des dérogations à la règle permettent d'intégrer des projets valorisants la qualité architecturale et paysagère du site.</p>
UBb	<p>Afin d'optimiser l'intensification du tissu urbain, les constructions devront s'implanter selon le linéaire de gabarit défini dans le règlement graphique.</p>

UBc	Dans un souci d'optimisation de la densification, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement actuel des voiries existantes ou à créer, soit avec un recul minimum de 4 mètres.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UBa	Afin de préserver l'unité architecturale et paysagère des zones urbaines, les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative à une autre, et doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.
UBb	Afin de permettre une intensification du tissu urbain, les constructions devront s'implanter selon les gabarits linéaires définis dans le règlement graphique. En dehors de ces gabarits linéaires, elles pourront s'implanter plus librement.
UBc	Afin de maintenir une densification modérée, les constructions devront s'implanter soit à une distance de 4 mètres de la limite séparative, soit contre la limite séparative dans certains cas comme la construction en mitoyenneté par exemple.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
UB - UBa - UBb - UBc	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementé.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
UB - UBa - UBb - UBc	La limite de hauteur et l'emprise au sol ont été fixées de manière à préserver l'unité architecturale des espaces urbains.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
UB - UBa - UBb - UBc	Les règles de qualité architecturale permettent de ne 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, tout en assurant les possibilités d'intensification des tissus urbains. Les règles d'implantation permettent une intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, et une mise en valeur des qualités du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres pour l'ensemble des communes.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
UB - UBa - UBb - UBc	Dans une optique de confort urbain et de lutte contre les îlots de chaleur, un coefficient d'espaces libres et de pleine terre a été défini, adapté à chaque type de sous-secteur. Le règlement garanti que les traitements végétaux seront adaptés au contexte local (essences, disposition, etc.).
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
UB - UBa - UBb - UBc	Les règles de stationnement ont été fixées au regard du contexte, des contraintes foncières et des besoins réels des habitants et usagers. Ainsi, seuls les logements, hébergements, hébergements touristiques et les bureaux font l'objet d'une obligation de création de stationnement automobile. Afin d'encourager et de faciliter les mobilités douces, des obligations de création de stationnement vélo ont été intégrées au règlement écrit.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	

UB - UBa - UBb - UBc	Les conditions de desserte des terrains ont été fixées au regard des différents contextes urbains. Les nouvelles voiries devront être optimisées pour assurer la sécurité de l'ensemble des déplacements et être paysagées afin de garantir le confort d'usage de l'ensemble des habitants et usagers.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
UB - UBa - UBb - UBc	Toutes les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux publics dans une optique de salubrité publique.

Zones UC : Zones urbaines mixtes en continuité des centres historiques		
PRESENTATION GENERALE	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
UC	<p>La zone UC regroupe les secteurs urbains à dominante d'ensembles collectifs majoritairement discontinus.</p> <p>Le règlement de la zone UC, à dominante résidentielle, permet une mixité fonctionnelle et favorise le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux tout en limitant les emprises au sol.</p>	<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/ orientation 1.4 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain pour un développement éco-responsable ⇒ Objectif 1/ orientation 1.5 : Favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants ⇒ Objectif 3/ orientation 3.1 : Intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores ⇒ Objectif 4/ orientation 4.2 : Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie ⇒ Objectif 4/ orientation 4.4 : Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
UC	<p>La vocation de cette zone étant le développement de formes urbaines denses et le développement d'une mixité fonctionnelle, sont interdites uniquement les exploitations forestières et les industries.</p> <p>Sont admises sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale ; • Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » à condition que la surface de plancher totale à destination d'artisanat et commerce de détail, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m². • Les constructions de la sous-destination « Commerce de gros » à condition que la surface de plancher totale à destination de commerce de gros, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m². • Les constructions de la sous-destination « Entrepôt » à condition que la surface de plancher totale à destination d'entrepôt, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu'elles soient liées ou nécessaire à une activité principale existante à proximité. 	
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
UC	<p>Les autres usages, affectations des sols et types d'activités qui sont interdits (camping et stationnement de caravanes, dépôts de véhicules, etc.) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, etc.) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine des abords du centre historique et de préserver la santé des personnes.</p>	
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle		
UC	<p>Les secteurs de mixité sociale et fonctionnelle ont été fixés au regard des enjeux de chaque zone, en incluant le cas échéant un pourcentage de logements sociaux</p>	

	Dans les secteurs concernés, des secteurs ou linéaires de diversité commerciale ont été identifiés dans l'optique de préserver les commerces et services de proximité en milieu urbain. Ces secteurs ont été délimités en tenant compte notamment des objectifs d'accueil de population/création de logements, de limitation des déplacements motorisés et des objectifs de préservation d'une activité économique de proximité.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
UC	L'implantation des constructions devra se faire avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la voirie dans un esprit de maintien d'espaces de respiration et une densité acceptable. Des dérogations sont permises pour permettre l'implantation de constructions innovantes architecturalement.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UC	Afin de permettre l'installation de formes urbaines diversifiées, l'implantation par rapport aux limites séparatives est adaptable en fonction du contexte parcellaire et bâti alentour.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
UC	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle et permettre la densification et la diversification des formes urbaines, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementé.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
UC	La limite de hauteur et l'emprise au sol ont été fixées de manière à optimiser la diversification des formes urbaines et des fonctionnalités urbaines.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
UC	Les règles de qualité architecturale permettent de ne 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, tout en assurant les possibilités d'intensification des tissus urbains. Les règles d'implantation permettent une intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, et une mise en valeur des qualités du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres pour l'ensemble des communes.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
UC	Dans une optique de confort urbain et de lutte contre les îlots de chaleur, un coefficient d'espaces libres et de pleine terre a été défini, adaptés aux enjeux de la zone. Les traitements végétaux doivent être adaptés au contexte local (essences, disposition, etc.)
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
UC	Les règles de stationnement ont été fixées au regard du contexte, des contraintes foncières et des besoins réels des habitants et usagers. Ainsi, un nombre de place a été fixé par tranche de surface de plancher pour les logements, les commerces, services et bureaux.

	Afin d'encourager et de faciliter les mobilités douces, des obligations de création de stationnement vélo ont été intégrées au règlement écrit.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
UC	Les conditions de desserte des terrains ont été fixées au regard des différents contextes urbains et des enjeux de la zone. Les nouvelles voiries devront être optimisées pour assurer la sécurité de l'ensemble des déplacements et être paysagées afin de garantir le confort d'usage de l'ensemble des habitants et usagers.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
UC	Toutes les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux publics dans une optique de salubrité publique.

Zones UD : Zones urbaines mixtes à dominante d'habitat		
PRESENTATION GENERALE	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
UD	<p>La zone UD est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. Elle concerne les secteurs essentiellement composés d'un tissu urbain pavillonnaire et de petits collectifs. La zone UD a pour vocation de maintenir la diversité des formes urbaines du tissu urbanisé existant tout en permettant une certaine densification.</p>	<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/ orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité ⇒ Objectif 1/ orientation 1.5 : Favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants ⇒ Objectif 4/ orientation 4.2 : Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie ⇒ Objectif 4/ orientation 4.4 : Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale
UDa	La zone UDa correspond à une dominante de forme urbaine pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre semi continu	
UDa1	La zone UDa1 correspond à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre semi continu, tout en limitant la mixité fonctionnelle du secteur ;	
UDa2	La zone UDa2 correspond à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre semi continu, en maintenant la diversité de la forme urbaine notamment pour les petits collectifs, tout en limitant la mixité fonctionnelle du secteur	
UDb	La zone UDb correspond à une dominante de forme urbaine pavillonnaire de densité moindre, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre discontinu.	

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
UD - UDa	<p>La vocation de cette zone étant le développement de l'habitat, sont interdites uniquement les exploitations forestières et les industries.</p> <p>Sont admises sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale. • Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » à condition que la surface de plancher totale à destination d'artisanat et commerce de détail, à l'échelle du terrain d'assiette du projet, soit inférieure ou égale à 250 m² ; • Les constructions de la sous-destination « Restauration » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel. • Les constructions de la sous-destination « Entrepôt » à condition que la surface de plancher totale à destination d'entrepôt, à l'échelle du terrain d'assiette du projet, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité. <p>Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.</p>
UDa1 UDa2 UDb	<p>La vocation de cette zone étant le développement de l'habitat, sont interdites uniquement les exploitations forestières et les industries.</p> <p>Sont admises sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions de la sous-destination « Restauration » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel. • Les constructions de la sous-destination « Entrepôt » à condition que la surface de plancher totale à destination d'entrepôt, à l'échelle terrain d'assiette du projet, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité • L'extension, en une seule fois, des constructions ayant une existence légale des sous-destination « artisanat et commerces de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher existante. <p>Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.</p>
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
UD UDa UDa1 UDa2 UDb	<p>Les autres usages, affectations des sols et types d'activités qui sont interdits (camping et stationnement de caravanes, dépôts de véhicules, etc.) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, etc.) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine des abords du centre historique et de préserver la santé des personnes.</p>
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
UD UDa UDa1 UDa2 UDb	<p>Les secteurs de mixité sociale et fonctionnelle ont été fixés au regard des enjeux de chaque zone, en incluant le cas échéant un pourcentage de logements sociaux</p> <p>Dans les secteurs concernés, des secteurs ou linéaires de diversité commerciale ont été identifiés dans l'optique de préserver les commerces et services de proximité en milieu urbain. Ces secteurs ont été délimités en tenant compte notamment des objectifs d'accueil de population/création de logements, de limitation des déplacements motorisés et des objectifs de préservation d'une activité économique de proximité.</p>

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
UD UDa UDa1 UDa2 UDb	L'implantation des constructions devra se faire avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la voirie dans un esprit de maintien d'espaces de respiration et une densité acceptable, ou le cas échéant dans une bande de 14 mètres maximum à compter de la ligne de gabarit. Des dérogations sont permises pour permettre plus facilement l'extension des constructions existantes.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UD UDa UDa1 UDa2 UDb	Afin de permettre l'installation de formes urbaines diversifiées, l'implantation par rapport aux limites séparatives est adaptable en fonction du contexte parcellaire et bâti alentour. En zone UD qui correspond à un tissu semi contenu, les implantations sur une limite séparative au moins sont imposées. En secteur UDa qui correspond à un tissu pavillonnaire partiellement discontinu d'une certaine densité, des volumes secondaires sont autorisées en limite séparative. En secteur UDb qui correspond à un tissu pavillonnaire discontinu, les implantations en limite séparatives sont interdites pour les nouvelles constructions.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
UD UDa UDa1 UDa2 UDb	Dans la zone UDb, afin de préserver l'unité architecturale et paysagère, une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux constructions. Dans les autres zones, pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle et permettre la densification et la diversification des formes urbaines, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementé.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
UD UDa UDa1 UDa2 UDb	La limite de hauteur et l'emprise au sol a été fixée de manière à optimiser la diversification des formes urbaines et des fonctionnalités urbaines. Les hauteurs maximales et les CES maximum sont fixés dans le règlement graphique.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
UD UDa UDa1	Les règles de qualité architecturale permettent de ne 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, tout en assurant les possibilités d'intensification des tissus urbains.

UDa2 UDb	Les règles d'implantation permettent une intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, et une mise en valeur des qualités du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres pour l'ensemble des communes.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
UD UDa UDa1 UDa2 UDb	Dans une optique de confort urbain et de lutte contre les îlots de chaleur, un coefficient d'espaces libres et de pleine terre a été défini, adapté à chaque type de zone. Les traitements végétaux doivent être adaptés au contexte local (essences, disposition, etc.)
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
UD UDa UDa1 UDa2 UDb	Les règles de stationnement ont été fixées au regard du contexte, des contraintes foncières et des besoins réels des habitants et usagers. Ainsi, un nombre de place a été fixé par tranche de surface de plancher pour les logements, les commerces, services et bureaux. Afin d'encourager et de faciliter les mobilités douces, des obligations de création de stationnement vélo ont été intégrées au règlement écrit.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
UD UDa UDa1 UDa2 UDb	Les conditions de desserte des terrains ont été fixées au regard des enjeux et contrainte de la zone. Les nouvelles voiries devront être optimisées pour assurer la sécurité de l'ensemble des déplacements et être paysagées afin de garantir le confort d'usage de l'ensemble des habitants et usagers.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
UD UDa UDa1 UDa2 UDb	Toutes les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux publics dans une optique de salubrité publique.

Zones UG : Zones urbaines à dominante d'habitat pavillonnaire pouvant accueillir des activités et des équipements complémentaires	
PRESENTATION GENERALE	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
UG	<p>La zone UG est une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire, pouvant accueillir des activités et équipements complémentaires, principalement situées en interface avec le milieu naturel, agricole ou forestier.</p> <p>Elle concerne les secteurs essentiellement composés d'un tissu urbain pavillonnaire de densité moyenne à faible.</p> <p>La zone UG a pour vocation de maintenir la diversité des formes urbaines existantes tout en permettant une certaine densification, en assurant la transition entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles (gestion des interfaces).</p>
UGa	<p>Le secteur UGa correspond à des secteurs pavillonnaires très diffus qui a pour vocation d'accueillir un complément d'urbanisation dans le respect des formes urbaines existantes dans ces secteurs.</p>
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
UG - UGa	<p>La vocation de cette zone est à dominante d'habitat, mais peut également accueillir sous conditions des équipements, des exploitations agricoles, des activités d'artisanat, de restauration, de services. Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, ainsi que les exploitations forestières sont interdites.</p> <p>Sont admises sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale, sans changement de destination.

	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions de la sous-destination « Restauration » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel ; • Les constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel ; • L'extension, en une seule fois, des constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher existante ; <p>Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.</p>
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
UG UGa	<p>Afin de préserver la qualité des lieux, sont interdits les dépôts de toute nature (réservoir, ferraille, véhicules, ...) et l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés.</p> <p>Toutefois, certains usages ou affectations sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les campings, stationnement de caravane sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel - Les Installations Classées pour l'Environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité et de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel - Les exhaussements / affouillements nécessaires à l'adaptation des constructions ou aménagements au terrain naturel <p>D'une manière globale, les usages ou affectations autorisées sous conditions ne doivent pas générer des nuisances et préserver la santé des personnes.</p>
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
UG UGa	Les secteurs de mixité sociale et fonctionnelle ont été fixés au regard des enjeux de chaque zone, en incluant le cas échéant un pourcentage de logements sociaux.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
UG UGa	L'implantation des constructions devra se faire avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voirie dans un esprit de maintien d'espaces paysagers le long des voies.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UG UGa	L'implantation des constructions devra se faire avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives dans un esprit de maintien d'espaces de respiration caractéristiques des formes urbaines existantes. Des dérogations sont permises pour permettre plus facilement l'extension des constructions existantes.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
UG UGa	Pour ne pas contraindre inutilement l'aménagement sur une même parcelle et permettre le cas échéant l'optimisation des tissus déjà bâtis, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementé.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	

UG UGa	La limite de hauteur et l'emprise au sol ont été fixées de manière à maintenir les formes urbaines existantes tout en permettant une densification. Les hauteurs maximales et les coefficients d'emprise au sol sont fixés dans le règlement graphique.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
UG UGa	Les règles de qualité architecturale permettent de ne 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, tout en assurant les possibilités d'intensification des tissus urbains. Les règles d'implantation permettent une intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, et une mise en valeur des qualités du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres pour l'ensemble des communes.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
UG UGa	Dans un objectif de confort urbain, de lutte contre les îlots de chaleur et de limiter l'imperméabilisation des sols favorisant le ruissellement, un coefficient d'espaces libres et de pleine terre a été défini, adapté à chaque type de zone. Le coefficient d'espaces de pleine terre est adapté aux formes urbaines existantes et à la densité observée dans ces secteurs : 50% du terrain doit être préservé en UG, 80% en UGa. Les traitements paysagers doivent être adaptés au contexte local (essences, disposition, etc.)
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
UG UGa	Les règles de stationnement ont été fixées au regard du contexte, des contraintes foncières et des besoins réels des habitants et usagers. Ainsi, un nombre de place a été fixé par tranche de surface de plancher pour les logements, les hébergements, les commerces et activités de service. Afin d'encourager et de faciliter les mobilités douces, des obligations de création de stationnement vélo ont été intégrées au règlement écrit.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
UG UGa	Les conditions de desserte des terrains ont été fixées au regard des enjeux et contrainte de la zone. Les nouvelles voiries devront être optimisées pour assurer la sécurité de l'ensemble des déplacements et être paysagées afin de garantir le confort d'usage de l'ensemble des habitants et usagers.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
UG UGa	Toutes les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux publics dans une optique de salubrité publique.

Zones UF : Zones urbaines à dominante d'habitat, de faible densité	
PRESENTATION GENERALE	
OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
UF	<p>La zone UF est une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire, de faible densité, dans laquelle il n'est pas prévu la création ou le renforcement d'équipements publics, à court ou moyen terme.</p> <p>Ces secteurs peuvent être concernés par une sensibilité paysagère et/ou par des risques naturels, notamment feux de forêts.</p> <p>La zone UF a pour vocation de maintenir les formes urbaines existantes tout en permettant les extensions des constructions existantes à vocation d'habitat ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.</p>
UFa	<p>Au sein du secteur UFa, dans l'attente de la réalisation d'équipements publics ou le renforcement d'équipements publics existants, seule l'extension limitée des constructions existantes est possible dès lors qu'elle est compatible avec la vocation de ce secteur.</p>
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
UF - UFa	<p>La vocation de cette zone est de maintenir les tissus bâtis existants, sans densification au regard des enjeux paysagers, des capacités des équipements ou de la présence de risques naturels. Elle peut accueillir sous conditions des constructions à destination d'habitation, des équipements, des exploitations agricoles, des activités d'artisanat, de restauration, de services.</p> <p>Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, ainsi que les exploitations forestières sont interdites.</p> <p>Ainsi, sont admises sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes ayant une existence légale, sans changement de destination.

	<ul style="list-style-type: none"> • L'extension des constructions à destination d'habitation régulièrement édifiées, en une seule fois sans changement de destination dès lors que celle-ci n'excède pas 30% de la surface de plancher existante, sous réserve que la construction existante ait une surface de plancher minimale de 50m² de surface de plancher, et que la surface de plancher et l'emprise au sol existante des constructions (y compris l'existant) ne dépasse 300 m² • Une seule construction à usage d'annexe de la construction principale régulièrement édifiée à destination d'habitation existante à condition que son emprise au sol n'excède pas 30m², qu'elle ne soit pas constitutive de surface de plancher et qu'elle soit non close • Une seule piscine à condition qu'elle soit implantée à proximité immédiate de la construction principale régulièrement édifiée à destination d'habitation existante • L'extension des constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » dans la limite de 15% de la surface de plancher existante • Une seule extension des constructions régulièrement édifiées à destination de « Commerces et activités de services » dans la limite de 15% de la surface de plancher existante <p>Toutes les autres sous-destinations sont interdites.</p>
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
UF UFa	<p>Afin de préserver la qualité des lieux et la santé des personnes, tous les autres usages, affectations des sols et types d'activités sont interdits à l'exception de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Installations Classées pour l'Environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité et de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel - Les exhaussements / affouillements nécessaires à l'adaptation des constructions ou aménagements au terrain naturel
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
UF UFa	Les zones UF n'étant pas destinées à recevoir de nouvelles constructions, elles ne sont pas concernées par des prescriptions de mixité sociale et fonctionnelle.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
UF UFa	L'implantation des constructions devra se faire avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives dans un esprit de maintien d'espaces de respiration caractéristiques des formes urbaines existantes. Des dérogations sont permises pour permettre plus facilement l'extension des constructions existantes.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UF UFa	L'implantation des constructions devra se faire en retrait des limites séparatives à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire la plus rapprochée au moins égale à sa hauteur dans être inférieur à 5 m. avec un recul minimum dans un esprit de maintien d'espaces de respiration caractéristiques des formes urbaines existantes. Des dérogations sont permises pour permettre plus facilement l'extension des constructions existantes et pour les piscines dont l'implantation peut être réalisée à une distance minimale de 2m.

Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
UF UFa	Pour ne pas contraindre inutilement l'aménagement sur une même parcelle et permettre le cas échéant l'implantation d'annexes, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementé.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
UF UFa	La limite de hauteur et l'emprise au sol ont été fixées de manière à maintenir les formes urbaines existantes. Les hauteurs maximales et coefficients d'emprise au sol sont fixées dans le règlement graphique. Nonobstant la hauteur mentionnée au règlement graphique, la hauteur totale des annexes est limitée à 3,50 m pour limiter leur impact dans le paysage. .
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
UF UFa	Les règles de qualité architecturale permettent de ne 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, tout en assurant les possibilités d'intensification des tissus urbains. Les règles d'implantation permettent une intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, et une mise en valeur des qualités du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres pour l'ensemble des communes.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
UF UFa	Dans un objectif de confort urbain, de lutte contre les îlots de chaleur et de limiter l'imperméabilisation des sols favorisant le ruissellement, un coefficient d'espaces libres et de pleine terre a été défini, adapté à chaque type de zone. Le coefficient d'espaces de pleine terre est adapté aux formes urbaines existantes et à la densité observée dans ces secteurs : 50% du terrain doit être préservé en UF et UFa. Les traitements paysagers doivent être adaptés au contexte local (essences, disposition, etc.)
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
UF UFa	Les règles de stationnement ont été fixées au regard du contexte, des contraintes foncières et des besoins réels des habitants et usagers. Ainsi, dans les zones UF/UFa, le nombre de places de stationnement aménagées doivent correspondre aux usages et aux besoins des constructions et installations. Afin d'encourager et de faciliter les mobilités douces, des obligations de création de stationnement vélo ont été intégrées au règlement écrit.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
UF UFa	Les conditions de desserte des terrains ont été fixées au regard des enjeux et contrainte de la zone. Les nouvelles voiries devront être optimisées pour assurer la sécurité de l'ensemble des déplacements et être paysagées afin de garantir le confort d'usage de l'ensemble des habitants et usagers.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	

UF UFa	Toutes les constructions devront être raccordées aux réseaux publics dans une optique de salubrité publique. Cependant, les extensions des constructions légalement autorisées peuvent être réalisées si elles disposent : <ul style="list-style-type: none">- pour l'évacuation des eaux usées d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur- pour l'adduction en eau potable, d'un forage, d'un puit ou d'un réseau privé sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur
-------------------------	---

Zones UE : Zones urbaines mixtes à dominante d'activités économiques	
PRESENTATION GENERALE	
UE	Les zones UE regroupent les zones à dominante d'activités économiques mixtes qui ont pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.
UEm	Zones d'activités économiques mixtes comprenant des activités de commerces, services, restauration servant aux stricts besoins des salariés de la zone
UEa	Zones d'activités économiques de proximité à dominante artisanale et de services
UEa1	Zones d'activités économiques dédiées aux activités productives de proximité
UEb	Zones d'activités économiques à dominante tertiaire
UEc	Zones d'activités économiques à dominante commerciale et aux pôles de vie commerciaux au sein de zone d'activités économiques
UEp	Zones d'activités économiques à dominante industrielle
UEp1	Zones d'activités dédiées aux activités économiques encadrant les activités présentant des risques
OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 6/ orientation 6.1 : Poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes ⇒ Objectif 1/ orientation 6.3 : Contenir les grands espaces périphériques commerciaux ⇒ Objectif 1/ orientation 6.5 : Répondre aux besoins d'accueil diversifié des entreprises Objectif 7/ orientation 1 : Accompagner les filières d'excellence du Pays d'Aix en maintenant l'économie industrielle 	
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
UE	<p>L'objectif étant de structurer et d'organiser la mixité des zones d'activités à des fins de lisibilité, de réduction des conflits d'usage et de gestion dans le temps de leur attractivité. Néanmoins, il est convenu de favoriser le développement d'une pluralité d'activités contribuant à la diversification économique du territoire et au rayonnement de ces zones.</p> <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail, • Restauration, • Commerce de gros, • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • Hôtel,

	<ul style="list-style-type: none"> • Cinéma, • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, • Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public, • Industrie, • Entrepôt, • Bureau, • Centre de congrès et d'exposition. <p>Sont autorisées sous condition les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole, • Exploitation forestière, • Logement. Au demeurant, sont visés au travers de cette sous-destination les aménagements et extensions limitées des constructions déjà existantes. Les futurs aménagements des zones d'activités sont invités à restreindre les constructions de ce type de sous-destination de manière à identifier clairement et maintenir l'usage économique de ces zones. <p>Sont interdites les sous -destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement, • Autres hébergements touristiques.
UEm	<p>L'objectif étant de structurer et d'organiser la mixité des zones d'activités à des fins de lisibilité, de réduction des conflits d'usage et de gestion dans le temps de leur attractivité. Aussi, afin d'assurer leur bon fonctionnement, l'accueil des activités de commerces et de services est limité aux seules activités nécessaires à la satisfaction des besoins des usagers de ces zones, notamment des salariés y travaillant.</p> <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros, • Hôtel, • Cinéma, • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, • Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public, • Industrie, • Entrepôt, • Bureau,

	<ul style="list-style-type: none"> • Centre de congrès et d'exposition. <p>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole, • Exploitation forestière, • Logement, • Artisanat et commerce de détail, • Restauration, • Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle. <p>Afin de bien signifier que ces trois dernières sous-destinations ont pour objet de contribuer au bon fonctionnement de la zone d'activités, les constructions afférentes sont limitées à une surface plancher de 150m².</p> <p>Sont interdites les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement, • Autres hébergements touristiques.
UEa	<p>Ces zones dites de proximité accueillent des activités artisanales et de services. Elles ont pour fonction d'irriguer l'ensemble du territoire du point de vue économique en permettant le développement d'entreprises dont les zones de chalandises restent contenues. Ces zones permettent un développement minimum du commerce.</p> <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros, • Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, • Hôtel, • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, • Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public, • Industrie. <p>Sont autorisées sous condition les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole, • Exploitation forestière, • Logement, • Artisanat et commerce de détail. Cette sous-destination flèche des activités de proximité rayonnant à l'échelle de la commune d'accueil ou des communes environnantes et leurs constructions demeurent limitées à une surface plancher de 150m². • Restauration. Cette sous-destination doit servir au bon fonctionnement de la zone d'activités, donc orientée vers la satisfaction des usagers de ladite zone. • Entrepôt, • Bureau.

	<p>Ces deux dernières sous-destination doivent être rattachées à des activités autorisées dans la zone et leur surface plancher ne doit pas excéder la surface plancher de l'activité principale. Autrement dit, les bureaux et entrepôts doivent être utiles au bon fonctionnement et développement de l'activité principale dont la sous-destination est autorisée.</p> <p>Sont interdites les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement, • Autres hébergements touristiques, • Cinéma, • Salles d'art et de spectacles, • Centre de congrès et d'exposition.
<p>UEa1</p>	<p>Au sein des zones d'activités de proximité, certaines sont fléchées pour accueillir des activités productives dont l'aire de chalandise reste contenue. Ces activités productives de rayonnement local ont pour mission de maintenir une culture industrielle sur l'ensemble du territoire du Pays d'Aix et ainsi conforter le projet de diversification économique dont aspire le PLUi. Ces zones limitent le développement du commerce.</p> <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, • Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public, • Industrie. <p>Sont autorisées sous condition les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole, • Exploitation forestière, • Logement, • Artisanat et commerce de détail. Afin de renforcer la fonction de proximité de ces activités, le règlement spécifie que l'extension des constructions se limite à une seule fois et que celle-ci n'excède pas 15% de la surface plancher existante. • Restauration. Cette sous-destination doit servir au bon fonctionnement de la zone d'activités, donc orientée vers la satisfaction des usagers de ladite zone. • Entrepôt, • Bureau. <p>Ces deux dernières sous-destination doivent être rattachées à des activités autorisées dans la zone et leur surface plancher ne doit pas excéder la surface plancher de l'activité principale. Autrement dit, les bureaux et entrepôts doivent être utiles au bon fonctionnement et développement de l'activité principale dont la sous-destination est autorisée.</p> <p>Sont interdites les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement, • Commerce de gros,

	<ul style="list-style-type: none"> • Hôtel, • Autres hébergements touristiques, • Cinéma, • Salles d'art et de spectacles, • Centre de congrès et d'exposition.
UEb	<p>Ce sont des zones d'activités mixtes à dominante tertiaire. Il s'agit de conforter les emplois tertiaires du territoire, qui sont dominants tous secteurs confondus.</p> <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • Hôtel, • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, • Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public, • Bureau. <p>Sont autorisées sous condition les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole, • Exploitation forestière, • Logement, • Artisanat et commerce de détail. Cette sous-destination flèche des activités de proximité rayonnant à l'échelle de la commune d'accueil ou des communes environnantes et leurs constructions demeurent limitées à une surface plancher de 150m². • Restauration. Cette sous-destination doit servir au bon fonctionnement de la zone d'activités, donc orientée vers la satisfaction des usagers de ladite zone. • Industrie. Les constructions relatives à cette sous-destination sont autorisées à condition qu'elles soient liées à des activités autorisées dans la zone. Cela s'avère nécessaire pour assurer une cohérence dans la proximité géographique des activités complémentaires. • Entrepôt. Cette sous-destination doit être rattachée à des activités autorisées dans la zone et sa surface plancher de construction ne doit pas excéder la surface plancher de l'activité principale à laquelle elle se rattache. Au travers de ce complément de règlement, la sous-destination « entrepôt » doit participer au bon fonctionnement et développement de l'activité principale. <p>Sont interdites les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement, • Commerce de gros, • Autres hébergements touristiques, • Cinéma, • Salles d'art et de spectacles, • Centre de congrès et d'exposition.

UEc	<p>Ce sont des zones d'activités économiques à dominante commerciale ou des pôles de vie commerciaux au sein de zone d'activités économiques. Ces fonctionnalités commerciales sont nécessaires pour organiser des bassins de vie et de consommation qui contribuent au maintien de la diversité économique et à la structuration de l'armature territoriale.</p> <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • Restauration, • Commerce de gros, • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • Hôtel, • Cinéma, • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, • Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public. <p>Sont autorisées sous condition les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole, • Exploitation forestière, • Logement, • Entrepôt, • Bureau. <p>Ces deux dernières sous-destination doivent être rattachées à des activités autorisées dans la zone et leur surface plancher ne doit pas excéder la surface plancher de l'activité principale. Autrement dit, les bureaux doivent être utiles au bon fonctionnement et développement de l'activité principale dont la sous-destination est autorisée.</p> <p>Sont interdites les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement, • Autres hébergements touristiques, • Industrie, • Centre de congrès et d'exposition.
UEp	<p>Ces zones d'activités ont pour fonction l'accueil prioritaire d'activités industrielles dont la fonctionnalité peut s'avérer problématiques avec la présence d'autres activités au regard de la lisibilité et des conflits d'usage.</p> <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, • Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale,

	<ul style="list-style-type: none"> • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public, • Industrie, • Entrepôt. <p>Sont autorisées sous condition les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole, • Exploitation forestière, • Artisanat et commerce de détail, • Restauration, • Commerce de gros. Cette sous-destination est autorisée à condition qu'elle soit liée à une activité de production sur la même unité foncière. Elle apparaît alors comme une activité nécessaire au développement de l'activité de production. • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • Bureau. Cette sous-destination doit être rattachée à des activités autorisées dans la zone et sa surface plancher de construction ne doit pas excéder la surface plancher de l'activité principale à laquelle elle se rattache. Au travers de ce complément de règlement, la sous-destination « bureau » doit participer au bon fonctionnement et développement de l'activité principale. <p>Sont interdites les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement, • Hébergement, • Hôtel, • Autres hébergements touristiques, • Cinéma, • Salles d'art et de spectacle, • Centre de congrès et d'exposition.
UEp1	<p>Ces zones d'activités ont pour fonction d'encadrer l'accueil d'activités industrielles dont la fonctionnalité peut s'avérer problématique avec la présence d'autres activités au regard de la lisibilité et des conflits d'usage. Ces zones ont pour particularité d'accueillir toutes les activités industrielles qui ne présentent pas de risques technologiques. Ainsi, y sont interdites les activités classées SEVESO.</p> <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, • Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public, • Entrepôt, • Bureau. Cette sous-destination doit être rattachée à des activités autorisées dans la zone et sa surface plancher de construction ne doit pas excéder la surface plancher de l'activité principale à laquelle elle se rattache. Au travers de ce complément de règlement, la sous-destination « bureau » doit participer au bon fonctionnement et développement de l'activité principale.

	<p>Sont autorisées sous condition les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole, • Exploitation forestière, • Artisanat et commerce de détail. • Restauration, • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, <p>Concernant ces sous-destinations, le règlement spécifie que l'extension des constructions se limite à une seule fois et que celle-ci n'excède pas 15% de la surface plancher existante. Il s'agit alors de maintenir cette fonctionnalité de proximité et de desserte de services nécessaires au bon fonctionnement de la zone sans accroître les risques de conflits d'usage.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros. Cette sous-destination est autorisée à condition qu'elle soit liée à une activité de production sur la même unité foncière. Elle apparaît alors comme une activité nécessaire au développement de l'activité de production. • Industrie. <p>Sont interdites les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement, • Hébergement, • Hôtel, • Autres hébergements touristiques, • Cinéma, • Salles d'art et de spectacle, • Centre de congrès et d'exposition.
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, et types d'activités	
UE	<p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, • Installations classées pour la protection de l'environnement. <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés, • Affouillements et exhaussements des sols. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs, • Camping et stationnement de caravane. <p>L'objectif recherché est de répondre à des enjeux de préservation des paysages, de qualité des sites, de réduction de l'exposition des populations à des risques et de la limitation des conflits d'usage.</p>
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
UE	Mixité sociale : Non règlementée

	Mixité fonctionnelle : Les dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser ont pour objectif de répondre à des enjeux de proximité révélés par les populations. Ainsi, les fonctions d'habitat et de commerce, de bureaux et de services sont appelées à se côtoyer et à être préservées à l'échelle du bâtiment, du quartier ou de l'îlot.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
UE	Afin de conforter le renouvellement urbain au sein des zones d'activités économiques, leur optimisation et leur densification, mais aussi faciliter la circulation de certains véhicules, des règles générales de recul minimales de 5 mètres sont instaurées par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation et des autres emprises publiques. Pour autant, une alternative est également instaurée pour les extensions de constructions existantes afin de faire évoluer le tissu urbain existant tout en préserver la morphologie et les continuités visuelles : les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant dans le prolongement de ce dernier.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UE	Dans les secteurs UE, il a été opté pour des implantations en limite séparative favorisant la recherche de l'optimisation foncière et de l'usage de l'espace. Pour autant, une alternative est également instaurée pour les extensions de constructions existantes afin de faire évoluer le tissu urbain existant tout en préserver la morphologie et les continuités visuelles : les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant dans le prolongement de ce dernier.
UEp	Dans le secteur UEp, il a été opté pour un retrait variable des constructions en fonction de la hauteur de celles-ci, sans toutefois être inférieure à 5m. L'objectif est de garantir une certaine qualité paysagère, tout en prenant en considération la spécificité des bâtiments industriels et les nuisances/conflits pouvant être provoqués par des implantations de constructions trop rapprochées. Des mesures alternatives sont toutefois instaurées pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur des bâtiments n'excède pas 4 mètres, ce afin de densifier les parcelles à dominante industrielle.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
UE	Non règlementée
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
UE	Les emprises au sol et les hauteurs ont été fixées de manière à donner de la cohérence au sein des unités architecturales des espaces d'activités économiques et à préserver la qualité paysagère des sites.
UEp	Les hauteurs des zones UEp peuvent néanmoins variées afin de tenir comptes des activités et de leurs spécificités techniques et de la superstructure des bâtiments qui s'imposent aux activités.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

UE	<p>Les règles de qualité architecturale permettent de ne pas porter atteinte au caractère d'ensemble des zones d'activités, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives, tout en assurant les possibilités d'intensification des parcelles.</p> <p>Les règles d'implantation permettent une intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, et une mise en valeur des qualités des terrains et tissus dans lesquels elles s'insèrent.</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres pour l'ensemble des communes.</p>
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
UE	<p>Un coefficient d'espaces de pleine terre a été fixé dans les zones UE, UEm, UEa, UEa1, UEp, UEp1, au moins 15%, dans les zones UEb à au moins 20 %, dans les zones UEc au moins 15 % et dans les zones UEc, au moins 15% du terrain d'assiette du projet, du projet afin de permettre une infiltration des eaux pluviales dans les sols de favoriser une harmonie entre le bâti et la végétalisation des espaces. Ce coefficient agit comme un relais en faveur de la nature en ville et évite une artificialisation trop importante des sols.</p> <p>Une règle alternative est applicable pour les terrains dont l'assiette est non conforme à l'article UE6.1 tout en cherchant à développer le concept de maintien des espaces de pleine terre et de végétalisation des sites.</p> <p>Les espaces libres et les éléments paysagers sont appelés à être travaillés de manière à répondre à l'objectif de qualité et de réduction des espaces trop minéral.</p>
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
UE	<p>Les quotas de places de stationnement sont à réaliser en fonction des destinations et sous destinations des constructions et au prorata de la surface de plancher. En l'occurrence, en zone UE 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, de sorte qu'il appartient au porteur de projet d'assurer la réalisation de places de stationnement dans des proportions qu'il justifie. Des règles sont également à respecter en termes de stationnements vélo et véhicules motorisées</p>
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
UE	<p>Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des déchets, ...), aux règles de traitement qualitatif de l'espace public (plantations, mobilier urbain, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, ...).</p> <p>Il a aussi pour objet de conforter la place des mobilités actives.</p>
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	

UE	<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.</p> <p>En ce qui concerne les eaux pluviales, des règles afférentes à l'imperméabilisation sont précisées avec une obligation de compensation de l'imperméabilisation dès lors que la surface sera égale ou supérieure à 50m². L'objectif étant d'être en maîtrise du ruissellement des sols.</p> <p>Les règles en matière de réseaux d'électricité et de télécommunication restent identiques à l'ensemble des zones U et AU (dispositions communes).</p> <p>Mais les espaces ou locaux destinés au stockage des déchets ne doivent pas disposer d'ouverture directe sur le domaine public, ce à des fins d'amélioration de la qualité paysagère des sites.</p>
-----------	--

Zones UP : Zones urbaines correspondant aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics		
PRESENTATION GENERALE	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
UP	<p>Les zones UP regroupent les zones correspondant aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p>La création de ce secteur permet de conforter les pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif du territoire qui sont constitutifs d'espaces de vie dynamiques.</p>	<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 4 / orientation 1 : Adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population ⇒ Objectif 7 / orientation 3 : Favoriser un écosystème entre monde universitaire, appareil de formation et milieu économique
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
UP	<p>L'objectif est d'organiser au sein de ce secteur les équipements et activités autorisés avec et sans condition, voire interdits. Il s'agit de rendre compte d'une vocation lisible qui minimise les éventuels conflits d'usage. Par extension, les activités économiques sont exclues du champ de ce secteur, pour ne privilégier que les activités d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p>Au travers de ce secteur, il est recherché de limiter l'occupation et l'utilisation du sol à vocation d'équipement dans de secteurs stratégiques pour conforter les équipements et anticiper de manière réfléchie la mutation potentielle à long terme de certains d'entre eux.</p> <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement, • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, • Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public, • Centre de congrès et d'exposition. <p>Sont interdites les sous -destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole, • Exploitation forestière, • Logement • Artisanat et commerce de détail • Restauration, • Commerce de gros, • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • Hôtel, • Autres hébergements touristiques, 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Cinéma • Industrie, • Entrepôt, • Bureau.
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, et types d'activités	
UP	<p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, • Installations classées pour la protection de l'environnement. <p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés, • Affouillements et exhaussements des sols. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs, • Camping et stationnement de caravane. <p>L'objectif recherché est de répondre à des enjeux de préservation des paysages, de qualité des sites, de réduction de l'exposition des populations à des risques et de la limitation des conflits d'usage.</p>
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
UP	<p>Mixité sociale : Non règlementée</p> <p>Mixité fonctionnelle : Les dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser ont pour objectif de répondre à des enjeux de proximité révélés par les populations. Ainsi, les différentes fonctions d'habitats, d'économie et d'équipements sont appelées à se côtoyer et à être préservées à l'échelle du bâtiment, du quartier ou de l'ilot.</p>
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
UP	<p>Les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif engendrent des contraintes de déplacements complexes du fait des flux qu'ils génèrent. En conséquence, l'objectif est de sécuriser les abords des équipements publics et d'intérêt collectif et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments avoisinants.</p> <p>Au demeurant, le projet cherchera à restreindre son impact sur le foncier et à en maximiser l'usage, tout en cherchant une qualité d'aménagement qui respecte les sites dans lequel il s'inscrit.</p> <p>Aussi les implantations par rapport aux voies et emprises publiques sont réglementées de manière à ne pas contraindre les projets ayant un intérêt collectif. Ainsi des exceptions sont rédigées pour permettre un retrait avec les constructions avoisinantes si elles s'insèrent dans un contexte qualitatif.</p>
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	

UP	Dans les secteurs UP, il a été opté pour des implantations en limites séparatives favorisant l'optimisation foncière et de l'usage de l'espace. Le règlement donne de la latitude dans la gestion des limites séparatives à condition que les impacts ne détériorent pas les constructions voisines. Aussi, le tissu urbain, s'il peut évoluer devra néanmoins préserver la qualité d'ensemble du site.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
UP	Non règlementée
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
UP	Les emprises au sol et les hauteurs ont été fixées de manière à donner de la cohérence au sein des unités architecturales de ce secteur et à préserver la qualité paysagère des sites.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
UP	Les règles de qualité architecturale permettent de ne pas porter atteinte au caractère d'ensemble des zones d'équipements publics ou d'intérêt collectif, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives, tout en assurant les possibilités d'intensification des parcelles. Les règles d'implantation permettent une intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, et une mise en valeur des qualités des terrains et tissus dans lesquels elles s'insèrent. Aussi, elles admettent des architectures contemporaines et innovantes dès lors que l'intégration aux paysages et au tissu urbain se veut qualitative. Du point de vue énergétique et environnemental, le règlement précise que les projets doivent être conformes aux dispositions des réglementations en vigueur.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
UP	Le règlement ne fixe pas de coefficient d'espaces libres et de pleine terre. Les espaces libres et les éléments paysagers sont appelés à être travaillés de manière à répondre à l'objectif de qualité et de réduction des espaces trop minéral.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
UP	Le nombre de place de stationnement à réaliser varie en fonction des besoins liés à la nature de l'activité et de sa fréquentation. Ainsi, une certaine latitude est donnée afin de mieux prendre en compte les contextes et le rayonnement des équipements. En matière de stationnement vélo, il convient de se référer aux dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser qui cherchent à développer les mobilités douces.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	

UP	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des déchets, ...), aux règles de traitement qualitatif de l'espace public (plantations, mobilier urbain, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, ...). Il a aussi pour objet de conforter la place des mobilités actives.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
UP	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. En ce qui concerne les eaux pluviales, des règles afférentes à l'imperméabilisation sont précisées avec une obligation de compensation de l'imperméabilisation dès lors que la surface sera égale ou supérieure à 50m ² . L'objectif étant d'être en maîtrise du ruissellement des sols et de leurs conséquences : pollution, risques, Les règles en matière de réseaux d'électricité et de télécommunication restent identiques à l'ensemble des zones U et AU (dispositions communes).

Zones UT : Zones urbaines à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique	
PRESENTATION GENERALE	
OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
UT	La zone UT est une zone à dominante d'activités de loisirs et d'hébergement touristique, se situant sur les communes de Peyrolles-en-Provence, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Eguilles, Lambesc, Le Puy-sainte-Réparate, Pertuis, Puyloubier, Saint-Cannat, Saint-Paul-lez-Durance, Le Tholonet, Ventabren et Vitrolles.
UTla	Le secteur UTla a pour vocation le maintien et le développement des activités touristiques et de loisirs. Il correspond aux espaces urbanisés qui ont pour vocation à maintenir et conforter les activités exercées aux abords d'un domaine viticole et d'un centre d'art, ainsi que d'un lieu de gastronomie (centre d'expositions, restaurants, suites, espaces de bien être).
<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 2/ S'appuyer sur la richesse environnementale, paysagère et patrimoniale pour conforter l'identité du territoire ⇒ Objectif 7/ Orientation 7.2 : Développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix 	
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
UT	<p>Les destinations des constructions sont limitées pour respecter le caractère touristique de la zone. L'accent est mis sur le maintien et le développement de l'hôtellerie, des autres hébergements touristiques et des équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Dans la même optique, les constructions des destinations « Exploitation agricole » et « Habitation » sont interdites de même que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à l'exception des centres de congrès et d'exposition ; ▪ la sous destination « Artisanat et commerce de détail », « Commerces de gros », « Cinéma ». <p>La nouvelle sous destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » n'est pas autorisée sauf en ce qui concerne les extensions des constructions existantes (constructions dans lesquelles s'exercent une profession libérale et toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services).</p>
UTla	<p>Pour le développement du centre d'art et d'architecture de ce domaine, le règlement précise que sont seules autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions de la sous-destination « exploitation agricole » à condition qu'elles contribuent à la mise en valeur des sites, paysages et terroirs et par là au développement touristique. • Les constructions de la sous-destination « logement » à condition qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone. • Les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à conditions qu'elles soient liées à la mise en valeur des sites, paysages, terroirs, ainsi qu'à des lieux d'art et espaces culturels, facteurs de développement touristique. <p>Les constructions de la sous-destination « logement » activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient en lien avec le développement touristique de la zone.</p>

Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
UT/UT1a	Sont autorisés les dépôts et réservoirs de substances et les affouillements et exhaussements du sol sous conditions ainsi que les camping, ICPE, et dépôt de véhicules.
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
UT/UT1a	La zone UT n'est ni concernée par une servitude de mixité sociale, ni par un linéaire commercial, une servitude d'attente de projet ou par un secteur de taille minimale de logements.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
UT/UT1a	Par principe, un recul de 4m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques doit être respecté pour toute édification de construction nouvelle pour maintenir des conditions de visibilité sur et depuis les voies. Par exception, des prescriptions d'implantations différentes ont été identifiées sur la planche 4.2-A du règlement graphique correspondant aux règles de recul issues de la loi Barnier. Une exception est également instaurée pour les extensions de constructions existantes afin de faire évoluer le tissu urbain existant tout en préserver la morphologie et les continuités visuelles : les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant dans le prolongement de ce dernier.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UT/UT1a	Il a été opté pour un retrait variable des constructions en fonction de la hauteur de celles-ci, sans toutefois être inférieure à 4m. L'objectif est de garantir une certaine qualité paysagère et une continuité végétale tout en évitant des troubles de voisinages provoqués par des implantations de constructions trop rapprochées. Dans le cas où les constructions érigées ont une hauteur n'excédant pas 4m, celles-ci pourront s'implanter en limite séparative et dans une bande de 4m à compter de celle-ci. Des mesures alternatives sont toutefois instaurées pour les extensions ou surélévations des constructions existantes dans le prolongement de l'activité existante.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
UT/UT1a	Non réglementée.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
UT/UT1a	L'emprise au sol et la hauteur maximale sont fixées respectivement sur les planches 4.2-B et 4.2-C du plan de zonage. La limitation de celles-ci permet tout d'abord de définir une limite en troisième dimension pour les constructions (en termes de hauteurs) mais également de définir la consommation de terrain par la construction.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
UT/UT1a	Des règles ont été rédigées concernant l'adaptation au terrain naturel, l'aspect des constructions, les clôtures et le patrimoine bâti.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
UT/UT1a	Un coefficient d'espaces de pleine terre a été fixé dans la zone UT à au moins 30% du terrain d'assiette du projet afin de permettre une infiltration des sols minimale et de favoriser une harmonie entre le bâti et la végétalisation des espaces. Ce coefficient agit comme un relais en faveur de la nature en ville et éviter une artificialisation trop importante des sols en zone UT.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
UT/UT1a	Comme pour toute zone U et AU, les quotas de places de stationnement sont à réaliser en fonction des destinations et sous destinations des constructions et au prorata de la surface de plancher. En l'occurrence, en zone UT 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, de sorte qu'il appartient au porteur de projet d'assurer la réalisation de places de stationnement dans des proportions qu'il justifie. Des règles sont également à respecter en termes de stationnements vélo et véhicules motorisés.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
UT/UT1a	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...).
	Un seul accès sur les voies publiques est autorisé. Cet accès doit être réalisé de manière à s'intégrer au mieux à la circulation.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
UT/UT1a	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. En ce qui concerne les eaux pluviales, des règles afférentes à l'imperméabilisation sont précisées avec une obligation de compensation de l'imperméabilisation dès lors que la surface sera égale ou supérieure à 50m ² . Les règles en matière de réseaux d'électricité et de télécommunication restent identiques à l'ensemble des zones U et AU (dispositions communes).

Zones 1 AU : Zones d'urbanisation future	
PRESENTATION GENERALE	
1AU	<p>La zone 1AU est une zone d'urbanisation future localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages.</p> <p>L'urbanisation de la zone 1AU 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.</p>
OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
	<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/ orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux ⇒ Objectif 2/ orientation 2.9 : Construire le patrimoine de demain ⇒ Objectif 3/ orientation 3.1 : Intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores ⇒ Objectif 4/ orientation 4.2 : Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie ⇒ Objectif 4/ orientation 4.3 : Promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural ⇒ Objectif 4/ orientation 4.4 : Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
1AU	<p>Les destinations et sous-destinations applicables aux zones 1AU sont celles de la zone U indiquée sur les planches graphiques. Ainsi, les extensions urbaines 1AU sont soumises aux mêmes règles que celles de la zone U attenante dans un souci d'harmonie architecturale et urbaine et de continuité des formes urbaines ou à des règles adaptées au parti d'aménagement retenu en vue de la bonne insertion urbaine et paysagère des projets. Cette recherche d'unité dans l'aménagement des nouveaux secteurs est renforcée par l'obligation de réaliser des opérations d'ensemble, en veillant à créer les voies et accès nécessaires et à respecter les orientations des OAP.</p> <p>Des dérogations à l'obligation de la réalisation d'une opération d'ensemble sont possibles pour l'installation de certains équipements, ou l'extension des bâtiments existants.</p>
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
1AU	<p>Les autres usages, affectations des sols et types d'activités qui sont interdits (camping et stationnement de caravanes, dépôts de véhicules, etc.) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, etc.) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine des abords du centre historique et de préserver la santé des personnes.</p>
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
1AU	<p>Les zones 1AU sont règlementées par les OAP et le règlement de la zone dans laquelle elles sont incluses, et ce afin de garantir la bonne intégration des nouvelles opérations d'aménagement dans le tissu existant.</p>
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	

Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
1AU	Les zones 1AU sont règlementées par les OAP et le règlement de la zone dans laquelle elles sont incluses, et ce afin de garantir la bonne intégration des nouvelles opérations d'aménagement dans le tissu existant. Les règles d'implantations sont ainsi adaptées à chaque contexte urbain.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
1AU	Les zones 1AU sont règlementées par les OAP et le règlement de la zone dans laquelle elles sont incluses, et ce afin de garantir la bonne intégration des nouvelles opérations d'aménagement dans le tissu existant.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
1AU	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle et permettre la densification et la diversification des formes urbaines, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementée.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
1AU	Les zones 1AU sont règlementées par les OAP et le règlement de la zone dans laquelle elles sont incluses, et ce afin de garantir la bonne intégration des nouvelles opérations d'aménagement dans le tissu existant.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
1AU	Les zones 1AU sont règlementées par les OAP et le règlement de la zone dans laquelle elles sont incluses, et ce afin de garantir la bonne intégration des nouvelles opérations d'aménagement dans le tissu existant.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
1AU	Les zones 1AU sont règlementées par les OAP et le règlement de la zone dans laquelle elles sont incluses, et ce afin de garantir la bonne intégration des nouvelles opérations d'aménagement dans le tissu existant.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
1AU	Les règles de stationnement ont été fixées au regard du contexte, des contraintes foncières et des besoins réels des habitants et usagers. Afin d'encourager et de faciliter les mobilités douces, des obligations de création de stationnement vélo ont été intégrées au règlement écrit.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
1AU	Les conditions de desserte des terrains ont été fixées au regard des différents contextes urbains. Les nouvelles voiries devront être optimisées pour assurer la sécurité de l'ensemble des déplacements et être paysagées afin de garantir le confort d'usage de l'ensemble des habitants et usagers.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
1AU	Toutes les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux publics dans une optique de salubrité publique.

Zones 2 AU : Zones d'urbanisation différée	
PRESENTATION GENERALE	
2AU	La zone 2AU est une zone d'urbanisation future différée en raison de l'insuffisance des équipements à la périphérie immédiate de la zone soumise à une procédure d'évolution préalable du PLUi avant ouverture à l'urbanisation. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, le règlement prévoit des dispositions applicables aux constructions existantes et aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
2AUe	Le sous-secteur 2AUe correspond aux zones d'urbanisation future à dominante d'activités économiques.
OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
La zone traduit les orientations suivantes du PADD : ⇒ Objectif 1/ orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux	
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
2AU	Les zones étant fermées à l'urbanisation, toutes les destinations sont interdites. Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes, sous certaines conditions, ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
2AUe	De la même manière, dans la zone 2AUe, seules sont autorisées les extensions des logements, commerces et services existants à la date d'approbation du PLUi, de manière limitée et sous certaines conditions. L'objectif est de préserver ces zones d'un développement « au coup par coup », sans pour autant bloquer le développement des activités déjà présentes sur la zone.
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
2AU 2AU e	Les autres usages, affectations des sols et types d'activités sont interdits (camping et stationnement de caravanes, dépôts de véhicules, (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, etc.) en cohérence avec l'interdiction de développer de nouveaux bâtiments et activités.
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
2AU 2AUe	Les zones étant fermées à l'urbanisation, la mixité sociale et fonctionnelle n'est pas règlementée.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	

Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
2AU 2AUe	Dans un souci de qualité architecturale et urbaine, les constructions seront implantées avec un recul de 4 mètres par rapport aux voies existantes ou à venir.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
2AU 2AUe	Afin de garantir une qualité d'usage et une harmonisation des formes urbaines, les constructions seront implantées avec un retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
2AU 2AUe	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle et permettre la densification et la diversification des formes urbaines, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementée.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
2AU 2AUe	L'emprise au sol des extensions qui sont autorisées est limité par type de bâtiment et d'extension, afin de garantir des extensions limitées mais tout de même fonctionnelles. Les hauteurs règlementées dans le règlement graphique sont adaptées en fonction du contexte urbain et paysager alentour.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
2AU 2AUe	Les règles de qualité architecturale permettent de ne 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, tout en assurant les possibilités d'intensification des tissus urbains. Les règles d'implantation permettent une intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, et une mise en valeur des qualités du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
2AU 2AUe	Le règlement de la zone n'autorisant que les extensions des constructions existantes, il n'a pas été défini de coefficient d'espace libre et de pleine terre. Le règlement garantit tout de même une intégration paysagère des constructions par le biais de la végétalisation et la qualité des espaces libres.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
2AU 2AUe	Le règlement de la zone n'autorisant que les extensions des constructions existantes, il n'a pas été défini d'obligation en matière de stationnement, voiture ou vélos.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
2AU 2AUe	Les conditions de desserte des terrains ont été fixées au regard des différents contextes urbains. Les nouvelles voiries devront être optimisées pour assurer la sécurité de l'ensemble des déplacements et être paysagées afin de garantir le confort d'usage de l'ensemble des habitants et usagers.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
2AU 2AUe	Toutes les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux publics dans une optique de salubrité publique.

LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones A du PLUi

- A : correspondant aux espaces destinés à être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. La zone A comprend les secteurs suivants :

- Ap, regroupant les espaces agricoles concernés par des enjeux particuliers en matière de préservation des paysages. Le secteur Ap comprend un sous-secteur Apa correspondant à une zone strictement inconstructible pour des raisons paysagères.

- Ar, relatif aux espaces agricoles situés en espaces remarquables au titre de la loi littoral.

- Ala correspond aux espaces agricoles qui ont pour vocation de conserver leur caractère agricole tout en admettant l'accueil d'installations d'œuvres d'art dans le paysage agricole (de type « lieux d'art »)

- As1 et suivants correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Les zones N du PLUi

- N : correspondant aux zones naturelles et forestières destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique et/ou des secteurs soumis à des risques naturels importants. La zone N comprend les secteurs suivants :

- Nc, relatif aux secteurs de carrière ;

- Nr, relatif aux espaces naturels remarquables au sens de la loi Littoral, au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme ;

- Nj, relatif aux parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain ;

- Nep relatif au l'école nationale supérieure des officiers de sapeurs-pompiers

- Ner, relatif aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires ;

- Ni, relatif aux secteurs naturels accueillant des usages sportifs, culturels et de loisirs ;

- Nla, relatif aux espaces pouvant accueillir l'installations d'œuvres d'art dans le paysage (de type « lieux d'art ») ;

- Nd, relatif notamment à l'Installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND) de l'Arbois, qui a vocation à conserver son caractère naturel tout en accueillant des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif principalement en lien avec la gestion des déchets et de l'environnement ;

- Nsv 1 relatif au secteur du stadium de Vitrolles ;

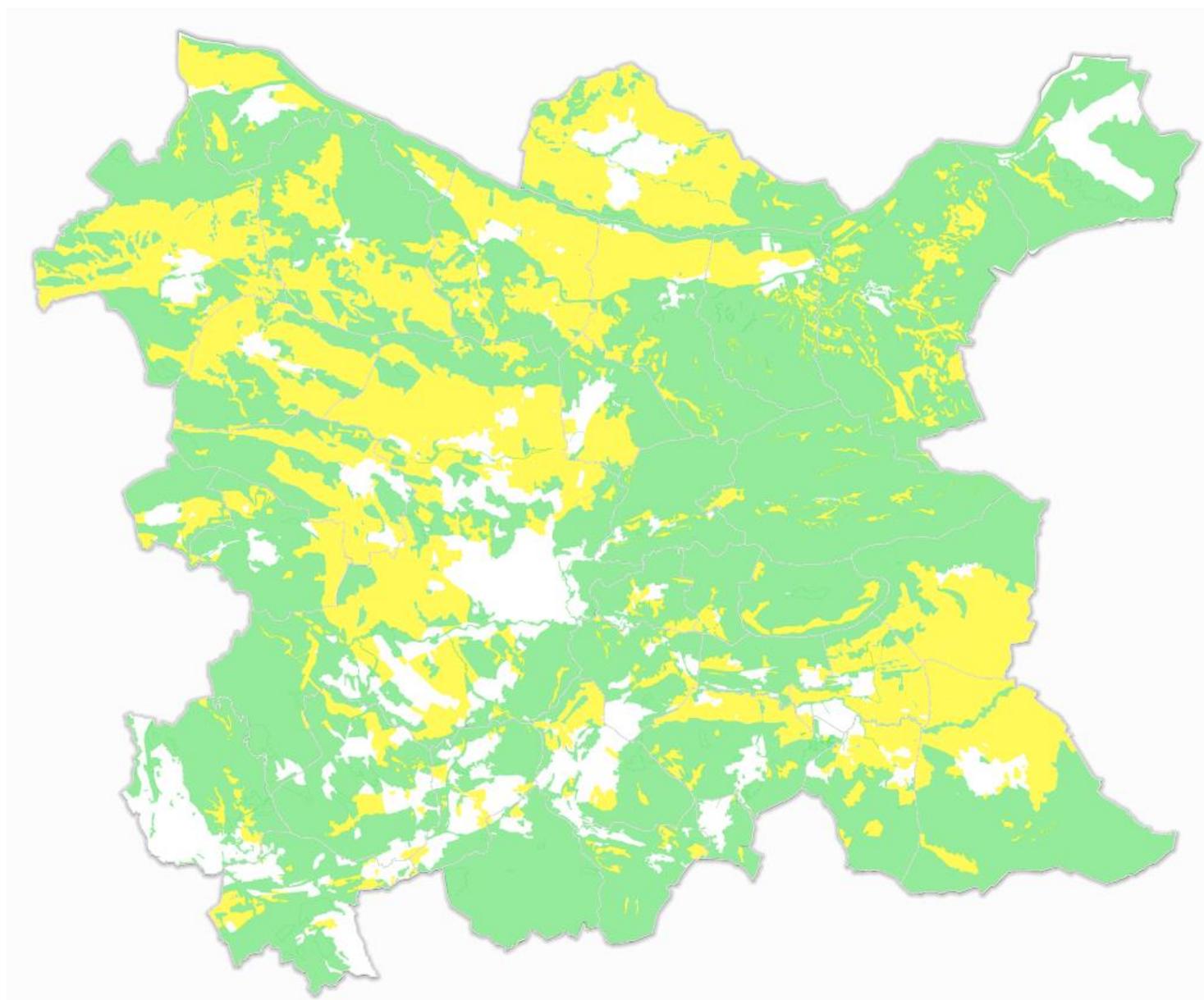
- Nsv2 relatif aux activités de BTP situées RD9, au sud du secteur du Stadium ;

- Nsv 3 relatif au champ de tir ;

- Ns1 et suivants correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Les zones A et N couvrent au total près de 88% du territoire du Pays d'Aix, soit environ 116 467 hectares.

Zones A et N		
Zones du PLUi	Superficie en ha	Part du territoire du Pays d'Aix
A	28618,14753	21,57%
Ala	128,7189043	0,10%
Ap	7305,970637	5,51%
Apa	1241,688518	0,94%
Ar	87,43730165	0,07%
As STECAL	86,94278845	0,07%
N	75042,02735	56,56%
Nc	417,0156877	0,31%
Nd	106,2535135	0,08%
Nep	29,77462418	0,02%
Ner	794,3104141	0,60%
Nj	181,6805987	0,14%
Nl	457,2423129	0,34%
Nla	35,3392761	0,03%
Nr	1732,464619	1,31%
Ns STECAL	161,8968102	0,12%
Nsv1	31,64610147	0,02%
Nsv2	3,412161322	0,00%
Nsv3	5,288684494	0,00%
Total général	116467,2578	87,78%



LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Zones A et N	
SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	<p>Les dispositions particulières concernant les destinations et sous destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions sont définies à l'article 1 de chaque zone à l'exception des dispositions relatives aux bâtiments identifiés au titre d'un changement de destination (articles L.151-11-2° du code de l'urbanisme) définies.</p> <p>Les bâtiments identifiés au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces changements de destination ont pour but de préserver des bâtis ayant un intérêt architectural et paysager et en apportant une seconde vie à ces structures.</p> <p>A noter que ces changements de destination seront soumis à l'avis de la CDPENAF pour les zones A et l'avis de la CDNPS pour les zones N.</p> <p>Cette condition répond ainsi à l'orientation 7.2 du PADD « Développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du Pays d'Aix ».</p>
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités	<p>Les dispositions particulières relatives à l'interdiction et la limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités sont définies à l'article 2 de chaque zone et sont donc développées dans les tableaux suivants.</p>
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	<p>Cet article n'est pas réglementé, les zones agricoles ou naturelles n'ayant pas pour vocation d'accueillir des programmes de mixité sociale.</p>
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	

<p>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Les dispositions particulières relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions sont définies à l'article 4 de chaque zone. Les prescriptions d'implantation identifiées par les planches n°4.2-A du règlement graphique complètent l'article 4 des zones concernées.</p> <p>Concernant l'implantation des bâtiments, le règlement incite les constructions nouvelles de respecter une marge de recul de 5 m par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies publiques et privées et emprises publiques. Ces mesures visent à la meilleure intégration paysagère possible et à limiter l'impact des nuisances sonores induites par les voies routières. Cette règle ne s'applique pas aux extensions (horizontal ou vertical) des constructions existantes, afin de faciliter l'application de la règle pour l'ensemble des habitations des zones A et N à condition que la qualité architecturale, urbaine et paysagère soit conservée.</p> <p>Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de construction sans toutefois être inférieure à 5 m. Cette condition permet de limiter la densité des habitations situées en zone A et N. Elle favorise également les continuités écologiques entre les habitations et garantit une ouverture du paysage.</p> <p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée, tandis que l'emprise au sol est définie à l'article 1 de chaque zone. La hauteur totale des constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ne peut excéder 10m afin de répondre aux besoins spécifiques de ces exploitations. Concernant les constructions à usage d'habitation est réduite à 7,5 mètres et à 4 m pour les annexes. Ces hauteurs permettent une meilleure intégration paysagère des habitations et une harmonisation au sein des zones A et N.</p>
<p>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Des règles ont été posées concernant l'adaptation au terrain naturel : les constructions doivent privilégier une bonne insertion paysagère en s'adaptant aux lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie originelle ainsi que de la végétation existante. Ces mesures ont pour but de garantir le maintien du paysage territorial et de préserver les composantes végétales qui structurent les zones concernées.</p> <p>Concernant l'aspect des constructions, qui ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels. L'accent est mis sur la nécessité d'une bonne insertion paysagère des constructions de part une simplicité dans les volumes, une unité dans l'aspect et les matériaux avec les constructions avoisinantes. Ces mesures permettent une meilleure insertion des habitations au sein du paysage agricole et naturel. Afin de limiter la prolifération des insectes, pouvant être source de nuisance pour les habitants, une pente minimale de 2% est exigée afin d'éviter la stagnation des eaux pluviales.</p> <p>La hauteur et la qualité des clôtures sont également réglementée de 2 à 3m (pour les exploitations agricoles) et doivent être perméables (grillage ou végétalisées) favorisant le déplacement des espèces et l'insertion paysagère de ces structures.</p>

<p>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Le coefficient d'espaces libres et de pleine terre n'est pas réglementé.</p> <p>Concernant la qualité des espaces libres, la réglementation précise que ces derniers doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif à dominante végétale en conservant ou remplaçant les arbres de haute tige, toujours dans un objectif de préservation des composantes végétales et paysagères.</p> <p>Le respect des éléments de paysage est mis en exergue avec un renvoi notamment au titre II du règlement relatif aux dispositions relatives à la biodiversité et au patrimoine.</p> <p>Les performances énergétiques dans ces zones ne sont pas réglementées.</p>
<p>Article 7 : Obligations en matière de stationnement</p>	<p>Le règlement n'impose pas de places à réaliser, ces dernières doivent uniquement correspondre aux usages et besoins des constructions et installations. Cette mesure permet ainsi aux bâtiments agricoles de disposer de places de stationnement adaptées à leur activité (camion, tracteur).</p> <p>L'objectif principal est de garantir une gestion du stationnement en dehors des voies et emprises publiques afin de garantir les accessibilités et préserver le paysage.</p>
<p>SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</p>	
<p>Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<p>Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...). Ainsi, le nombre d'accès est limité à un seul accès excepté pour les exploitations agricoles et forestières.</p>
<p>Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication</p>	<p>Cet article réglemente au niveau des zones A et N, la nécessité de raccordement de toute nouvelle construction au réseau public d'eau potable et d'assainissement. En cas d'impossibilité, l'alimentation peut se faire via un forage, un puit ou un réseau privé et pour l'assainissement via un dispositif d'assainissement non collectif. Cette condition permet ainsi de limiter l'impact sur les sols et les rejets dans les milieux naturels et de garantir les besoins en desserte. Elles facilitent également les conditions d'implantations des exploitations agricoles et forestières dans des zones excentrées.</p> <p>Concernant les eaux pluviales, le règlement impose une compensation de l'imperméabilisation des sols si celle-ci est supérieure ou égale à 50 m² et ainsi que des ouvrages de rétention à hauteur de 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabiliser. Cette règle favorise la bonne gestion des eaux pluviales, la compensation des pertes de zone A et N et limite les risques inondation par ruissellement et de pollution des ressources en eau. Elle répond ainsi à l'orientation 3.3 du PADD : « Préserver la ressource et la qualité de l'eau ».</p> <p>Les réseaux électriques doivent être de préférence enterrés et les constructions de stockage de déchets doivent être prévus pour les constructions collectives sur le terrain d'assiette afin d'éviter notamment les impacts négatifs visuels.</p>

LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES AGRICOLES

Zones A : Zones à vocation agricole du territoire	
PRESENTATION GENERALE	
A	<p>Les zones A correspondent aux terres agricoles équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Un classement en zone agricole général permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le maintien et le développement de la fonctionnalité agricole ; • L'identification des espaces majeurs de production agricole à préserver du développement urbain.
Ap	<p>Le secteur Ap (agricole à sensibilité paysagère) correspond aux espaces agricoles protégés présentant des enjeux pour assurer le maintien de la valeur agronomique des sols et la préservation de la plus-value paysagère de celle-ci. Il permet d'autoriser de nouvelles constructions uniquement en complément de constructions existantes nécessaires à une exploitation agricole.</p> <p>Une étude paysagère de l'AUPA a permis de cibler les parcelles agricoles de sensibilité paysagère selon 4 critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'écrin/le socle paysager des villages perchés, sur pente, en plaine et les hameaux ; • Les coupures d'urbanisation, les poches de respiration ; • Les espaces agricoles identitaires et caractéristiques du Pays d'Aix ; • Les espaces qui participent à la mise en scène des éléments patrimoniaux et paysages emblématiques.
Apa	<p>Le sous-secteur Apa correspond à une zone strictement inconstructible pour des raisons paysagères.</p>
Ar	<p>Le secteur Ar correspond aux espaces agricoles situés en espaces remarquables au titre de la loi Littoral au sein de la commune de Vitrolles, seule territoire soumis à la loi Littoral.</p>
Ala	<p>Le secteur Ala correspond aux espaces agricoles qui ont pour vocation de conserver leur caractère agricole tout en admettant</p>
OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
<p>La zone traduit notamment les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/ orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux ⇒ Objectif 2/ orientation 2.4 : Valoriser les espaces naturels et agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population ⇒ Objectif 5/ Garantir le maintien et le développement d'une agriculture productrice et durable 	

	l'accueil d'installations d'œuvres d'art dans le paysage agricole (de type « lieux d'art »). En effet, le site du Château Lacoste, domaine viticole, situé sur la commune du Puy-Sainte-Réparade nécessite un zonage adapté du fait de la présence d'un centre d'art et d'architecture au sein du domaine où y sont implantés des œuvres d'art.	
As1 à As47	Le secteur As correspond aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL). Ces 47 STECAL font l'objet d'une justification spécifique.	
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
A	Il s'agit d'une zone agricole classique où sont autorisées sous conditions les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, ou dans le prolongement de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles), conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Les constructions à usage de « logement » et de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » ainsi que les annexes, les piscines et les extensions limitées des bâtiments d'habitation sont encadrées strictement afin de préserver les terres agricoles. Les changements de destination vers la destination « exploitation agricole » sont admis.	
Ap	S'agissant d'un secteur agricole protégé sont interdites les nouvelles constructions à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> • des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à proximité immédiate des constructions existantes ; • des piscines et annexes sous conditions ; En revanche sont autorisées les extensions limitées des bâtiments d'habitation de manière très encadrée et les changements de destination de bâti existant vers la destination exploitation agricole.	
Apa	L'objectif étant de protéger strictement ce sous-secteur pour des raisons paysagères, le choix a été pris de d'interdire totalement la constructibilité dans ce secteur.	
Ar	Dans la mesure où le secteur Ar recense les espaces agricoles intégrés dans des espaces remarquables de la loi Littoral sur la commune de Vitrolles, seuls les aménagements légers y sont autorisés conformément à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme. Le règlement de ce secteur a donc été rédigé de manière à respecter la liste exhaustive des occupations du sol autorisées fixées au sein de cet article. Sont donc seuls autorisés de manière très encadrée les aménagements légers nécessaires à l'exploitation agricole n'excédant pas 50m ² de surface de plancher et sous conditions.	
Ala	Le domaine viticole du château Lacoste au Puy-Sainte-Réparade comporte des constructions d'œuvres d'art. Pour le développement du centre d'art et d'architecture de ce domaine, le règlement précise que sont autorisées l'implantation et la construction d'œuvres d'art d'une hauteur supérieure à 12m ou de plus de 40m ³ de volume. Une condition est tout de même posée pour veiller au respect de la compatibilité avec l'activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées, dans la mesure où il s'agit de sites sur lesquels une activité œnologique est exercée.	
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions		

A/Ap/Apa/Ar/Ala	Les autres usages, affectations des sols et types d'activités qui sont interdits (camping et stationnement de caravanes, dépôts de véhicules, panneaux photovoltaïques au sol etc) ou admis sous condition (ICPE, affouillements et exhaussements du sol, etc) le sont afin notamment de préserver la santé des personnes et les terres agricoles.
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
A/Ap/Apa/Ar/Ala	Non réglementé.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
A/Ap/Apa/Ar/Ala	Par principe, un recul de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques doit être respecté pour toute édification de construction nouvelle. En effet, compte tenu de la localisation des bâtiments d'exploitation, des manœuvres des engins agricoles ou forestiers, des volumes plus importants des constructions, un recul minimum a été défini afin de garantir une bonne visibilité des axes de circulation mais aussi pour faciliter la circulation des engins au-devant des bâtiments. Par exception, des prescriptions d'implantations différentes ont été identifiées sur la planche 4.2-A du règlement graphique. Une exception est également instaurée pour les extensions de constructions existantes afin de faire évoluer le tissu urbain existant tout en préserver la morphologie et les continuités visuelles : les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant dans le prolongement de ce dernier.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
A/Ap/Apa/Ar/Ala	Il a été opté pour un retrait variable des constructions en fonction de la hauteur de celles-ci, sans toutefois être inférieure à 5m. L'objectif est de garantir une certaine qualité paysagère et une continuité végétale tout en éviter des troubles de voisinages provoqués par des implantations de constructions trop rapprochées. Des mesures alternatives sont toutefois instaurées pour les extensions des constructions existantes dans le prolongement de l'activité existante.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
A/Ap/Apa/Ar/Ala	Non réglementé.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
A/Ap/Apa/Ar/Ala	L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone agricole pour ne pas freiner les évolutions des exploitations agricoles. Néanmoins, une emprise au sol maximale est fixée pour les extensions de bâtiments d'habitation et de leurs annexes afin d'éviter les dérives. La hauteur totale des constructions diffère selon qu'il s'agit d'une : -construction ou installation nécessaire à une exploitation agricole ou forestière auquel cas la hauteur ne peut excéder 10m pour permettre de répondre aux besoins spécifiques des activités (passage d'engins agricoles notamment) ;

	-ou d'une habitation où la hauteur est réduite à 7,5m maximum et 4m pour les annexes de constructions principales à usage d'habitation du type abri de jardin afin de permettre une meilleure intégration des constructions dans leur environnement.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
A/Ap/Apa/Ar/Ala	Des règles ont été posées concernant l'adaptation au terrain naturel, l'aspect des constructions, les clôtures et le patrimoine bâti. L'accent est mis sur la préservation des espaces agricoles et paysagers, la nécessité d'une bonne insertion paysagère des constructions de manière large, la simplicité et l'unité des volumes, la nécessité de ne pas installer de clôtures de plus de 2m de hauteur à l'exception des exploitations d'élevage qui nécessitent une hauteur plus importante. L'ensemble de ces règles œuvre pour le respect du caractère paysager et naturel de ces espaces.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
A/Ap/Apa/Ar/Ala	La zone agricole ne se prête pas à la mise en place de coefficient d'espaces libres et de pleine terre mais dans la même lignée qu'à l'article 5, le respect du caractère paysager est mis en exergue avec un renvoi notamment au titre II du règlement relatif aux dispositions relatives à la biodiversité et au patrimoine.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
A/Ap/Apa/Ar/Ala	Le règlement n'impose pas de places à réaliser. L'objectif principal est de garantir une gestion du stationnement en dehors des voies et emprises publiques et qu'il corresponde aux besoins des nouvelles constructions et installations.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
A/Ap/Apa/Ar/Ala	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...). Un seul accès sur les voies publiques est autorisé sauf pour les exploitations agricoles ou forestières. Cet accès doit être réalisé de manière à s'intégrer au mieux à la circulation.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
A/Ap/Apa/Ar/Ala	Le règlement définit les obligations en matière de desserte par les réseaux et de gestion de l'assainissement ou des eaux pluviales, d'électricité ainsi que des déchets. En particulier, le règlement s'attache à imposer un raccordement au réseau d'assainissement collectif dès lors qu'ils existent. Cette disposition vise à limiter les impacts potentiels et dysfonctionnements des systèmes d'assainissement autonomes lorsque cela est envisageable. Le règlement impose pour toute construction ou installation nouvelle de ne pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Le règlement interdit strictement tout rejet des eaux usées dans les fossés, roubines ou réseau d'eau pluviale.

	Les réseaux électriques doivent être de préférence enterrés et les constructions de stockage de déchets doivent être prévus pour les constructions collectives sur le terrain d'assiette afin d'éviter notamment les impacts négatifs visuels.
--	--

LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES NATURELLES

Zones N : Zones à vocation naturelle du territoire		
PRESENTATION GENERALE		OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
N	La zone N correspond aux espaces à vocation naturelle, agricole et forestière du territoire. Elle est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt.	La zone traduit notamment les orientations suivantes du PADD : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/ orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux ⇒ Objectif 2/ S'appuyer sur la richesse environnementale, paysagère et patrimoniale pour conforter l'identité du territoire ⇒ Objectif 5/ Garantir le maintien et le développement d'une agriculture productrice et durable
Nc	Le secteur Nc correspond aux secteurs de carrières situés sur les communes de Meyrargues, Peyrolles-en-Provence, Jouques, Puylobier, Gardanne, Simiane-Collongue, les Pennes-Mirabeau, Vitrolles, Lambesc et Simiane-Collongue. Un secteur spécifique et protégé a été créé en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Les dispositions encadrant le secteur Nc permettent l'exploitation des carrières.	
Nr	Le sous-secteur Nr recense les espaces naturels intégrés dans des espaces remarquables de la loi Littoral sur la commune de Vitrolles, seuls les aménagements légers y sont autorisés conformément à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme. Le règlement de ce secteur a donc été rédigé de manière à respecter la liste exhaustive des occupations du sol autorisées fixée au sein de cet article.	
Nj	Le secteur Nj recense les parcs et jardins d'agrément s'inscrivant en accompagnement du tissu urbain. Ce secteur se situe sur les communes d'Aix-en-Provence, Bouc-Bel-Air, Vitrolles, le Puy-Sainte-Réparate, Saint-Paul-Lez-Durance, Peynier, Bouc Bel air, Coudoux et Eguilles. Pour permettre l'aménagement de ces parcs et jardins dans des conditions permettant de répondre à leurs attentes spécifiques, des règles particulières ont été mises en place uniquement sur ces sites.	

Ner	Le secteur Ner regroupe les espaces pouvant accueillir les dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires. Le secteur correspond aux communes d'Aix-en-Provence, Meyrargues, Fuveau, Vitrolles, La Roque d'Anthéron, Meyrargues, Peyrolles-en-Provence, Saint-Paul-Lez-Durance, Fuveau, Gréasque, Simiane-Collongue, Cabriès et Les Pennes-Mirabeau.	
Nep	Le secteur Nep correspond au plateau technique de l'école nationale supérieure des officiers de sapeurs-pompiers situé sur la commune de Vitrolles sur une surface de 23 hectares. Cette école forme les 28 000 officiers de sapeurs-pompiers civils professionnels et volontaires de France aux fonctions d'encadrement, au commandement opérationnel, à la gestion de crise et aux interventions face aux risques technologiques, feu de forêt, etc. Par son ampleur et ses spécificités, il est apparu nécessaire de créer un secteur permettant de répondre aux besoins d'évolutions nécessaires de l'école.	
Nl	Ce secteur regroupe les sites naturels à usage sportif, culturel ou de loisirs situés sur les communes d'Aix-en-Provence, La Roque d'Anthéron, Rognes, Meyrargues, Peyrolles-en-Provence, Jouques, Saint-Paul-Lez-Durance, Vauvenargues, Saint-Marc-Jaumegarde, Trets, Fuveau, Cabriès, Les Pennes-Mirabeau et Eguilles.	
Nla	Le secteur Nla correspond aux espaces qui ont pour vocation de conserver leur caractère naturel tout en admettant l'accueil d'installations d'œuvres d'art dans le paysage (de type « lieux d'art »). En effet, le site du Château Lacoste, domaine viticole, situé sur la commune du Puy-Sainte-Réparate nécessite un zonage adapté du fait de la présence d'un centre d'art et d'architecture au sein du domaine où y sont implantés des œuvres d'art.	
Nd	Une Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux de l'Arbois est actuellement située sur la commune d'Aix-en-Provence. Afin de permettre son bon fonctionnement, il est apparu nécessaire de délimiter par un secteur spécifique l'ISDND afin de n'autoriser que des aménagements liés cette	

	exploitation. Ce zonage est aussi utilisé pour des secteurs accueillant des installations liées aux déchets	
Nsv 1	Le secteur Nsv 1 correspond au Stadium de Vitrolles. L'objectif visé ici est de permettre la requalification de cette salle de spectacles et d'omnisports inaugurée en 1994 et construite sur l'ancienne décharge de bauxite. Il s'agit d'un bâtiment fermé en 1999, s'étant vu attribuer le label « Architecture contemporaine remarquable » en 2018 et dont la réhabilitation est projetée pour permettre un renouveau contribuant au rayonnement du territoire métropolitain en s'inscrivant dans le domaine de la transition écologique.	
Nsv 2	Le secteur Nsv 2 correspond aux activités du BTP situées sur la Route départementale 9 au sud du Stadium de Vitrolles.	
Nsv 3	Le secteur Nsv 3 correspond au champ de tir situé sur la commune de Vitrolles.	
Ns1 à 48	Le secteur Ns correspond aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL). Ces 48 STECAL font l'objet d'une justification spécifique.	
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
N	Il s'agit d'une zone naturelle classique où l'exercice de l'activité agricole est autorisée sous condition conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. La construction de bâtiment d'habitation n'y est pas autorisée mais les extensions limitées et les annexes de ces bâtiments existants ainsi que les piscines sont envisageables de manière encadrée. Seuls les changements de destination vers la destination exploitation agricole et forestière est admise.	
Nc	Dans les secteurs de carrières, seuls sont les autorisées : <ul style="list-style-type: none"> • l'exploitation de carrière ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement ; • les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous condition d'absence d'atteinte aux espaces naturels et des paysages. 	
Nr	De la même manière qu'en zone Ar et dans la mesure où le secteur Nr recense les espaces naturels intégrés dans des espaces remarquables de la loi Littoral sur la commune de Vitrolles, seuls les aménagements légers y sont autorisés conformément à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme. Le règlement de ce secteur a donc été rédigé de manière à respecter la liste exhaustive des occupations du sol autorisées fixée au sein de cet article par un simple renvoi aux aménagements légers mentionnés à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.	
Nj	Sont autorisés uniquement dans les parcs et jardins d'agrément délimités dans le secteur Nj :	

	<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement des parcs et jardins de manière large à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; • Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous conditions pour permettre l'aménagement de locaux en lien avec l'exploitation de ces parcs et jardins. Il s'agit principalement de mobilier urbain, d'aménagements légers liés à la fréquentation du public,...
Nep	Pour permettre le fonctionnement et le développement de l'ENSOSP sont autorisés dans le secteur Nep les occupations et utilisations du sol nécessaires au plateau technique de l'école nationale supérieure des officiers de sapeurs-pompiers, à condition sur la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 5 000 m ² . Il est nécessaire de réaliser des plateaux techniques spécifiques pour lutter contre les risques liés aux nouvelles énergies et à la dérèglementation climatique
NI	Sont autorisés les équipements sportifs et culturels d'intérêt collectif ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous conditions afin de permettre le maintien et le développement des activités en lien avec le sport et la culture.
Nla	Le domaine du Château La Coste au Puy-Sainte-Réparate comporte des constructions d'œuvres d'art. Pour le développement du centre d'art et d'architecture de ce domaine, le règlement précise que sont autorisées l'implantation et la construction d'œuvres d'art y compris d'une hauteur supérieure à 12m ou de plus de 40m ³ de volume tout comme pour le secteur Ala. Une condition est tout de même posée pour veiller au respect de la compatibilité avec l'activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées, dans la mesure où il s'agit de sites sur lesquels une activité œnologique est exercée.
Nd	Ne sont autorisés au sein de l'ISDND d'Aix-en-Provence que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en lien avec des activités de gestion des déchets ou de l'environnement, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Nsv 1	Les règles mises en place pour le secteur du Stadium de Vitrolles permettent de procéder à la réhabilitation du site. Sont donc autorisées ici sous conditions les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la réhabilitation du bâti existant et les aménagements légers ainsi que les objets mobiliers nécessaires à la gestion ou l'ouverture au public des espaces naturels de ce site afin de lui redonner une seconde vie.
Nsv 2	Sur les sites accueillant les activités du BTP sur la commune de Vitrolles sont autorisés les locaux administratifs et techniques liés et nécessaires au bon fonctionnement des activités industrielles en présence à condition de ne pas compromettre le caractère du site et de ne pas générer de surface de plancher supplémentaire.
Nsv 3	Pour permettre le fonctionnement du champ de tir de Vitrolles sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à un stand de tir à condition de ne pas compromettre le caractère du site et à condition que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 500m ² .
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
N/Nc/Nr/Nj/Nep/NI/Nla/Nd/Nsv1 à 3	Les autres usages, affectations des sols et types d'activités qui sont interdits (camping et stationnement de caravanes, dépôts de véhicules, de terres et de gravats, logement nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière) ou admis sous conditions (ICPE, affouillements et exhaussements du sol) le sont afin notamment de préserver les paysages et la qualité des sites.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
N/Nc/Nr/Nj/Nep/NI/Nla/ Nd/Nsv1 à 3	Non réglementé.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
N/Nc/Nr/Nj/Nep/NI/Nla/ Nd/Nsv1 à 3	La règle d'implantation est identique en zone naturelle et agricole. Par principe, un recul de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques doit être respecté pour toute édification de construction nouvelle. En effet, compte tenu de la localisation des bâtiments d'exploitation, des manœuvres des engins agricoles ou forestiers, des volumes plus importants des constructions, un recul minimum a été défini afin de garantir une bonne visibilité des axes de circulation mais aussi pour faciliter la circulation des engins au-devant des bâtiments. Par exception, des prescriptions d'implantations différentes ont été identifiées sur la planche 4.2-A du règlement graphique correspondant aux règles de recul issues de la loi Barnier. Une exception est également instaurée pour les extensions de constructions existantes afin de faire évoluer le tissu urbain existant tout en préserver la morphologie et les continuités visuelles : les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant dans le prolongement de ce dernier.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
N/Nc/Nr/Nj/Nep/NI/Nla/ Nd/Nsv1 à 3	Il a été opté pour un retrait variable des constructions en fonction de la hauteur de celles-ci, sans toutefois être inférieure à 5m. L'objectif est de garantir une certaine qualité paysagère et une continuité végétale tout en éviter des troubles de voisinages provoqués par des implantations de constructions trop rapprochées. Des mesures alternatives sont toutefois instaurées pour les extensions des constructions existantes dans le prolongement de l'activité existante.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
N/Nc/Nr/Nj/Nep/NI/Nla/ Nd/Nsv1 à 3	Non réglementé.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
N/Nc/Nr/Nj/Nep/NI/Nla/ Nd/Nsv1 à 3	L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone naturelle à l'exception des extensions de bâtiments d'habitation et de leurs annexes afin d'éviter les dérives, La hauteur totale des constructions diffère selon qu'il s'agit d'une : -construction ou installation nécessaire à une exploitation agricole ou forestière auquel cas la hauteur ne peut excéder 10m pour permettre de répondre aux besoins spécifiques des activités (passage d'engins agricoles notamment) ; -ou d'une habitation où la hauteur est réduite à 7,5m maximum et 4m pour les annexes de constructions principales à usage d'habitation du type abri de jardin afin de permettre une meilleure intégration des constructions dans leur environnement.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

N/Nc/Nr/Nj/Nep/NI/Nla/ Nd/Nsv1 à 3	Des règles ont été posées concernant l'adaptation au terrain naturel, l'aspect des constructions, les clôtures et le patrimoine bâti. L'accent est mis sur la préservation des espaces agricoles et paysagers, la nécessité d'une bonne insertion paysagère des constructions de manière large, la simplicité et l'unité des volumes, la nécessité de ne pas installer de clôtures de plus de 2m de hauteur à l'exception des exploitations d'élevage qui nécessitent une hauteur plus importante. L'ensemble de ces règles œuvre pour le respect du caractère paysager et naturel de ces espaces.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
N/Nc/Nr/Nj/Nep/NI/Nla/ Nd/Nsv1 à 3	La zone naturelle ne se prête pas à la mise en place de coefficient d'espaces libres et de pleine terre mais dans la même lignée qu'à l'article 5, le respect du caractère paysager est mis en exergue avec un renvoi notamment au titre II du règlement relatif aux dispositions relatives à la biodiversité et au patrimoine.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
N/Nc/Nr/Nj/Nep/NI/Nla/ Nd/Nsv1 à 3	Le règlement n'impose pas de places à réaliser. L'objectif principal est de garantir une gestion du stationnement en dehors des voies et emprises publiques et qu'il corresponde aux besoins des nouvelles constructions et installations.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
N/Nc/Nr/Nj/Nep/NI/Nla/ Nd/Nsv1 à 3	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...). Un seul accès sur les voies publiques est autorisé sauf pour les exploitations agricoles ou forestières. Cet accès doit être réalisé de manière à s'intégrer au mieux à la circulation.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
N/Nc/Nr/Nj/Nep/NI/Nla/ Nd/Nsv1 à 3	Le règlement définit également les obligations en matière de desserte par les réseaux et de gestion de l'assainissement ou des eaux pluviales ainsi que des déchets. Il s'attache à imposer un raccordement au réseau d'assainissement collectif dès lors qu'ils existent. Cette disposition vise à limiter les impacts potentiels et dysfonctionnements des systèmes d'assainissement autonomes lorsque cela est envisageable. Le règlement impose pour toute construction ou installation nouvelle de ne pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Le règlement interdit strictement tout rejet des eaux usées dans les fossés, roubines ou réseau d'eau pluviale. Les réseaux électriques doivent être de préférence enterrés et les constructions de stockage de déchets doivent être prévus pour les constructions collectives sur le terrain d'assiette.

LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES SPECIALES

Les zones US correspondent à des zones urbaines spécifiques qui ont pour vocation de permettre des formes urbaines particulières ou participant d'un projet urbain spécifique.

Zones US1 : Zones urbaines liées aux aires d'autoroutes existantes		OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
PRESENTATION GENERALE		
US1	La zone US1 est une zone délimitant les aires d'autoroute existantes.	La zone traduit les orientations suivantes du PADD : ⇒ Objectif 3/ orientation 3.1 : Intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores ⇒ Objectif 4/ orientation 4.1 : Adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population
US1	La zone US1 a été créée pour permettre la prise en compte des infrastructures autoroutières sur les communes de Bouc Bel Air et Rousset traversées par l'A8 et par l'A51. Sur la commune de Rousset sont ainsi concernées les aires de Rousset et de l'Arc. Sur la commune de Bouc Bel Air sont concernées les aires des Chabauds et de service de la Champouse.	
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US1	Afin de permettre l'évolution des infrastructures autoroutières, sont autorisées en zone US1 les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des aires d'autoroute.	
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US1	Sont autorisés les dépôts et réservoirs de substances et les affouillements et exhaussements du sol sous conditions ainsi que les ICPE afin de permettre les aménagements nécessaires au fonctionnement de ces aires d'autoroutes.	
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle		
US1	La zone US1 n'est ni concernée par une servitude de mixité sociale, ni par un linéaire commercial, une servitude d'attente de projet ou par un secteur de taille minimale de logements.	
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		

US1	Outre les reculs spécifiques liés à la loi Barnier spécifiques notamment aux autoroutes, un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques doit être respecté pour toute édification de construction nouvelle pour maintenir des conditions de visibilité sur et depuis les voies.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
US1	Un retrait de 5m par rapport au point le plus proche de la limite parcellaire est à respecter pour toute édification de construction.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US1	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementée.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US1	En termes d'emprise au sol, il a été décidé de fixer une hauteur commune à 10m pour les 4 aires d'autoroutes et une emprise au sol de : <ul style="list-style-type: none"> • 35% en ce qui concerne les aires d'autoroute de Bouc Bel Air ; • 60% en ce qui concerne les aires d'autoroute de Rousset. Le pourcentage a été fixé notamment au regard de la configuration des lieux et de l'urbanisation existante constatée.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US1	Des règles ont été rédigées concernant l'adaptation au terrain naturel, l'aspect des constructions, les clôtures et le patrimoine bâti.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US1	Un coefficient d'espaces verts a été fixé dans la zone US1 à au moins 40% du terrain d'assiette du projet afin de permettre une infiltration des sols minimale et de favoriser une harmonie entre le bâti et la végétalisation des espaces
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US1	Comme pour toute zone U et AU, les quotas de places de stationnement sont à réaliser en fonction des destinations et sous destinations des constructions et au prorata de la surface de plancher. En l'occurrence, en zone US1 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, de sorte qu'il appartient au porteur de projet d'assurer la réalisation de places de stationnement dans des proportions qu'il justifie.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US1	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...).
	Un seul accès sur les voies publiques est autorisé. Cet accès doit être réalisé de manière à s'intégrer au mieux à la circulation.

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

US1	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées si celui-ci existe, ou à un réseau non collectif conforme à la réglementation en vigueur. En ce qui concerne l'eau pluviale, des règles afférentes à l'imperméabilisation sont précisées avec une obligation de compensation de l'imperméabilisation dès lors que la surface sera égale ou supérieure à 50m ² . Les règles en matière de réseaux d'électricité et de télécommunication restent identiques à l'ensemble des zones US (dispositions communes).
------------	--

Zones US2 : Aérodrome des Milles (Aix-en-Provence)		
PRESENTATION GENERALE		OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
US2	La zone US2 cible l'Aérodrome des Milles, situé sur la commune d'Aix-en-Provence. Cet équipement a pour vocation d'accueillir des constructions et installations nécessaires aux activités aériennes et de sécurité civile et de technologie numérique.	<p>⇒ Absence de mention de cet équipement dans le PADD débattu.</p> <p>⇒ Objectif 1/ orientation 3 : Réaffirmer le rôle moteur d'Aix-en-Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix</p>
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US2	<p>Le règlement spécifie les activités et sous-destination admises pour répondre à des enjeux de cohérence dans l'usage et la fonctionnalité de la zone. Il s'agit également de renforcer la vocation aéronautique, de sécurité civile et de technologie numérique qui participent à la diversité des activités de l'écosystème économique du Pays d'Aix tant du point de vue touristique/loisirs, tertiaire qu'industriel.</p> <p>Ainsi sont admises les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie et bureau, • Entrepôt, sous condition d'un lien avec les activités autorisées à l'échelle de la zone, dont les centre de données (data center), • Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle du moment qu'elles sont liées à des activités autorisées à l'échelle de la zone, • Logements à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des activités autorisées à l'échelle de la zone. 	
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, et types d'activités		
US2	<p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés, • Affouillements et exhaussements des sols. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs, • Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, • Camping et stationnement de caravane. • Installations classées pour la protection de l'environnement. <p>L'objectif recherché est de répondre à des enjeux de qualité du site, de réduction de l'exposition des populations à des risques technologiques et de bonne fonctionnalité et de conflits d'usages entre les activités admises. Aussi, il est question de répondre aux besoins des activités accueillies.</p>	
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle		
US2	<p>Mixité sociale : Non règlementée.</p> <p>Mixité fonctionnelle : Non règlementée.</p>	
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
US2	Les projets d'implantation des constructions devront respecter l'engagement du PADD d'usage optimisé des unités foncières, tout en permettant une circulation fluide et sécurisée des engins et autres véhicules nécessaires aux activités admises. Cela explique le recul minimum de 6 mètres édicté par le règlement de la zone par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
US2	Dans ce secteur, il a été opté pour des implantations en limites séparatives favorisant l'usage de l'espace. L'objectif d'implantation par rapport aux limites séparatives prétend également minimiser les nuisances pour les salariés et autres usagers de la zone. C'est pour cela que le règlement fixe une implantation à 5 mètres minimum de la limite séparative.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US2	La distance entre des constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres de manière à conforter une cohérence visuelle et paysagère dans l'implantation du bâti.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US2	La limite de hauteur et l'emprise au sol ont été fixées de manière à préserver une unité architecturale sans pour autant interdire la recherche d'innovation dans les constructions. L'emprise au sol et la hauteur maximale sont fixées respectivement sur les planches 4.2-B et 4.2-C du règlement graphique.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US2	Les règles de qualité architecturale permettent de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, à la topographie du terrain et à la présence d'éléments naturels. Par ailleurs, toutes constructions devront présenter un aspect architectural, morphologique et végétalisé compatible avec le lieu d'inscription (volumétrie, ouvertures, ...). Au travers des dispositions du règlement, il s'agit d'assurer, outre l'insertion paysagère, l'harmonisation des constructions entre elles.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US2	Le règlement impose un coefficient de pleine terre sur chaque terrain d'assiette d'au moins 10%. L'enjeu étant d'éviter une minéralisation excessive des parcelles, et de constituer des éléments de nature en ville susceptible de lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur, et de gérer les eaux pluviales.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US2	L'empiétement du stationnement sur les emprises publiques se veut être limité, dans un souci d'optimisation de l'espace et du foncier. Également, l'aménagement des stationnements doit être performant du point de vue environnemental (végétalisation, paysagement) et de la gestion des ruissellements. En matière de stationnement vélo, le règlement entend les aménager autant que possible sur le terrain d'assiette de la construction et le généraliser en écho de l'objectif du PADD de promouvoir la pratique du vélo.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US2	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des déchets, ...), aux règles de traitement qualitatif de l'espace public (plantations, mobilier urbain, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, ...). Il a aussi pour objet de conforter la place des mobilités actives.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US2	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées ou à un réseau collectif privé conforme à la réglementation en vigueur. Les règles en matière de réseaux appellent à ce qu'ils soient enterrés, notamment, les emprises pour les transformateurs et coffrets techniques devant être intégrées aux constructions, clôtures ou muret, pour des raisons de qualité d'ensemble du bâti, et de l'optimisation de l'espace. Les constructions doivent enfin prévoir sur leur terrain d'assiette les espaces ou locaux nécessaires à la bonne gestion des déchets ménagers, toujours dans un souci d'évitement de débordement sur les emprises publiques et de fluidité dans leur collecte.

Zones US3 : Technopôle de l'Arbois-Méditerranée – ZAC du Petit Arbois (Aix-en-Provence)	
PRESENTATION GENERALE	
US3	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 Technopôle de l'Arbois-Méditerranée. Elle est localisée au sud-ouest de la commune dans la ZAC du Petit Arbois.
	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD La zone traduit les orientations suivantes du PADD : ⇒ Objectif 1/ orientation 3 : Réaffirmer le rôle moteur d'Aix-en-Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix ⇒ Objectif 7/ orientation 1 : Accompagner les filières d'excellence du Pays d'Aix en maintenant l'économie industrielle ⇒ Objectif 7/ orientation 3 : favoriser un écosystème entre monde universitaire, appareil de formation et milieu économique
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
US3	Le site de l'Arbois, excentré des centres villes environnants, est amené à être un pôle de vie ce qui implique une mixité fonctionnelle des destinations et d'activités confortant son urbanité et ses aménités. Toutefois, l'aménagement du site doit respecter un certain nombre de règles destinées à éviter l'émiettement des constructions (gestion optimisée dans l'usage di foncier), en privilégiant les zones d'implantation définies au règlement graphique et en étant cohérent par rapport à la vocation de la zone.
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, et types d'activités	
US3	Sont admis sous condition : <ul style="list-style-type: none"> • Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés, • Installations classées pour la protection de l'environnement, • Affouillements et exhaussements des sols. Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> • Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs, • Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, • Camping et stationnement de caravane. L'objectif recherché est de répondre à des enjeux de qualité du site, de réduction de l'exposition des populations à des risques technologiques et de conflits d'usages entre les activités admises. Aussi, il est question de répondre aux besoins des activités accueillies et des populations sur site.
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
US3	Mixité sociale : Non règlementée. Mixité fonctionnelle : Non règlementée.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
US3	Les projets d'implantation des constructions devront respecter l'engagement du PADD d'usage optimisé des unités foncières, de qualité de l'espace public, tout en permettant une circulation fluide et sécurisée des différents moyens de locomotion. Une distinction est faite entre les constructions dans les zones d'implantation définies au titre de la planche 4.2-A du règlement graphique et celles en dehors des zones d'implantation.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
US3	Les implantations par rapport aux limites séparatives diffèrent dès lors que les constructions sont localisées dans les zones d'implantation définies sur la planche 4.2-A du règlement graphique ou quelle ne le soit pas. Dans les deux cas, l'objectif étant de rechercher un mode d'aménagement à la fois économe en foncier et permettant de gérer les nuisances entre les différentes destinations.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US3	Les aménagements sont conçus pour favoriser les liens entre les bâtiments par l'usage des mobilités actives, notamment piétonnes. Les règles d'implantations entre les bâtiments situés sur une même unité foncière intègrent un principe d'aération de manière à les intégrer dans le paysage et de constituer des trames végétales fonctionnelles. Le long de l'axe de composition défini sur la planche 4.2-A du 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, ce métrage peut subir des alternatives sous certaines conditions.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US3	L'emprise au sol et la hauteur sont visées au titre de la planche 4.2-B et 4.2-C du règlement graphique. L'objectif étant de renforcer la nature en ville et ses externalités positives, tout en donnant un caractère urbain à la zone.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US3	La qualité des constructions et aménagements est érigée en priorité en prolongement de la stratégie portée par le PADD. Qualité architecturale, énergétique, environnementale, intégration à la topographie des lieux, etc., doivent contribuer à la qualité de vie et d'usage du site, tout en veillant à intégrer les enjeux des transitions.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US3	L'éco-responsabilité prônée par le PADD se décline dans la qualité des espaces non bâtis et notamment au travers d'une recherche de végétalisation accentuée de manière à lutter contre les conséquences du réchauffement climatique et d'amélioration de la santé environnementale et humaine.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US3	Les quotas de places de stationnement sont à réaliser en fonction des destinations et sous destinations des constructions et au prorata de la surface de plancher. Au demeurant, le règlement vise à réduire la place du stationnement sur le domaine public dans un souci de gestion fine du foncier public et de qualité urbaine. Par ailleurs, 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, de sorte qu'il appartient au porteur de projet d'assurer la réalisation de places de stationnement dans des proportions qu'il justifie.

	Des règles sont également à respecter en termes de stationnements vélo afin de favoriser le développement de la pratique cyclable.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US3	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des déchets, ...), aux règles de traitement qualitatif de l'espace public (plantations, mobilier urbain, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, ...). Il a aussi pour objet de conforter la place des mobilités actives.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US3	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées ou à un réseau collectif privé conforme à la réglementation en vigueur. Les règles en matière de réseaux appellent à ce qu'ils soient enterrés, notamment, les emprises pour les transformateurs et coffrets techniques devant être intégrées aux constructions, clôtures ou muret, pour des raisons de qualité d'ensemble du bâti, et de l'optimisation de l'espace. Les constructions doivent enfin prévoir sur leur terrain d'assiette les espaces ou locaux nécessaires à la bonne gestion des déchets ménagers, toujours dans un souci d'évitement de débordement sur les emprises publiques, d'amélioration de la salubrité publique et de fluidité dans leur collecte.

Zones US4 : ZAC du Parc de la Duranne – Quartier de la Duranne haute (Aix-en-Provence)		
PRESENTATION GENERALE		OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
US4	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Absence de mention de cette zone dans le PADD débattu.</p> <p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/ orientation 3 : Réaffirmer le rôle moteur d'Aix-en-Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix ⇒ Objectif 4/ orientation 1 : Adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population ⇒ Objectif 6/ orientation 2 : Créer les conditions nécessaires au maintien et à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans les centres-villes et villages
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US4	<p>Les destinations et sous-destinations autorisées par le règlement confortent la mixité fonctionnelle à l'échelle de ce secteur stratégique de la Ville d'Aix-en-Provence. Il s'agit de faire de celui-ci un quartier animé, constitué d'aménités de proximité.</p> <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement, • Hébergement, • Artisanat et commerce de détail, • Restauration, • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • Hôtel, • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacle, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public, • Bureau. 	
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, et types d'activités		
US4	Sont admis sous condition :	

	<ul style="list-style-type: none"> • Installations classées pour la protection de l'environnement, • Affouillements et exhaussements des sols. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs, • Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, • Camping et stationnement de caravane. <p>L'objectif recherché est de répondre à des enjeux de qualité du site, de réduction de l'exposition des populations à des risques technologiques et de conflits d'usages entre les activités admises.</p>
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
US4	<p>Ce secteur est règlementé par la planche 4.2-D et 4.2-A du règlement graphique.</p> <p>Elles garantissent la bonne intégration des nouvelles opérations d'aménagement dans le tissu existant, renforcent les services et commerces de proximité en milieu urbain de manière à diminuer les déplacements motorisés et créer des dynamiques sociales et facilitent le parcours résidentiel des populations.</p>
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
US4	<p>70% au minimum des façades sur rue devront être alignés sur l'espace public, mais des décrochés seront souhaités pour éviter les effets de masses et promouvoir la qualité architecturale. Aussi, le règlement entend assoir l'éco-responsabilité du PLUi de réduire son impact sur le foncier et favoriser une plus grande compacité des constructions.</p>
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
US4	<p>La cohérence et l'harmonie des constructions sont ciblées toujours dans une quête de haute qualité architecturale et paysagère à l'échelle du bâti. Les liens entre les constructions devront se retranscrire comme une continuité avec ou sans distance vis-à-vis de la limite séparative.</p>
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US4	<p>Afin de préserver l'unité architecturale et paysagère, une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux constructions. Il s'agit de donner des pauses dans les séquences de respiration entre les constructions.</p>
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US4	<p>L'emprise au sol est visée au titre de la planche 4.2-B du règlement graphique. Quant à la hauteur, une valeur cible est donnée conformément au règlement graphique : planche 4.2-C. Pour ce dernier point, une hauteur maximale de 19 mètres pourra être admise pour 25% de la surface de chaque îlot.</p> <p>L'objectif étant de créer des variations donnant à voir une architecture et des morphologies différenciées tout en renvoyant à une cohérence d'ensemble.</p>
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

US4	<p>Le référentiel au paysage architectural du Pays d'Aix est particulièrement présent dans les souhaits : tonalités d'enduit dans la palette traditionnelle du Pays d'Aix, tons de la pierre locale, tuiles canal en terre cuite, identité paysagère aixoise, ...</p> <p>L'insertion de certains éléments dans les constructions ont pour objectif de rendre esthétique l'ensemble du bâti depuis l'espace public : antenne de télévision, antennes relais, dispositifs techniques, ... Ainsi, la promotion d'un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural voulu par le PADD est respectée.</p> <p>Au demeurant, la qualité énergétique et environnementale sont recherchées dans une double perspective de résilience du territoire face au réchauffement climatique et du bien vivre des populations dans leur habitat et espace de vie.</p>
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US4	<p>Les séquences végétalisées font partie des projets de constructions et d'aménagement ou sein de cette zone pour répondre aux attentes des populations en matière de nature en ville : lutte contre les îlots de chaleur, limitation du ruissellement, amélioration de la santé humaine et environnementale, ... Ainsi les espaces libres se veulent qualitative du point environnemental.</p> <p>Du reste, le coefficient d'espaces libres et de pleine terre n'est pas réglementée de manière à donner de la latitude aux porteurs de projets d'être innovants dans leur composition bâtie et végétale, tout en cherchant à densifier les constructions.</p>
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US4	<p>Les quotas de places de stationnement sont à réaliser en fonction des destinations et sous destinations des constructions et au prorata de la surface de plancher. Au demeurant, le règlement vise à réduire la place du stationnement sur le domaine public dans un souci de gestion fine du foncier public et de qualité urbaine. Par ailleurs, 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, de sorte qu'il appartient au porteur de projet d'assurer la réalisation de places de stationnement dans des proportions qu'il justifie.</p> <p>Des règles sont également à respecter en termes de stationnements vélo afin de favoriser le développement de la pratique cyclable.</p>
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US4	<p>Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des déchets, ...), aux règles de traitement qualitatif de l'espace public (plantations, mobilier urbain, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, ...).</p> <p>Il a aussi pour objet de conforter la place des mobilités actives.</p>
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US4	<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées ou à un réseau collectif privé conforme à la réglementation en vigueur. .</p> <p>Les règles en matière de réseaux appellent à ce qu'ils soient enterrés, notamment, les emprises pour les transformateurs et coffrets techniques devant être intégrées aux constructions, clôtures ou muret, pour des raisons de qualité d'ensemble du bâti, et de l'optimisation de l'espace.</p> <p>Les constructions doivent enfin prévoir sur leur terrain d'assiette les espaces ou locaux nécessaires à la bonne gestion des déchets ménagers, toujours dans un souci d'évitement de débordement sur les emprises publiques, d'amélioration de la salubrité publique et de fluidité dans leur collecte.</p>

Zones US5 : ZAC de l'Enfant (Aix-en-Provence)	
PRESENTATION GENERALE	
US5	<p>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.</p> <p>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.</p>
OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
<p>Absence de mention de cette zone dans le PADD débattu.</p> <p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/ orientation 3 : Réaffirmer le rôle moteur d'Aix-en-Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix ⇒ Objectif 6/ orientation 6.1 : Poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes ⇒ Objectif 1/ orientation 6.5 : Répondre aux besoins d'accueil diversifié des entreprises ⇒ Objectif 7/ orientation 1 : Accompagner les filières d'excellence du Pays d'Aix en maintenant l'économie industrielle 	
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
US5	<p>Les destinations et sous-destinations autorisées par le règlement renvoient à un secteur économique qui contribue à la diversification du tissu économique du territoire. La mixité d'activités est encouragée, tandis que la mixité fonctionnelle reste possible pour les activités artisanales, de commerce de détail ou d'entrepôt à condition de participer au bon fonctionnement de la zone ou d'être liées à une activité autorisée sur la zone. Enfin, l'aménagement et l'extension limitée des logements existants est possible.</p> <p>Sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restauration, • Commerce de gros, • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • Hôtel, • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacle, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public, • Industrie, • Bureau. <p>Sont admises sous condition les sous-destinations suivantes :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Logement, • Artisanat et commerce de gros, • Entrepôt. <p>Les autres sous-destinations sont interdites.</p>
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, et types d'activités	
US5	<p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Installations classées pour la protection de l'environnement, • Affouillements et exhaussements des sols. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs, • Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, • Camping et stationnement de caravane. <p>L'objectif recherché est de répondre à des enjeux de qualité du site, de réduction de l'exposition des populations à des risques technologiques et de conflits d'usages entre les activités admises, mais aussi à la satisfaction des besoins des populations.</p>
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
US5	Etant un secteur dédié à l'activité économique, le règlement ne fixe pas de disposition en matière de mixité sociale et fonctionnelle.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
US5	<p>Le règlement demande que les constructions soient implantées le long des linéaires de gabarit figurant sur la planche 4.2-A du règlement graphique. Toutefois en l'absence de linéaire de gabarit, les constructions doivent être implantée en recul de l'alignement existant ou futur des voies d'une distance au moins égale à 6 mètres.</p> <p>Le souci de l'optimisation de l'espace conformément au cap fixé par le PADD se révèle au travers du règlement, tout comme le souci de sécurité au droit du domaine public et d'esthétisme architectural.</p>
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
US5	<p>Le règlement précise que le long des linéaires de gabarit figurant sur la planche 4.2-A du règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur les linéaires de gabarit.</p> <p>En l'absence de linéaire de gabarit, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance de 5 mètres des limites séparatives.</p> <p>La recherche d'optimisation de l'occupation de la parcelle est mise en exergue dans une logique d'éco-responsabilité, mais aussi pour intégrer les constructions dans la trame de bâtie environnante.</p>
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	

US5	Afin de préserver l'unité architecturale et paysagère, une distance minimale de 5 mètres est imposée entre deux constructions. Il s'agit de donner des pauses dans les séquences de respiration entre les constructions.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US5	L'emprise au sol n'est pas règlementée. La hauteur des constructions ne peut pas aller au-delà de celle indiquée au règlement graphique : planche 4.2-C. Au demeurant, en fonction de la hauteur totale, les équipements techniques sont pris en compte dans le calcul de celle-ci et devront être intégrés dans le volume du bâtiment ou bien, en cas d'impossibilité, ils sont à insérer dans la composition architecturale de la construction. Enfin, les accessoires comme les installations productrices d'énergie renouvelable ne pourront excéder 2 mètres. Ces dispositions assurent à la fois une cohérence avec les hauteurs des constructions entre elles dans un souci de cohérence architecturale et l'absence de coefficient d'emprise au sol permet le développement des activités en place ou à venir.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US5	Les règles de qualité architecturale permettent de ne pas porter atteinte au caractère paysager d'ensemble de la zone, ainsi qu'à la conservation des perspectives, tout en assurant les possibilités d'intensification des parcelles. Les règles permettent une intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, et une mise en valeur des qualités des terrains et tissus dans lesquels elles s'insèrent. Aussi, elles admettent des architectures contemporaines et innovantes dès lors que l'intégration aux paysages se veut qualitative. Dans cette optique les constructions et aménagements le long de la RD 59 sont inclus dans un espace linéaire vitrine assignant un effort particulièrement soutenu en matière de qualité architecturale et paysager. Du point de vue énergétique et environnemental, le règlement précise que les projets doivent être conformes aux dispositions des réglementations en vigueur. Au demeurant, la qualité énergétique et environnementale sont recherchées dans une perspective de résilience du territoire face au réchauffement.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US5	Le règlement de la zone fixe un objectif de coefficient d'espace de pleine terre au moins égale à 15% de la surface totale de la parcelle, hors espaces circulés et espaces de stationnement. La végétalisation et le maintien d'une nature en milieu urbain fonctionnelle renvoient à l'éco-responsabilité dans l'aménagement du territoire souhaitée dans le cadre du PADD.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US5	Les quotas de places de stationnement sont à réaliser en fonction des destinations et sous destinations des constructions et au prorata de la surface de plancher. Au demeurant, le règlement renvoie aux dispositions applicables aux zones spécifiques et vise à réduire la place du stationnement sur le domaine public dans un souci de gestion optimisée du foncier et de qualité urbaine. Par ailleurs, 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, de sorte qu'il appartient au porteur de projet d'assurer la réalisation de places de stationnement dans des proportions qu'il justifie. Des règles sont également à respecter en termes de stationnements vélo afin de favoriser le développement de la pratique cyclable.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	

US5	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des déchets, ...), aux règles de traitement qualitatif de l'espace public (plantations, mobilier urbain, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, ...). Il a aussi pour objet de conforter la place des mobilités actives.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US5	<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Le règlement précise que 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.</p> <p>Le règlement impose pour toute construction ou installation nouvelle d'assurer l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale. Le règlement interdit strictement tout rejet des eaux de refroidissement dans les cours d'eau sauf si une autorisation des services compétents est donnée.</p> <p>L'objectif vise à diminuer les risques liés au ruissellement, de réduire la pollution de la ressource en eau et donc de répondre favorablement à l'amélioration de la sécurité et de la salubrité publique.</p> <p>Les règles en matière de réseaux appellent à ce qu'ils soient enterrés, notamment, les emprises pour les transformateurs et coffrets techniques devant être intégrées aux constructions, clôtures ou muret, pour des raisons de qualité d'ensemble du bâti, et de l'optimisation de l'espace.</p> <p>Les constructions doivent enfin prévoir sur leur terrain d'assiette les espaces ou locaux nécessaires à la bonne gestion des déchets ménagers, toujours dans un souci d'évitement de débordement sur les emprises publiques, d'amélioration de la salubrité publique et de fluidité dans leur collecte.</p>

Zones US6 : Etablissement pénitentiaire (Aix-en-Provence)		
PRESENTATION GENERALE		OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
US6	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.	Absence de mention de cette zone dans le PADD débattu. La zone traduit les orientations suivantes du PADD : ⇒ Objectif 1/ orientation 3 : Réaffirmer le rôle moteur d'Aix-en-Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US6	La spécificité de l'équipement implique que seule les constructions et installations nécessaires à la fonction pénitentiaire sont autorisées.	
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, et types d'activités		
US6	<p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> Affouillements et exhaussements des sols. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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'habitation légères de loisirs, Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, Camping et stationnement de caravane. Installations classées pour la protection de l'environnement, <p>L'objectif recherché est de répondre à des enjeux de sécurité du site.</p>	
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle		
US6	Par essence ce secteur ne prévoit pas de règlement dédié à la mixité sociale et fonctionnelle.	
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
US6	Il est demandé au travers du règlement une gestion optimisée de l'espace et une intégration paysagère et architecturale à l'environnement urbain. Pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions par rapport à l'alignement existant ou futur des voies publiques et privées et autres emprises publiques pourra se faire en rupture avec les constructions avoisinantes, sous condition de traitement qualitatif des façades et retraits.	
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
US6	Le règlement prend acte des besoins liés à la sécurité des lieux et demande que le mur d'enceinte et les constructions soient éloignés de 6 mètres au minimum des limites séparatives des autres zones entourant le pénitencier.	

	Par ailleurs, le mur d'enceinte et les constructions peuvent être implantées en limite séparative et les clôtures et autres ouvrages techniques peuvent l'être également.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US6	Non réglementée pour répondre au besoin de l'activité et de sécurité.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US6	L'emprise au sol n'est pas règlementée. La hauteur devra se conformer au règlement graphique : planche 4.2-C. Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements et installations de surveillance et de sécurité.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US6	Des règles ont été posées, au titre des dispositions communes applicables aux zones spécifiques, concernant l'adaptation au terrain naturel, l'aspect des constructions et leur performance énergétique et environnementale. L'ensemble de ces règles œuvre pour une intégration qualitative de l'équipement dans le paysage d'inscription et une amélioration de sa performance énergétique et environnementale. Cependant, les clôtures ne sont pas règlementées pour donner des capacités d'action au regard des besoins de sécurisation des lieux.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US6	Le règlement ne fixe pas de coefficient d'espace de pleine terre, mais il renvoie aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques en matière de qualité des espaces libres et des éléments de paysage. L'objectif poursuivi étant de tendre vers un traitement paysager qualitatif des espaces libres, notamment en recommandant leur végétalisation.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US6	Les besoins liés à la nature de l'activité et sa fréquentation sont les variables qui vont déterminer le nombre de places de stationnement. Aussi, pour garantir la sécurité des lieux, les places de stationnement ne pourront pas être implantées qu'en dehors des voies de dessertes du terrain d'assiette des constructions ou des aménagements ; en revanche, elles pourront l'être dans son environnement immédiat.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US6	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des déchets, ...), aux règles de traitement qualitatif de l'espace public (plantations, mobilier urbain, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, ...). Il a aussi pour objet de conforter la place des mobilités actives.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US6	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Le règlement précise que 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. Le règlement impose pour toute construction ou installation nouvelle d'assurer l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale. Le règlement interdit strictement tout rejet des eaux de refroidissement dans les cours d'eau sauf si une autorisation des services compétents est donnée.

	<p>L'objectif vise à diminuer les risques liés au ruissellement, de réduire la pollution de la ressource en eau et donc de répondre favorablement à l'amélioration de la sécurité et de la salubrité publique.</p> <p>Les règles en matière de réseaux appellent à ce qu'ils soient enterrés, notamment, les emprises pour les transformateurs et coffrets techniques devant être intégrées aux constructions, clôtures ou muret, pour des raisons de qualité d'ensemble du bâti, et de l'optimisation de l'espace.</p> <p>Les constructions doivent enfin prévoir sur leur terrain d'assiette les espaces ou locaux nécessaires à la bonne gestion des déchets ménagers, toujours dans un souci d'évitement de débordement sur les emprises publiques, d'amélioration de la salubrité publique et de fluidité dans leur collecte.</p>
--	--

Zones US7 : Hôpital Privé de Provence (HPP) (Aix-en-Provence)	
PRESENTATION GENERALE	
US7	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.
	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD Absence de mention de cette zone dans le PADD débattu. La zone traduit les orientations suivantes du PADD : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/ orientation 3 : Réaffirmer le rôle moteur d'Aix-en-Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix ⇒ Objectif 4/ orientation 1 : Adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
US7	Etant un établissement de santé, sont admises les sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Etablissement de santé, • Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées au fonctionnement des établissements de santé.
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, et types d'activités	
US7	Sont admis sous condition : <ul style="list-style-type: none"> • Affouillements et exhaussements des sols. Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> • 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'habitation légères de loisirs, • Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, • Camping et stationnement de caravane. • Installations classées pour la protection de l'environnement, L'objectif est de répondre à des enjeux de qualité du site, de réduction de l'exposition des populations à des risques technologiques et de conflits d'usages.
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
US7	Par essence ce secteur ne prévoit pas de règlement dédié à la mixité sociale et fonctionnelle.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	

US7	Les constructions et installations doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au règlement graphique de la planche 4.2-A, dans une logique d'optimisation foncière.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
US7	Les constructions et installations doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au règlement graphique de la planche 4.2-A, dans une logique d'optimisation foncière.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US7	Les constructions et installations doivent s'implanter à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au règlement graphique de la planche 4.2-A, dans une logique d'optimisation foncière.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US7	L'emprise au sol des constructions à l'intérieur de la zone d'implantation ne peut dépasser 3 000 m ² au total. Les hauteurs ne peuvent excéder la hauteur indiquée au règlement graphique : planche 4.2-C. Toutefois, des éléments de superstructure répondant à des impératifs de sécurité ou techniques sont autorisés au-delà des limites de hauteur indiquées dans ce 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 (planche 4.2-C) de plus de trois mètres. Il est demandé, au travers du règlement, aux constructions et implantations de respecter l'enveloppe de la zone d'implantation dans un souci de cohérence d'ensemble et de bonne gestion foncière.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US7	Des règles ont été posées, au titre des dispositions communes applicables aux zones spécifiques, concernant l'adaptation au terrain naturel, l'aspect des constructions et leur performance énergétique et environnementale. L'ensemble de ces règles œuvre pour une intégration qualitative de l'équipement dans le paysage d'inscription et une amélioration de sa performance énergétique et environnementale. Cependant, les clôtures ne sont pas règlementées pour donner des capacités d'action au regard des besoins de fonctionnement et de sécurité de l'activité.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US7	Le règlement ne fixe pas de coefficient d'espace de pleine terre, mais il renvoie aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques en matière de qualité des espaces libres et des éléments de paysage. Toutefois, sur certains espaces précis du site, des spécifications sont déterminées. 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, ... L'objectif poursuivi étant de tendre vers un traitement paysager qualitatif des espaces libres, notamment en recommandant leur végétalisation.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US7	Le nombre de places de stationnement est affecté au prorata de la surface de plancher pour les équipements consacrés à la santé. Ces places sont à intégrées pour 50% dans le volume de la construction. Au demeurant, lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations, le nombre de stationnement doit être établi en fonction des besoins des constructions et installations nouvelles. L'usage du foncier est

	<p>ainsi optimisé. Quant à son intégration à l'échelle du grand paysage et du site, le règlement de la zone fixe des conditions propices à la végétalisation des lieux.</p> <p>Afin d'encourager et de faciliter les mobilités actives, des obligations de création de stationnement vélo ont été intégrées dans le cadre des dispositions communes applicables aux zones spécifiques.</p>
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US7	<p>Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des déchets, accès au arrêts des transports en commun, ...), aux règles de traitement qualitatif de l'espace public (plantations, mobilier urbain, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, ...).</p> <p>Il a aussi pour objet de conforter la place des mobilités actives.</p>
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US7	<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Le règlement précise que 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.</p> <p>Le règlement impose pour toute construction ou installation nouvelle d'assurer l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale. Le règlement interdit strictement tout rejet des eaux de refroidissement dans les cours d'eau sauf si une autorisation des services compétents est donnée.</p> <p>L'objectif vise à diminuer les risques liés au ruissellement, de réduire la pollution de la ressource en eau et donc de répondre favorablement à l'amélioration de la sécurité et de la salubrité publique.</p> <p>Les règles en matière de réseaux appellent à ce qu'ils soient enterrés, notamment, les emprises pour les transformateurs et coffrets techniques devant être intégrées aux constructions, clôtures ou muret, pour des raisons de qualité d'ensemble du bâti, et de l'optimisation de l'espace.</p> <p>Les constructions doivent enfin prévoir sur leur terrain d'assiette les espaces ou locaux nécessaires à la bonne gestion des déchets ménagers, toujours dans un souci d'évitement de débordement sur les emprises publiques, d'amélioration de la salubrité publique et de fluidité dans leur collecte.</p>

Zones US8 : Zone urbaine liée aux activités sportives et de loisirs sur la commune de Bouc-Bel-Air	
PRESENTATION GENERALE	
OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
US8	La zone US8 est une zone spécifique au parc de loisirs Decathlon Village situé sur la commune de Bouc Bel Air. Il s'agit d'un campus de la forme implanté en 2001 au cœur d'un parc paysager d'une superficie de 35 hectares. Le village est dédié au sport. Outre les nombreuses structures sportives, des espaces de restauration de bien-être et des salles de séminaires sont installés sur ce site nécessitant un zonage spécifique pour permettre le bon fonctionnement du village et son développement. Une OAP a été réalisée sur le site pour encadrer l'aménagement du site.
	La zone traduit les orientations suivantes du PADD : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/ orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité (Pôle de proximité qui répond aux besoins quotidiens de la population). ⇒ Objectif 4/ orientation 4.1 : Adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population.
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
US8	Afin de répondre aux besoins du village sont autorisées les constructions liées aux équipements sportifs. Sont également autorisées sous conditions les sous destinations « Artisanat et le commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtel » et « bureaux » accompagnant les structures sportives. Par conséquent, l'ensemble des constructions autorisées sur ce site doivent être obligatoirement liées aux activités de sports et de loisirs.
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
US8	Sont autorisés uniquement pour les besoins du développement interne du site les affouillements et exhaussements de sols sous condition.
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
US8	Non réglementé.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
US8	Les constructions pourront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres. Ce recul permettra de traiter notamment l'interface du site avec les tissus résidentiels limitrophes par un traitement paysager adapté aux abords des voies bordant le site.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
US8	Deux possibilités sont possibles en termes de retrait par rapport aux limites séparatives eu égard au contexte de cette zone : <ul style="list-style-type: none"> • Une édification en limite séparative ; • Un retrait de 5m par rapport à la limite séparative est à respecter pour toute édification de construction. Afin de permettre l'installation de formes urbaines diversifiées, l'implantation par rapport aux limites séparatives est donc adaptable.

Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US8	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementée.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US8	L'emprise au sol sur ce site a été fixée à 30%. Cette emprise au sol permet de maintenir des espaces paysagers dits « de respiration » tels qu'ils ont été transposés dans l'OAP de Bouc Bel Air et dans le zonage sous la forme d'espaces verts protégés. La faible emprise au sol du site prend également en compte les parkings existants à maintenir.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US8	Des règles ont été rédigées concernant l'adaptation au terrain naturel, l'aspect des constructions, les clôtures et le patrimoine bâti.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US8	Un coefficient d'espaces verts a été fixé dans la zone US8 à au moins 40% du terrain d'assiette du projet afin de permettre une infiltration des eaux dans les sols minimale et de favoriser une harmonie entre le bâti et la végétalisation des espaces.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US8	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction du projet. Ainsi, le nombre de places a été fixé par tranche de surface de plancher pour les constructions issues des sous-destinations « Artisanat et le commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Pour les hôtels, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction du nombre de chambres. Les constructions issues de la sous destination « Equipements sportifs » n'ont pas de quota précis d'aires de stationnement. Tout dépend ainsi des besoins liés à la l'activité et à la fréquentation qu'elle engendre.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US8	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...). Un seul accès sur les voies publiques est autorisé. Cet accès doit être réalisé de manière à s'intégrer au mieux à la circulation.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US8	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. En ce qui concerne l'eau pluviale, des règles afférentes à l'imperméabilisation sont précisées avec une obligation de compensation de l'imperméabilisation dès lors que la surface sera égale ou supérieure à 50m ² . Les règles en matière de réseaux d'électricité et de télécommunication restent identiques à l'ensemble des zones US (dispositions communes).

Zones US9 : Zone urbaine liée à l'usine d'explosifs sur la commune de Cabriès		
PRESENTATION GENERALE		OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
US9	La zone US9 correspond eu dépôt d'explosifs classé SEVESO « Seuil Haut » située sur la commune de Cabriès et appartenant au groupement EPC FRANCE. Cette zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques abrite 72 tonnes d'explosifs. Du fait de sa spécificité, un zonage US9 est apparu indispensable pour permettre le maintien et le développement du site.	La zone traduit les orientations suivantes du PADD : ⇒ Objectif 3/ orientation 3.9 : Prendre en compte les autres risques et pollutions (permettre aux pôles de proximité
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US9	Pour permettre le fonctionnement de l'usine d'explosifs sont autorisés uniquement les constructions et installations nécessaires aux activités artisanales existantes ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Ces occupations du sol sont conditionnées à l'absence d'atteinte du caractère écologique du milieu naturel dans la mesure où est limitrophe du vallon de Baume Baragne et de vastes espaces naturels aux alentours.	
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US9	Sont autorisés uniquement pour les besoins du développement interne du site les affouillements et exhaussements de sols et les dépôts de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, sous conditions permettant ainsi de conforter le stockage des explosifs.	
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle		
US9	Non réglementé.	
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
US9	Etant donné la spécificité du site, les nouvelles constructions devront respecter un recul de 10m par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul important s'explique par le fait que le site est SEVESO mais également par la nécessité de préserver le visuel paysager au niveau des voies et emprises publiques. Des règles alternatives sont néanmoins mises en place notamment en cas d'extension de constructions existantes.	
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
US9	La zone US9 n'étant constituée que de l'usine d'explosifs, les nouvelles constructions doivent respecter un recul ramené à 5 par rapport aux limites séparatives (sauf dérogations correspondant notamment aux extensions des constructions existantes).	
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière		

US9	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementée.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US9	L'emprise au sol sur ce site a été fixée à 50%. Cette emprise au sol permet de répondre aux besoins nécessaires à l'activité exercée tout en maintenant des espaces paysagers rendus nécessaires par la présence de terrains naturels limitrophes et au regard de la topographie existante du site. La hauteur des constructions est portée à 12m sur le site du fait de l'entreposage de matériaux dans des hangars.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US9	Des règles ont été rédigées concernant l'adaptation au terrain naturel, l'aspect des constructions, les clôtures et le patrimoine bâti.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US9	Un coefficient d'espaces verts a été fixé dans la zone US9 à au moins 20% du terrain d'assiette du projet afin de permettre une infiltration des sols minimale et de favoriser une harmonie entre le bâti et la végétalisation des espaces.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US9	Un quota a été fixé pour les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie qui devront respecter l'obligation de réaliser une place pour 50m ² de surface de plancher. Afin de conforter les règles relatives à la qualité paysagère du site, des dispositions ont été introduites en ce qui concerne les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi enterrés (notamment accessibles ou plantées).
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US9	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...). Un seul accès sur les voies publiques est autorisé. Cet accès doit être réalisé de manière à s'intégrer au mieux à la circulation.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US9	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. En ce qui concerne l'eau pluviale, des règles afférentes à l'imperméabilisation sont précisées avec une obligation de compensation de l'imperméabilisation dès lors que la surface sera égale ou supérieure à 50m ² . Les règles en matière de réseaux d'électricité et de télécommunication restent identiques à l'ensemble des zones US (dispositions communes).

Zones US10 : Zone urbaine liée à la gare routière sur le secteur de Pertuis sur la commune de Meyrargues		
PRESENTATION GENERALE		OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
US10	La zone US10 correspond à la gare de péage de Meyrargues composée actuellement des locaux liés à l'exploitation du trafic autoroutier Vinci, du poste de police des Iscles de Garavonnes et d'un parking de covoiturage.	La zone traduit les orientations suivantes du PADD : ⇒ Objectif
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US10	Sont autorisées uniquement dans la zone US10 des constructions en lien avec la gare de péage à savoir : -les locaux et bureaux accueillant du public et des administrations publiques et assimilées (ici poste de police), -les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (locaux Vinci) -les constructions assimilables à la sous-destination « industrie », « bureau », entrepôt, « artisanat et commerce de détail ». Sont également autorisées uniquement les extensions des habitations existantes sous conditions. Il s'agit d'habitations existantes rendues nécessaires pour les besoins de fonction ou de gardiennage réalisées sur la zone.	
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US10	Sont autorisés uniquement pour le fonctionnement du site les affouillements et exhaussements de sols et ICPE sous conditions.	
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle		
US10	Non réglementé.	
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
US10	Les constructions doivent respecter un recul de 5m par rapport aux autres voies et emprises publiques.	
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
US10	De même que pour les voies et emprises publiques, les nouvelles constructions doivent respecter un recul ramené à 5m par rapport aux limites séparatives.	
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière		
US10	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementée.	
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur		
US10	Cet article reprend les dispositions issues du secteur 1AUEa du PLU de Meyrargues où une OAP avait été créé et réalisée.	

	L'emprise au sol des constructions sur ce site reste fixée à 30% et la hauteur des constructions à 12m maximum pour permettre le maintien de la morphologie existante des constructions.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US10	Outre les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones U et AU, pour une meilleure intégration paysagère, les clôtures devront être composées soit d'un grillage soit d'un mur bahut de 40cm de haut surplombé d'un grillage dont la hauteur diffère selon la localisation de la clôture.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US10	Au regard de la spécificité du site, il n'apparaît pas nécessaire de mettre en place un coefficient d'espaces verts. En revanche, afin de protéger des vues, des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées notamment dissimuler les bâtis d'activités et de stockage susceptibles de dénaturer le paysage.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US10	Des règles de stationnement différentes sont fixées respectivement pour les constructions de fonction de gardiennage ou d'habitation où un quota est précisé. De manière générale pour toutes constructions, il est indispensable que l'aire de stationnement permette au personnel et au public de stationner. Un quota n'est pas précisé, tout dépend de l'activité, de la configuration des lieux et de l'occupation de stationnement existante.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US10	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...)
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US10	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. En ce qui concerne l'eau pluviale, des règles afférentes à l'imperméabilisation sont précisées avec une obligation de compensation de l'imperméabilisation dès lors que la surface sera égale ou supérieure à 50m ² . Les règles en matière de réseaux d'électricité et de télécommunication restent identiques à l'ensemble des zones US (dispositions communes).

Zones US11 : Zone urbaine liée aux sites de Cadarache et de ITER sur la commune de Saint-Paul-lez-Durance	
PRESENTATION GENERALE	
US11	<p>La zone US11 comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Le centre du Commissariat à l'Energie Atomique (CEA) de Cadarache : plateforme de recherche et de développements technologiques pour l'énergie en Europe (énergies décarbonées, technologies pour la santé, technologies de l'information et de la défense / sécurité intérieure). -ITER: il s'agit d'une plateforme ayant pour objet d'accueillir un projet mondial dans le domaine de l'énergie à savoir créer une machine qui doit démontrer que la fusion (l'énergie du Soleil et des étoiles) peut être utilisée comme source d'énergie à grande échelle, non émettrice de CO2, pour produire de l'électricité. -Le château de Cadarache : Rénové et transformé par le CEA en hôtellerie d'accueil pour le centre, il est inscrit au titre des monuments historiques. . Sur le site est implanté depuis 1956 l'institut National des Sciences et Techniques Nucléaires (INSTN) qui est un établissement d'enseignement supérieur et un organisme de formation. <p>La zone US11 correspond aux anciennes zones NNeq et UN du PLU de Saint-Paul Lez-Durance. De par sa particularité, un zonage spécial a été créé pour mettre en place des règles spéciales au site.</p>
	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
	<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux (site de recherche mondial). ⇒ Objectif 1/orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité (renforcer le rayonnement des polarités économiques majeures). ⇒ Objectif 7/ orientation 7.1 : Accompagner les filières d'excellence du Pays d'Aix en maintenant l'économie industrielle (Disposer de secteurs de développement des filières d'excellence (numérique, microélectronique, aéronautique, énergie...) en confortant les sites économiques majeurs : les sites de ITER et Cadarache à Saint-Paul-lez-Durance).
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
US11	Sont autorisées dans la zone US11 les constructions ou aménagements nécessaires à la réalisation de ces activités à savoir la réalisation des objectifs scientifiques, techniques et industriels, au développement de ces activités et des projets y afférentes, et à la gestion du centre.
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
US11	Sont autorisés uniquement pour le fonctionnement du site les affouillements et exhaussements de sols liés aux activités exercées.
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
US11	Non réglementé.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	

US11	Il a été fait le choix de rester suffisamment large pour ne pas entraver l'activité sur ce site tout en indiquant qu'une optimisation d'espace doit être prise en compte pour l'implantation des constructions.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
US11	Par principe, les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimal de 10m par rapport aux limites séparatives.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US11	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementée.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US11	Ni l'emprise au sol ni la hauteur n'est réglementée pour ne pas entraver la réalisation des activités sur le site, mise à part sur le site du château de Cadarache où la hauteur maximum est fixée à 9m de hauteur pour limiter l'impact paysager.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US11	De même, aucune règle sur les aspects des constructions, les clôtures et la performance énergétique n'a été insérée dans le règlement de la zone US11 eu égard à la spécificité de l'activité qui : <ul style="list-style-type: none"> • relève pour partie de la défense nationale nécessitant de ce fait une sécurité accrue ; • peut s'avérer être incompatible avec les dispositions communes applicables aux zones spécifiques ; • peut être complexe à mettre en place sur des dispositifs technologiques et innovants d'ampleur mondiale. Seul un renvoi aux dispositions communes des zones spécifiques est réalisé concernant exclusivement les dispositions afférentes à l'adaptation au terrain naturel.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US11	Là encore, le souhait a été de rester très général et donc de ne pas inclure de dispositions afférentes à l'article 6 de la zone US11.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US11	Aucune règle particulière n'a été fixée pour ce site. Un renvoi vers les dispositions communes aux zones spécifiques est réalisé.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US11	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...).
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US11	L'ensemble du site est desservi par un système d'assainissement collectif indépendant et propre à chaque entité (CEA Cadarache et ITER). Toute construction doit être raccordée au réseau collectif privé d'eau potable du CEN ou de l'ITER.

	Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines sur le réseau privé d'assainissement collectif concerné (CEA Cadarache ou ITER). A défaut, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la législation. En ce qui concerne l'eau pluviale, l'évacuation doit être réalisée par le réseau pluvial collectif privé du CEA Cadarache ou de l'ITER.
--	--

Zones US12 : Zone urbaine liée au centre Centaure Provence-Méditerranée, secteur de Château Blanc sur la commune de Ventabren	
PRESENTATION GENERALE	
US12	<p>La zone US12 correspond au centre Centaure Provence-Méditerranée situé sur la commune de Ventabren. Il s'agit d'un centre de formation à la conduite sécurisée. Des stages y sont organisés (CPF, auto, moto, récupération de points). A ce titre, sont implantés sur le site, un bâtiment central (lieu de vie et de formation) ainsi que des plateaux d'exercices. Une partie du site est compris dans le domaine public autoroutier concédé relatif à l'A8.</p> <p>Le site était classé en zone AUE au PLU de Ventabren. Il s'agissait à l'époque de l'élaboration du PLU d'une future zone d'activités économiques, limitrophe de l'OAP Secteur n°4 Château Blanc. Depuis lors, le projet a vu le jour et le centre Centaure est actuellement exploité.</p>
	<p>OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD</p> <p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité (structurer le territoire autour d'axes de développement d'échelle métropolitaine et régionale). ⇒ Objectif 4/orientation 4.1 : Adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population. ⇒ Objectif 6/orientation 6.1 : Poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes.
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
US12	Sont autorisées dans la zone US12 pour le maintien et le développement du centre Centaure, de manière globale les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions en lien avec les activités de Centaure. Sur la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé sont autorisées les constructions, dépôts et installations y compris classées nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien, du domaine public autoroutier.
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
US12	Sont autorisés uniquement pour le fonctionnement du site les dépôts et réservoirs de substances et les affouillements et exhaussements de sols, 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, liés aux activités exercées sous conditions.
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
US12	Non réglementé.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
US12	Les futures constructions principales devront s'implanter à une distance minimale de 6m des emprises publiques. Pour les autres constructions, ce recul est ramené à 3m en tout point des emprises publiques.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
US12	Par principe, les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimal de 5m par rapport aux limites séparatives.

Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US12	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementée.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US12	Le renforcement du centre de Centaure nécessite d'intégrer une emprise au sol de 30% et une hauteur des constructions fixée à 11m dans la continuité de la zone 1AUE limitrophe sur le même secteur.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US12	L'article 5 renvoie aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques. Spécifiquement sur la zone US12, les clôtures en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80m et être doublées de haies vives.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US12	Dans une optique de confort urbain et de lutte contre les îlots de chaleur, un coefficient d'espaces libres et de pleine terre a été fixé à 40%, adapté aux enjeux de la zone.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US12	Des règles particulières ont été fixées concernant le stationnement des véhicules individuels et utilitaires dans la mesure où de nombreux véhicules nécessitent d'être stationnés sur le centre de Centaure pour les besoins de l'activité. Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols, une disposition a été insérée sur le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert au-delà de 125m ² d'emprise hors accès.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US12	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...). Spécifiquement à la zone US12 les accès et voiries doivent une largeur minimale de 4m.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US12	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées dans une optique de salubrité publique. Un report vers les dispositions communes aux zones spécifiques est réalisé pour les eaux pluviales, les autres réseaux et déchets ménagers.

Zones US13 : Zone urbaine liée au site aéroportuaire de Marseille Provence sur la commune de Vitrolles	
PRESENTATION GENERALE	
US13	<p>La zone US13 correspond au site aéroportuaire de Marseille Provence sur la commune de Vitrolles. Cette zone regroupe les aires de stationnement, les zones de fret, les constructions à usage d'hébergement hôtelier et diverses infrastructures liées et nécessaires à la zone aéroportuaire.</p> <p>Il s'agit de l'ancien secteur UEa du PLU de Vitrolles relatif au site aéroportuaire.</p>
OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	
<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux (s'appuyer sur les axes de développement métropolitains pour identifier des espaces de développement prioritaire). ⇒ Objectif 1/orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité. ⇒ Objectif 1/orientation 1.9 : Garantir la capacité de développement des réseaux de transport collectif et des modes de déplacements alternatifs à la voiture (prévoir et accompagner l'aménagement et le renforcement de pôles d'échanges multimodaux). 	
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
US13	Sont autorisées dans la zone US13 exclusivement les constructions et occupations liées au fonctionnement et au développement de l'activité aéroportuaire. De même, sont autorisées de manière très encadrées les constructions d'habitation indispensables aux activités présentes dans la zone. L'article 1 apparait nécessairement strict pour cantonner cette zone spécifique aux besoins aéroportuaire et au développement de cette activité.
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
US13	Etant donné le risque pour la sécurité des personnes et la particularité de l'activité, aucune autre affectation des sols n'est autorisée.
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
US13	Non réglementé.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
US13	Les constructions doivent respecter un recul de 3m minimum des voies et emprises publiques notamment d'éviter un alignement des constructions à usage d'activités le long des voies pour des raisons évidentes de sécurité en matière d'accès notamment.

Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
US13	Les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimal de 5m par rapport aux limites séparatives pour des motifs liés à la sécurité des biens et des personnes.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US13	Etant donné la spécificité du site, aucune disposition en matière de recul des constructions ne peut être insérée sur une même unité foncière.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US13	Etant donné les besoins sur le site aéroportuaire (aéroport, pistes d'atterrissage, prise en compte des servitudes aéroportuaires,...) aucune emprise au sol ni hauteur ne peut être fixée pour ne pas entraver l'activité. Pour des raisons de sécurité, il est rappelé que la hauteur des constructions doit être conforme aux prescriptions relatives aux servitudes aéronautiques.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US13	L'article 5 renvoie aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques. Spécifiquement sur la zone US13, des règles afférentes aux clôtures ont été instaurées pour permettre de sauvegarder l'espace paysager. De même pour les locaux de stockage de déchets dont l'impact visuel devra être pris en compte.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US13	Aucun pourcentage d'espace vert ne peut être instauré sur ce site aéroportuaire eu égard à la configuration des lieux et à l'activité exercée.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US13	Des règles particulières ont été fixées concernant le stationnement sur le site aéroportuaire du fait du trafic sur le site lié tant à l'exploitation de l'aéroport que des activités connexes alentours.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US13	Etant donné qu'il s'agit d'un site destiné à recevoir du public, l'accent a été mis sur l'accessibilité piétons et handicapés.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US13	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées dans une optique de salubrité publique. Un report vers les dispositions communes aux zones spécifiques est réalisé pour les eaux pluviales, les autres réseaux et déchets ménagers.

Zones US14 : Zone urbaine liée au pôle d'équipements, de services et de commerces de proximité des Fabres, située sur la commune de Mimet		
PRESENTATION GENERALE		OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
US14	La zone US14 concerne un pôle d'équipements, de services et de commerces de proximité des Fabres qui se développe autour d'un giratoire situé sur la RD58 sur la commune de Mimet.	La zone traduit les orientations suivantes du PADD : ⇒ Objectif 1/orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité. ⇒ Objectif 6/orientation 6.1 : Poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes.
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US14	Sont autorisées dans la zone US14 : - Le commerce et activités de services à l'exception des sous destinations « commerce de gros, cinéma, autres hébergements touristiques » - les bureaux - les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous destinations salles d'art de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ». Les destinations autorisées correspondent aux activités existantes sur le pôle de proximité.	
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US14	Sont autorisés uniquement pour le fonctionnement du site les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'adaptation au sol naturel des constructions et leurs installations et les installations classées pour l'environnement nécessaires au fonctionnement urbain et sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.	
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle		
US14	Non réglementé.	
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
US14	Les constructions doivent respecter un recul de 4 m minimum des voies et emprises publiques notamment d'éviter un alignement des constructions à usage d'activités le long des voies pour des raisons d'accès aux bâtiments d'activités en toute sécurité. Toutefois, les constructions pourront s'implanter dans la bande des 4 m par rapport aux voies internes de desserte.	
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
US14	Par principe, les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimal de 4m par rapport aux limites séparatives, à l'exception des extensions des constructions existantes qui peuvent s'implanter en limites. La règle permet donc une optimisation des parcelles.	

Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US14	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementée..
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US14	Les articles 4.4. et 4.5 renvoient aux hauteurs et emprises maximales indiquées au règlement graphique (Planche 4.2.B et 4.2.C). Les emprises au sol et hauteurs fixées permettent de respecter les formes urbaines existantes et de favoriser l'intégration paysagère des constructions. Le règlement prévoit également des dérogations possibles à la règle de hauteur pour les extensions ou continuités avec les bâtiments existants ainsi que les éléments techniques de superstructures. La hauteur est fixée à 18 m au sud du giratoire et 7 m au nord. L'emprise au sol autorisée est de 50%.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US14	L'article 5 renvoie aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques. Spécifiquement sur la zone US14, des règles afférentes aux aspects des constructions ont été instaurées pour permettre de garantir la qualité de l'intégration paysagère.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US14	L'article 6 renvoie aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques. Spécifiquement à la zone US14, un pourcentage de 10% d'espaces verts de pleine terre est instauré, afin d'améliorer la qualité paysagère et de limiter l'imperméabilisation du secteur.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US14	Des règles particulières ont été fixées concernant le stationnement sur le secteur au regard des destinations autorisées pour garantir le fonctionnement urbain.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US14	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...).
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US14	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées dans une optique de salubrité publique. Les dispositions communes aux zones spécifiques restent applicables pour les eaux pluviales, les autres réseaux et déchets ménagers.

Zones US15 : Zone urbaine liée au secteur des Rigons dans la zone commerciale de Plan de Campagne située sur la commune des Pennes-Mirabeau	
PRESENTATION GENERALE	
US15	La zone US15 correspond au secteur des Rigons, une zone mixte en interface de la zone commerciale de Plan de Campagne sur la commune des Pennes Mirabeau.
	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD La zone traduit les orientations suivantes du PADD : ⇒ Objectif 1/orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité. ⇒ Objectif 6/orientation 6.1 : Poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes.
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
US15	Sont autorisées dans la zone US15 pour le maintien et le renouvellement urbain du secteur : <ul style="list-style-type: none"> - L'habitation - Les commerces et activités de service à l'exception des sous destinations « Commerces de gros, cinéma et autres hébergements touristiques » - Les équipements d'intérêt collectifs et services publics - Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception des sous destinations « Industrie et Entrepôt » Les destinations autorisées tendent à conforter un quartier urbain présentant une certaine diversité fonctionnelle en excluant les activités à plus fortes nuisances.
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
US15	Aucune affectation des sols n'est autorisée, compte tenu des caractéristiques des lieux.
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
US15	Non réglementé.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
US15	Les constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum des voies et emprises publiques notamment d'éviter un alignement des constructions à usage d'activités le long des voies pour des raisons d'accès aux bâtiments d'activités en toute sécurité.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
US15	Par principe, les nouvelles constructions doivent soit respecter un recul minimal de 5m par rapport aux limites séparatives, soit s'implanter en limites séparatives, ce qui permet de maintenir des formes continues ou semi-continues.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	

US15	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas règlementée.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US15	Les articles 4.4. et 4.5 renvoient aux hauteurs et emprises maximales indiquées au règlement graphique (Planche 4.2.B et 4.2.C). Les emprises au sol et hauteurs fixées permettent de respecter les formes urbaines existantes et de favoriser l'intégration paysagère des constructions. La hauteur est limitée à 18 m et l'emprise au sol à 60%.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US15	L'article 5 renvoie aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US15	L'article 6 renvoie aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques Spécifiquement à la zone US15, un pourcentage de 30% d'espaces verts de pleine terre est instauré, afin d'améliorer la qualité paysagère et de limiter l'imperméabilisation du secteur.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US15	Des règles particulières ont été fixées concernant le stationnement sur le secteur au regard des destinations autorisées pour garantir le fonctionnement urbain.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US15	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées dans une optique de salubrité publique. Les dispositions communes aux zones spécifiques restent applicables pour les eaux pluviales, les autres réseaux et déchets ménagers.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US15	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées dans une optique de salubrité publique. Les dispositions communes aux zones spécifiques restent applicables pour les eaux pluviales, les autres réseaux et déchets ménagers.

Zones US16 : Zone urbaine liée à la Zone d'activités Saint Hyppolite, située sur la commune de Venelles		
PRESENTATION GENERALE		OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
US16	La zone US16 correspond à la zone d'activités existante Sainte Hyppolite sur la commune de Venelles, dans laquelle il n'est pas souhaité de nouvelles implantations. Seules les extensions des constructions existantes, reconstructions ou déplacements d'entreprises sont autorisées.	La zone traduit les orientations suivantes du PADD : ⇒ Objectif 1/orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité. ⇒ Objectif 6/orientation 6.1 : Poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes.
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US16	Sont autorisées dans la zone US16 : - le logement sous condition qu'il soit nécessaire au fonctionnement de l'activité économique - les extensions des habitations existantes sous réserve d'une existence légale, que la construction initiale représente plus de 50m ² de surface de plancher, dans la limite de 15 % de la superficie existante et sans excéder une surface totale de 150m ² de surface de plancher et 200 m ² d'emprise au sol. - les extensions et les déplacements des constructions à usage d'artisanat et le commerce de détail ainsi que le commerce de gros. L'article 1 apparait strict pour réserver cette zone spécifique au maintien de la zone d'activités existante sans permettre de nouvelles implantations.	
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US16	Les affectations des sols autorisées sont également limitées : - aux dépôts de véhicules sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité économique - aux affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement liés à l'exploitation de l'autoroute et sa mise en sécurité	
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle		
US16	Non réglementé.	
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
US16	Les constructions doivent respecter un recul de 4 m minimum des voies et emprises publiques notamment d'éviter un alignement des constructions à usage d'activités le long des voies pour des raisons d'accès aux bâtiments d'activités en toute sécurité. Toutefois pour les constructions existantes ou des opérations d'aménagement, il est possible de s'implanter dans la bande des 4 m.	
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
US16	Les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimal par rapport aux limites séparatives de la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir s'implanter à moins de 4 m pour des motifs liés à la sécurité des biens et des personnes.	

Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US16	Etant donné la nature des constructions autorisées, il est demandé une largeur minimum de 4 m entre deux constructions ce qui permet le passage des véhicules de livraison ou de secours.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US16	Les articles 4.4. et 4.5 renvoient aux hauteurs et emprises maximales indiquées au règlement graphique (Planche 4.2.B et 4.2.C). Les emprises au sol et hauteurs fixées permettent de respecter les formes urbaines existantes et de favoriser l'intégration paysagère des constructions. Le règlement prévoit également des dérogations possibles à la règle de hauteur pour les extensions ou continuités avec les bâtiments existants ainsi que les éléments techniques de superstructures. La hauteur maximale autorisée varie de 7 à 12 m et l'emprise au sol est fixée à 50%.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US16	L'article 5 renvoie aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques. Spécifiquement sur la zone US16, des règles afférentes aux aspects des constructions ont été instaurées pour permettre de garantir la qualité de l'intégration paysagère.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US16	L'article 6 renvoie aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques Spécifiquement à la zone US16, un pourcentage de 20% d'espaces verts de pleine terre est instauré, afin d'améliorer la qualité paysagère et de favoriser la désimperméabilisation du secteur.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US16	Des règles particulières ont été fixées concernant le stationnement sur le secteur au regard des destinations autorisées pour garantir le fonctionnement urbain.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US16	Spécifiquement à la zone US16 les voiries doivent une largeur minimale de 4m.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US16	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées dans une optique de salubrité publique. Les dispositions communes aux zones spécifiques restent applicables pour les eaux pluviales, les autres réseaux et déchets ménagers.

Zones US17 : « Pôle eau » de Meyreuil et forage des Cannebiens de Peynier		
PRESENTATION GENERALE		OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
US17	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 Cannebiens à Peynier.	La zone traduit les orientations suivantes du PADD : ⇒ Objectif 3/ orientation 3.3 : Préserver la ressource et la qualité de l'eau ⇒ Objectif 6/ orientation 6.5 : Répondre aux besoins d'accueil diversifiés des entreprises
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US17	La nature de l'activité étant spécifique et sensible à des facteurs de nuisances et pollutions externes, seules 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 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, et types d'activités		
US17	Afin de limiter les risques de pollution sur la ressource en eau et éviter les conflits d'usages, sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> • 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 campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le 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 3 : Mixité sociale et fonctionnelle		
US17	Non réglementé	
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
US17	Les constructions doivent respecter un recul de 6.5m minimum des voies et emprises publiques notamment pour des raisons de sécurité en matière d'accès notamment. Idem, pour les voies privées, ouvertes à la circulation, ce recul est porté à 5 mètres de part et d'autre de la voie. Afin de rendre qualitatif l'aspect visuel et architectural des constructions, l'implantation et l'orientation principal des constructions devront respecter les reculs d'alignement des façades existantes et seront implantés selon un axe parallèle aux voies de circulation	
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		

US17	Les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimal de 5m par rapport aux limites séparatives afin de promouvoir un paysagement de qualité et pour des raisons de sécurité.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US17	Afin de donner des capacités de faire aux porteurs de projets et compte tenu de la spécificité de l'activité, cet article n'est pas réglementé.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US17	Pour des raisons d'intégration paysagère et en vertu de sa proximité avec la D6, les constructions doivent renvoyer une image améliorée des lieux. Pour cela, l'emprise au sol ne pourra excéder l'emprise maximal indiquée au règlement graphiques (planche 4.2-B des emprises au sol) et l'ensemble des surfaces imperméabilisées de chaque lot ne pourra pas excéder 70% de la parcelle. Quant aux hauteurs, elles pourront déroger à la hauteur indiquée au règlement graphique pour des raisons de nécessités techniques liées aux besoins de la chaîne d'embouteillage et à l'extraction de la ressource en eau.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US17	L'article 5 renvoie aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques toujours dans un souci de haute qualité architecturale, environnementale et paysagère.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US17	La végétalisation et l'intégration des enjeux liés à la résilience face au changement climatique sont recherchées au travers des règles suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement fixe un coefficient d'espace de pleine terre d'une valeur minimum de 15% de la surface de l'unité foncière. • Les surfaces libres doivent recevoir un revêtement perméable, végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes. • Les aires de stationnement situées à l'air libre devront être plantées d'arbres de haute tige et perméables. • Le règlement renvoie aux dispositions relatives au paysages et au patrimoine.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US17	Aucune règle particulière n'a été fixée pour ce site. Un renvoi vers les dispositions communes aux zones spécifiques est réalisé.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US17	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...). Au demeurant, la largeur de la voirie ne pourra pas être inférieure à 4 mètres compte tenu des véhicules qui l'emprunteront. Afin de favoriser la rétention de l'eau pluviale, les voiries de dessertes intérieures à l'unité foncière seront réalisées en matériaux perméables.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US17	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées dans une optique de salubrité publique. Un report vers les dispositions communes aux zones spécifiques est réalisé pour les eaux pluviales, les autres réseaux et déchets ménagers.

	En outre, les postes de transformation EDF devront être intégrées aux volumes bâtis des constructions en vue d'une cohésion architecturale d'ensemble et la mise en fourreaux pour la fibre optique est fortement recommandée en écho de l'intégration paysagère des lieux.
--	---

Zones US18 : ZAE des Sybilles sur la commune des Pennes-Mirabeau		
PRESENTATION GENERALE		OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
US18	La zone US18 correspond à la zone d'activité économique des Sybilles située sur la commune des Pennes-Mirabeau. La zone est dédiée essentiellement à la logistique.	La zone traduit les orientations suivantes du PADD : ⇒ Objectif 6/ orientation 6.1 : Poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes ⇒ Objectif 1/ orientation 6.5 : Répondre aux besoins d'accueil diversifié des entreprises
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US18	La diversification des activités et leur cohérence les unes par rapport autres étant recherchées, sont autorisées les sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Restauration, • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Salles d'art et de spectacles, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public ; • Industrie, • Entrepôt, • Bureau. 	
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, et types d'activités		
US18	Sont admises sous conditions, les activités et usages suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Installations classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage. • Affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de dispositifs techniques induits par les constructions et à l'adaptation des constructions au terrain dans les conditions définies par l'article 5 du titre IV.A des dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser, L'objectif est de répondre à des enjeux de qualité du site, de réduction de l'exposition des populations à des risques technologiques et de conflits d'usages.	
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle		
US18	Non réglementée étant donnée la nature de la zone.	
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
US18	Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum des voies et emprises pour des raisons de sécurité en matière d'accès notamment. Toutefois, 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. L'objectif étant d'intégrer le bâti dans la trame bâtie environnante et de sécuriser les lieux.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
US18	La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale à 5 mètres. Une règle alternative permet que les extensions des constructions existantes régulièrement édifiées puissent être implantées en retrait des limites séparatives dès lors qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet et du site.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US18	Afin de donner des capacités de faire aux porteurs de projets, cet article n'est pas réglementé.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US18	L'emprise au sol est visée au titre de la planche 4.2-B du règlement graphique. Quant à la hauteur, une valeur cible est donnée conformément au règlement graphique : planche 4.2-C. La cohérence architecturale des constructions est recherchée au travers des dispositions réglementaires.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US18	Des règles ont été posées au titre des dispositions communes applicables aux zones spécifiques, concernant l'adaptation au terrain naturel, l'aspect des constructions et leur performance énergétique et environnementale. L'ensemble de ces règles œuvre pour une intégration qualitative des constructions dans le paysage d'inscription et une amélioration de sa performance énergétique et environnementale. Par ailleurs, la hauteur totale des clôtures mesurée par rapport au terrain aménagé après travaux ne doit pas excéder 2 mètres.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US18	Le règlement fixe un coefficient d'espace de pleine terre d'une valeur minimum de 20% de la surface de l'unité foncière. Pour le reste, il renvoie aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques en matière de qualité des espaces libres et des éléments de paysage. La mise en place d'une végétalisation des lieux va dans le sens d'une amélioration de la résilience territoriale face aux effets du réchauffement climatique.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US18	Les quotas de places de stationnement sont à réaliser en fonction des destinations et sous destinations des constructions et au prorata de la surface de plancher pour les sous-destination Restauration, Bureau. Pour les sous-destinations Entrepôt et la destination Equipements 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, de sorte qu'il appartient au porteur de projet d'assurer la réalisation de places de stationnement dans des proportions qu'il justifie. En outre, les dispositions communes aux zones spécifiques s'appliquent au titre de l'article 7.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US18	<p>Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des déchets, accès au arrêts des transports en commun, ...), aux règles de traitement qualitatif de l'espace public (plantations, mobilier urbain, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, ...).</p> <p>Il a aussi pour objet de conforter la place des mobilités actives dans le cadre du fonctionnement interne à la zone.</p>
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US18	<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.</p> <p>En ce qui concerne l'eau pluviale, des règles afférentes à l'imperméabilisation sont précisées avec une obligation de compensation de l'imperméabilisation dès lors que la surface sera égale ou supérieure à 50m².</p> <p>L'objectif vise à diminuer les risques liés au ruissellement, de réduire la pollution de la ressource en eau et donc de répondre favorablement à l'amélioration de la sécurité et de la salubrité publique.</p> <p>Un report vers les dispositions communes aux zones spécifiques est réalisé pour les autres réseaux et déchets ménagers.</p>

Zones US19 : Zone économique de Pertuis		
PRESENTATION GENERALE		OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
US19	<p>La zone US19 est une zone mixte à dominante d'activités économiques située à Pertuis.</p> <p>Elle a pour vocation de favoriser autant le développement du tissu économique que la diversification des activités en permettant la densification du tissu existant.</p>	<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 6/ orientation 6.1 : Poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes ⇒ Objectif 1/ orientation 6.5 : Répondre aux besoins d'accueil diversifié des entreprises ⇒ Objectif 7/ orientation 1 : Accompagner les filières d'excellence du Pays d'Aix en maintenant l'économie industrielle
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US19	<p>La diversification des activités étant recherchées, sont autorisées les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros, • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • Hôtel, • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Equipements sportifs, • Autres équipements recevant du public ; • Industrie. <p>En outre, sont admises sous-condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole, • Exploitation forestière, • Artisanat et commerce de détail, • Restauration, • Entrepôt, • Bureau. 	
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, et types d'activités		
US19	<p>Sont autorisés :</p> <p>Installations classées pour la protection de l'environnement.</p> <p>Sont admis sous condition :</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> • Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés, • Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, • Affouillements et exhaussements des sols. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs, • Camping et stationnement de caravane. <p>L'objectif est de répondre à des enjeux de qualité du site, de réduction de l'exposition des populations à des risques technologiques et à des conflits d'usages.</p>
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
US19	<p>La mixité sociale n'est pas réglementée de fait de la vocation de la zone.</p> <p>La mixité fonctionnelle est privilégiée entre activités économiques et les équipements afin de constituer un pôle de vie animé.</p>
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
US19	<p>Les projets d'implantation des constructions devront respecter l'engagement du PADD de qualité architecturale du projet, de respect de l'identité des lieux d'inscription, d'usage optimisée des unités foncières, tout en permettant une circulation fluide et sécurisée des véhicules nécessaires aux activités admises et des usagers.</p> <p>Cela explique le recul minimum de 10 mètres édicté par le règlement de la zone par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.</p>
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
US19	<p>Par principe, un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques doit être respecté pour toute édification de construction nouvelle, voire une implantation en limite séparative.</p> <p>Une règle alternative demande à ce que les extensions des constructions existantes puissent être implantées en retrait des limites séparatives dès lors qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet et du site.</p> <p>A tout le moins, le tissu urbain existant peut évoluer sans remettre en cause la morphologie d'ensemble et les continuités visuelles.</p>
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US19	Afin de donner des capacités de faire aux porteurs de projets, cet article n'est pas réglementé.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US19	L'emprise au sol est visée au titre de la planche 4.2-B du règlement graphique. Quant à la hauteur, une valeur cible est donnée conformément au règlement graphique : planche 4.2-C. La cohérence architecturale des constructions est recherchée au travers des dispositions réglementaires.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

US19	Des règles ont été posées, au titre des dispositions communes applicables aux zones spécifiques, concernant l'adaptation au terrain naturel, l'aspect des constructions et leur performance énergétique et environnementale. L'ensemble de ces règles œuvre pour une intégration qualitative des constructions dans le paysage d'inscription et une amélioration de sa performance énergétique et environnementale.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US19	Le règlement fixe un coefficient d'espace de pleine terre d'une valeur minimum de 15% de la surface de l'unité foncière. Pour le reste, il renvoie aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques en matière de qualité des espaces libres et des éléments de paysage. La mise en place d'une nature en milieu urbain va dans le sens d'une amélioration de la santé environnementale et humaine, de la lutte contre les effets du réchauffement climatique (îlot de chaleur, ...) et de la gestion des risques d'inondation (gestion des eaux pluviales).
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US19	Les quotas de places de stationnement sont à réaliser en fonction des destinations et sous destinations des constructions et au prorata de la surface de plancher. Pour les sous-destinations Industrie, Entrepôt, Centre des congrès et d'exposition et la destination équipements 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, de sorte qu'il appartient au porteur de projet d'assurer la réalisation de places de stationnement dans des proportions qu'il justifie. Des règles sont également à respecter en termes de stationnements vélo et véhicules motorisées. La logique poursuivie étant de d'optimiser le foncier destiné aux stationnements à hauteur des besoins et de les aménager en intégrant des bonnes pratiques d'éco-aménagement.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US19	Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des déchets, accès au arrêts des transports en commun, ...), aux règles de traitement qualitatif de l'espace public (plantations, mobilier urbain, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, ...). Il a aussi pour objet de conforter la place des mobilités actives.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US19	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. En ce qui concerne l'eau pluviale, des règles afférentes à l'imperméabilisation sont précisées avec une obligation de compensation de l'imperméabilisation dès lors que la surface sera égale ou supérieure à 50m ² . L'objectif vise à diminuer les risques liés au ruissellement, de réduire la pollution de la ressource en eau et donc de répondre favorablement à l'amélioration de la sécurité et de la salubrité publique. Les règles en matière de réseaux appellent à ce qu'ils soient enterrés, notamment, les emprises pour les transformateurs et coffrets techniques devant être intégrées aux constructions, clôtures ou muret, pour des raisons de qualité d'ensemble du bâti, et de l'optimisation de l'espace. Les constructions doivent enfin prévoir sur leur terrain d'assiette les espaces ou locaux nécessaires à la bonne gestion des déchets ménagers, toujours dans un souci d'évitement de débordement sur les emprises publiques, d'amélioration de la salubrité publique et de fluidité dans leur collecte.

Zones US20 : ZAE mixte de Venelles		
PRESENTATION GENERALE		OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
US20	La zone US20 correspond à une zone économique mixte avec des habitations et activités dont artisanat et commerce de détail, située sur la commune de Venelles.	La zone traduit les orientations suivantes du PADD : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 4/ orientation 4.1 : Adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population ⇒ Objectif 4/ orientation 4.5 : Améliorer les conditions de vie dans les centres anciens ⇒ Objectif 6/ orientation 6.1 : Poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes ⇒ Objectif 6/ orientation 6.2 : Créer les conditions nécessaires au maintien et à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans les centres-villes et villages ⇒ Objectif 6/ orientation 6.5 : Répondre aux besoins d'accueil diversifié des entreprises
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
US20	Sont autorisées sous conditions les sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Logement, • Artisanat et commerce de détail, • Commerce de gros. La mixité fonctionnelle est recherchée en accord avec les équipements et services déjà présents, ce afin de créer une centralité fonctionnelle faisant la couture entre la ZAE de Venelles et les espaces plutôt résidentiels située entre l'avenue des Faurys et le chemin du Bosquet.	
Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, et types d'activités		
US20	Sont admis sous conditions, les activités et usages suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité économique, • Affouillements et exhaussements des sols. L'objectif est de cadrer la mixité des fonctions et usages au droit de la zone, notamment pour réduire les nuisances auprès des habitants.	
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle		

US20	Non réglementée étant donnée la nature de la zone.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
US20	<p>Les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres minimum des voies et emprises publiques notamment pour des raisons de sécurité en matière d'accès notamment.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'objectif étant d'intégrer le bâti dans la trame bâtie environnante et de sécuriser les lieux.</p>
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
US20	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative est au moins égale 4 mètres.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ainsi, il est demandé au travers du règlement de répondre aux enjeux d'intégration architecturale et paysagère, mais également au enjeux de réduction des conflits d'usage.</p>
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
US20	Les constructions non contiguës seront implantées l'une de l'autre à une distance minimale de 4 mètres afin de préserver des espaces d'aération visuelle et bâtementaire.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
US20	<p>L'emprise au sol est visée au titre de la planche 4.2-B du règlement graphique. Quant à la hauteur, une valeur cible est donnée conformément au règlement graphique : planche 4.2-C. La cohérence architecturale des constructions est recherchée au travers des dispositions règlementaires.</p> <p>Néanmoins, pour les hauteurs des exceptions sont permises selon les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

	<p>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.</p> <p>Ainsi, le règlement confère des marges de manœuvre dès lors que la cohérence d'ensemble est respectée et/ou que cela se révèle nécessaire pour assurer la fonctionnalité de la construction.</p>
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
US20	<p>Des règles ont été posées, au titre des dispositions communes applicables aux zones spécifiques, concernant l'adaptation au terrain naturel, l'aspect des constructions et leur performance énergétique et environnementale. En sus, des compléments viennent renforcer la demande de qualité des aménagements et des constructions et leur lisibilité dans un espace par définition mixte.</p>
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
US20	<p>Le règlement fixe un coefficient d'espace de pleine terre d'une valeur minimum de 20% de la surface de l'unité foncière. Pour le reste, il renvoie aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques en matière de qualité des espaces libres et des éléments de paysage.</p> <p>D'autres dispositions réglementaires viennent renforcer la lutte contre les îlots de chaleur au travers de la plantation d'arbres ou d'arbustes sur les places de stationnements extérieurs ou la sécurisation/réduction de la place de la voiture des espaces d'animation.</p> <p>La mise en place d'une végétalisation des lieux va dans le sens d'une amélioration de la résilience territoriale face aux effets du réchauffement climatique.</p>
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
US20	<p>Les quotas de places de stationnement sont à réaliser en fonction des destinations et sous destinations des constructions et au prorata de la surface de plancher.</p> <p>En outre, les dispositions communes aux zones spécifiques s'appliquent au titre de l'article 7, notamment dans un souci de renforcer la place des mobilités douces et de réduire celle de la voiture.</p>
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
US20	<p>Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des déchets, accès aux arrêts des transports en commun, ...), aux règles de traitement qualitatif de l'espace public (plantations, mobilier urbain, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, ...).</p> <p>Des compléments réglementent l'aménagement des accès véhicule sur les trottoirs existants ou bien encore la largeur de la voirie.</p>
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
US20	<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées dans une optique de salubrité publique. Un report vers les dispositions communes aux zones spécifiques est réalisé pour les eaux pluviales, les autres réseaux et déchets ménagers.</p> <p>Des dispositions spécifiques à la gestion des ruissellements et au raccordement de câbles optiques sont prévues toujours dans l'idée de sécuriser et améliorer le cadre de vie des populations.</p>

Zones 1AUSa : Zone de La Constance à Aix-en-Provence

PRESENTATION GENERALE		OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
1AUSa	<p>La zone 1AUSa est une zone d'urbanisation future localisée sur la commune d'Aix-en-Provence, à proximité du centre urbain.</p> <p>La zone 1AUSa située sur le site de la Constance est couverte par une OAP sectorielle (OAP d'Aix-en-Provence n°12).</p> <p>Cette zone se décompose en 3 sous-zones (1AUSa1, 1AUSa2, 1AUSa3).</p> <p>L'objectif est de créer sur cette zone une occupation du sol à vocation mixte : principalement du logement à dominante collective mais également des activités mixtes, tout en les intégrant au sein d'un espace naturel à préserver. Cette zone vise à compléter l'offre nécessaire pour le développement d'Aix-en-Provence.</p> <p>Elle favorise la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.</p> <p>L'urbanisation de la zone 1AUSa ne peut être réalisée que sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.</p>	<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/ orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux ⇒ Objectif 1/ orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité ⇒ Objectif 1/orientation1.3 : Réaffirmer le rôle moteur d'Aix-en-Provence pour le développement territorial du Pays d'Aix ⇒ Objectif 1/ orientation 1.7 : Encadrer les extensions urbaines ⇒ Objectif 4/ orientation 4.2 : Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie ⇒ Objectif 4/ orientation 4.3 : Promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural ⇒ Objectif 4/ orientation 4.4 : Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale ⇒ Objectif 6/ orientation 6.2 : Créer les conditions nécessaires au maintien et à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans les centres-villes et villages
1AUSa1	<p>Le secteur Constance Est à vocation mixte à dominante d'habitat est 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.</p>	

1AUSa2	La zone 1AUSa2 correspond au secteur Constance Ouest située le long de l'A8 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.	
1AUSa3	Le secteur Constance Nord est à vocation mixte à dominante d'activités et d'équipements publics ou privés.	
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
1AUSa1 1AUSa2 1AUSa3	Les destinations et sous-destinations applicables aux zones 1AUSa renvoient au règlement de la ZAC et à l'OAP n°12 d'Aix-en-Provence.	
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions		
1AUSa1 1AUSa2 1AUSa3	Les autres usages, affectations des sols et types d'activités qui sont interdits (dépôt et réservoirs de substances, camping et stationnement de caravanes, dépôts de véhicules, etc.) ou admis sous condition (ICPE et affouillements et exhaussements du sol) le sont afin notamment de garantir la vocation de la zone et la compatibilité avec l'OAP 12.	
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle		
1AUSa1 1AUSa2 1AUSa3	Cette zone est grevée d'une servitude de mixité sociale 6-1. Aucun linéaire commercial n'est délimité sur cette zone.	
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
1AUSa1 1AUSa2 1AUSa3	Dans cette zone, les constructions doivent s'implanter le long des linéaires d'implantations selon une profondeur maximum indiqué par la planche 4.2.A du règlement. Ces dispositions permettent d'encadrer les formes urbaines et le paysage.	
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
1AUSa1 1AUSa2 1AUSa3	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle et permettre la densification et la diversification des formes urbaines, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sur une même unité foncière n'est pas règlementée.	

Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
1AUSa1 1AUSa2 1AUSa3	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle et permettre la densification et la diversification des formes urbaines, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementée.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
1AUSa1 1AUSa2 1AUSa3	La hauteur maximale des constructions est règlementée par rapport au linéaire d'implantation, afin de garantir l'harmonie des formes architecturales et du tissu urbain dans les secteurs à densité importante.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
1AUSa1 1AUSa2 1AUSa3	Les projets implantés en zone 1AUsa 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 pour préserver la qualité urbaine de la zone.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
1AUSa1 1AUSa2 1AUSa3	35% de la surface de l'îlot doivent être maintenus en espaces libres dont 20% en espaces de pleine terre et chaque arbre de haute tige supprimé devra être remplacé afin de préserver la qualité paysagère du site.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
1AUSa1 1AUSa2 1AUSa3	Des règles spécifiques de stationnement ont été régies au regard de la vocation de cette zone (habitat/activités/équipements collectif et service public). Les règles de stationnement ont été fixées au regard du contexte, des contraintes foncières et des besoins réels des habitants et usagers. Dans ces secteurs, la totalité ou la majeure partie des places de stationnement sont réalisées à l'intérieur des bâtiments ou en sous-sol afin de garantir la qualité urbaine et la rationalité des usages sur l'espace public.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
1AUSa1 1AUSa2 1AUSa3	Les conditions de desserte des terrains ont été fixées au regard des différents contextes urbains. Les nouvelles voiries devront être optimisées pour assurer la sécurité de l'ensemble des déplacements et être paysagées afin de garantir le confort d'usage de l'ensemble des habitants et usagers.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
1AUSa1 1AUSa2 1AUSa3	Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées dans une optique de salubrité publique. Un report vers les dispositions communes aux zones spécifiques est réalisé pour les eaux pluviales, les autres réseaux et déchets ménagers. Des dispositions spécifiques à la gestion des ruissellements et au raccordement de câbles optiques sont prévues toujours dans l'idée de sécuriser et améliorer le cadre de vie des populations.

Zones 1AUSb : Quartier de gare de la commune des Pennes-Mirabeau	
PRESENTATION GENERALE	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
<p>1AUSb</p> <p>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. Ce secteur accueille « l'OAP du Quartier de la Gare ».</p> <p>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'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.</p>	<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Orientation 6.1 : poursuivre le renouvellement urbain des zones d'activités économiques existantes ; ⇒ Orientation 6.2 : créer les conditions nécessaires au maintien et à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans les centres-villes et villages ⇒ Orientation 6.5 : répondre aux besoins d'accueil diversifiés des entreprises ⇒ Orientation 7.1 : accompagner les filières d'excellence du Pays d'Aix en maintenant l'économie industrielle.
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
<p>1AUSb</p>	<p>En zone 1AUSb, sont autorisés nombreux types de destinations au regard de la vocation mixte de la zone. La destination habitation permet le développement de 150 logements individuels et collectifs avec 50% de logements sociaux. Les sous-destinations des destinations « commerce et activité de service » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » autorisées permettront l'aménagement de l'ordre de 10 000m² d'activités économiques tertiaires et de services. La destination « équipements collectifs et services publics » permet quant à elle d'accueillir le pôle ferroviaire ainsi que quelques équipements publics (lycée, commissariat...). Enfin la sous-destination « centre d'exposition et de congrès » vient compléter le développement des activités économiques et de services universitaire et de recherche.</p>
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
<p>1AUSb</p>	<p>Les usages, affectations des sols et types d'activités qui sont interdits (Dépôt et réservoir de substances, camping et stationnement de caravanes, dépôts de véhicules, etc.) ou admis sous condition (ICPE et affouillements et exhaussements du sol) le sont afin notamment de garantir la qualité urbaine du tissu urbain et de préserver la santé des personnes. Le quartier de la gare des Pennes Mirabeau est sujet à plusieurs risques naturels et</p>

	sensibilités environnementales prise en compte dans l'aménagement du secteur. L'interdictions des usages cités ci-dessus est justifié par la vulnérabilité de la zone.
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
1AUSb	La zone 1AUSb prévoit l'aménagement de 150 logements mixte avec 50% de logements sociaux (Secteur de Mixité Sociale (SMS) de type 3 délimitées sur le quartier de Gare). Ce dispositif permet de garantir l'inclusivité dans l'accès au logement et la diversité des usages. De plus, la mixité fonctionnelle verticale (activité, commerce ou tertiaire en rez-de-chaussée et logement ou tertiaire en étage) est privilégiée sur le secteur.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
1AUSb	Sur la zone 1AUSb, le règlement prévoit que les habitations soient implantées à une distance minimum de la voie ferrée afin de réduire les nuisances sonores. Le quartier de la gare s'inscrit dans un espace multimodal à haute fréquentation et accessible par la gare ferroviaire, les routes communales et la D543.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
1AUSb	Les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 mètres par rapport à la limite séparative.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
1AUSb	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle et permettre la densification et la diversification des formes urbaines, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementée.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
1AUSb	Le règlement prévoit de soigner le nivellement des hauteurs pour une insertion réussie du bâti dans la pente existante. En effet, le site comprend une topographie marquée qui est prise en compte sur la zone. La hauteur maximale des constructions est règlementée par rapport au linéaire d'implantation, afin de garantir l'harmonie des formes architecturales et du tissu urbain dans les secteurs à densité importante. Pour cette raison, elle ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée sur la planche 4.2.B du règlement graphique.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
1AUSb	Le règlement garantie le développement d'une forme urbaine cohérente et d'une certaine qualité architecturale dans le nouveau quartier. La proximité avec la voie ferrée est prise en compte dans l'implantation de bâtiments sujets à la reconversion tertiaire/logement. Enfin, la topographie complexe du site est prise en compte par le règlement pour la réalisation de formes urbaines adaptées.
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
1AUSb	La zone 1AUSb prévoit de préserver la trame paysagère existante dans l'aménagement de l'espace. Il permet la végétalisation de l'espace et d'une partie des voies de circulation (plantation d'arbres, haies et massifs séparatif...), l'intégration paysagère de l'interface avec l'espace agricole et avec l'espace boisé au sud du secteur. De plus, la végétalisation de l'espace permet d'atténuer l'impact des îlots de chaleur auxquels le secteur est soumis.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	

1AUSb	Le nombre de places de stationnement est encadré par les dispositions du règlement en fonction de la destination du bâti auxquels elles appartiennent. Dans le cadre de la création d'un quartier à usage mixte la réglementation du stationnement permet de rationaliser l'utilisation de l'espace urbain et les flux de mobilité entre les employés, les habitants et les visiteurs. La sectorisation du stationnement entre les différents types de véhicules sont prévues (vélos, deux roues, voiture...).
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
1AUSb	Les conditions de desserte des terrains ont été fixées au regard des différents contextes urbains. Les nouvelles voiries devront être optimisées pour assurer la sécurité de l'ensemble des déplacements et être paysagées afin de garantir le confort d'usage de l'ensemble des habitants et usagers.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
1AUSb	Toutes les nouvelles constructions devront être raccordées aux réseaux publics dans une optique de salubrité publique.

Zones 1AUSc : Secteur de Château Blanc sur la commune de Ventabren	
PRESENTATION GENERALE	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD
<p>1AUSc</p>	<p>La zone 1AUSc correspond au projet de pôle sportif et de formation porté par la Ligue Méditerranée de Football, sur le secteur de Château Blanc, commune de Ventabren.</p> <p>Cette zone est limitrophe au site du centre Centaure Provence-Méditerranée.</p> <p>La zone 1AUSc est couverte par une OAP d'intention en vue de la réalisation de ce projet d'équipement d'intérêt commun et de services publics, structurant et d'envergure régionale.</p>
	<p>La zone traduit les orientations suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Objectif 1/ orientation 1.1 : Préserver les grands équilibres territoriaux par un développement urbain et économique maîtrisé et respectueux des enjeux environnementaux ⇒ Objectif 1/ orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité ⇒ Objectif 1/ orientation 1.4 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain pour un développement éco-responsable ⇒ Objectif 1/ orientation 1.6 : Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs peu adaptés au développement ⇒ Objectif 2/ orientation 2.8 : Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel ⇒ Objectif 2/ orientation 2.9 : Construire le patrimoine de demain ⇒ Objectif 3/ orientation 3.1 : Intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores ⇒ Objectif 3/ orientation 3.2 : Adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures ⇒ Objectif 3/ orientation 3.4 : Tendre vers la sobriété énergétique du territoire ⇒ Objectif 4/ orientation 4.2 : Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie ⇒ Objectif 4/ orientation 4.3 : Promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural ⇒ Objectif 4/ orientation 4.4 : Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale ⇒ Objectif 6/ orientation 6.2 : Créer les conditions nécessaires au maintien et à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans les centres-villes et villages
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
<p>1AUSc</p>	<p>Ce site est divisé en trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un secteur A accueillant des constructions à destination de logements individuels complémentaires aux constructions existantes (hameau) ; • un secteur B accueillant des constructions en lien avec la vocation sportive de la zone ; • un secteur C accueillant des activités de services, des hébergements hôteliers, des locaux et bureaux accueillant du public, des salles d'art et de spectacles et des équipements sportifs en complément du pôle sportif futur. <p>Au regard du projet de vocation de la zone 1AUSc, le règlement autorise donc pour permettre la réalisation de l'OAP :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • l'habitation et l'hébergement, les bureaux et les centres de congrès sous conditions ; • la destination « commerce et activités de services » à l'exception du commerce de gros et du cinéma ; • la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » (ex : salles d'art, de spectacles, équipements sportifs, équipements recevant du public...).
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	
1AUSc	Sont autorisées exceptionnellement en zone 1AUSc, les installations nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de la zone (installations de chauffage ou de climatisation, de contrôle des accès...) pour ne pas entraver le bon fonctionnement du pôle sportif et de formation. Les usages, affectations des sols et types d'activités qui sont interdits (dépôt et réservoirs de substances, camping et stationnement de caravanes, dépôts de véhicules, etc.) ou admis sous condition (ICPE et affouillements et exhaussements du sol) le sont pour veiller au respect de la vocation de la zone et éviter les dérives.
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
1AUSc	Etant donné le caractère sportif et de formation de ce pôle, l'instauration d'une servitude de mixité sociale ne se justifiait pas, de même qu'aucun linéaire commercial n'avait à être inséré dans cette zone.
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
1AUSc	Sur la zone 1AUSc, les constructions doivent s'implanter selon la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des emprises publiques. Ces dispositions permettent d'encadrer les formes urbaines et le paysage.
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
1AUSc	Le règlement prévoit également que les constructions doivent s'implanter à une certaine distance de l'emprise publique et de la voirie en zone 1AUSc.
Article 4.3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
1AUSc	Pour ne pas complexifier inutilement l'aménagement sur une même parcelle et permettre la densification et la diversification des formes urbaines, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementée.
Article 4.4 et 4.5 : Emprise au sol et hauteur	
1AUSc	L'emprise au sol a été fixé à 50% sur la planche graphique pour permettre un équilibre entre l'occupation à venir du pôle et les espaces de respiration rendus nécessaires pour maintenir un paysage harmonieux et aéré (espace paysager à végétaliser, interface paysagère à aménager, espace préférentielle de stockage et d'infiltration des eaux pluviales, maintien des boisements existants). La hauteur maximale des constructions a également été règlementée et fixée à 13m (R+3 maximum) pour permettre l'intégration des constructions liées aux activités sportives notamment. En revanche, l'OAP fixe une hauteur R+1 pour maintenir la morphologie du hameau.
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
1AUSc	Outre le renvoi classique aux dispositions communes applicables aux zones spécifiques, des règles ont été émises quant aux façades, matériaux et couleurs, toitures, et clôtures pour prendre en compte la vocation de la zone et veiller à préserver la qualité paysagère du site.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
1AUSc	50% de la surface totale du terrain doit être traité en espaces verts dans la même optique que la fixation de l'emprise au sol, avec pour ambition de s'intégrer de manière harmonieuse au site, et de veiller au respect des boisements existants.
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	
1AUSc	En zone 1AUSc, le nombre de places de stationnement est encadré par les dispositions du règlement en fonction de la destination du bâti auxquels elles appartiennent. Le règlement prévoit un nombre de places au regard de la surface de plancher créée pour les destinations « habitation » et « commerce et activités de services », « activités des secteurs secondaires » et une partie des « équipements d'intérêt collectif et services publics ». En revanche, pour les autres destinations, le nombre de place de stationnement n'est pas fixé mais doit être suffisamment adapté à desservir l'activité à laquelle se rattacher.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
1AUSc	Les conditions de desserte des terrains ont été fixées au regard des différents contextes urbains. Les nouvelles voiries devront être optimisées pour assurer la sécurité de l'ensemble des déplacements et être paysagées afin de garantir le confort d'usage de l'ensemble des habitants et usagers.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	
1AUSc	Outre les dispositions précisées dans les dispositions communes applicables aux zones spécifiques, l'accent est mis sur les moyens permettant de réduire le risque inondation. En effet, le site est concerné par un enjeu potentiel en matière de ruissellement urbain. Il apparaît indispensable ici de mettre en place des ouvrages hydrauliques pour réduire le risque inondation lié à ce ruissellement.

JUSTIFICATIONS DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES AUX STECAL EN ZONES A ET N

STECAL AS1 et suivants et NS1 et suivants	
SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions	<p>Les dispositions particulières concernant les destinations et sous destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition sont définies à l'article 1 de chaque zone et sont donc développées dans les tableaux suivants.</p> <p>Seules les dispositions relatives aux bâtiments identifiés au titre d'un changement de destination (articles L.151-11-2° du code de l'urbanisme) sont précisées.</p> <p>Quelques changements de destination sont localisés au sein de STECAL. Les documents graphiques permettent de les localiser et la liste annexées au règlement permet d'en connaître les destinations autorisées.</p>
Article 2 : Affectation des sols interdites, autorisées et autorisées sous conditions	<p>Les dispositions particulières relatives à l'interdiction et la limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités sont définies à l'article 2 de chaque zone et sont donc développées dans les tableaux suivants.</p>
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	<p>Cet article n'est pas règlementé, les STECAL en zones agricoles ou naturelles n'ayant pas pour vocation d'accueillir des programmes de mixité sociale.</p>
SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<p>En sus des règles préalablement justifiées et communes aux zones agricoles et naturelles, les STECAL peuvent être soumis à des polygones d'implantation. Ces polygones figurant au document graphique, ils sont explicités dans le document 1.2.D justifiant du zonage.</p> <p>Concernant l'implantation des bâtiments, le règlement incite au respect des lignes topographiques, au regroupement des constructions et au maintien de la végétation existante. Ces mesures visent à la meilleure intégration paysagère possible.</p> <p>La hauteur totale des constructions et installations ne peut excéder 7,5 mètres, ce qui correspond aux prescriptions pour les constructions de l'ensemble des zones A et N, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole. Quelques exceptions sont faites au cas par cas sur le règlement graphique pour s'adapter aux bâtis existants qui dépassent cette hauteur de référence.</p>
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Les STECAL ne bénéficient pas de règles différentes que celles établies pour l'ensemble des zones agricoles et naturelles préalablement justifiées.</p>
Article 6 : Traitement environnemental et paysager	<p>Les STECAL ne bénéficient pas de règles différentes que celles établies pour l'ensemble des zones agricoles et naturelles préalablement justifiées.</p>

des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article 7 : Obligations en matière de stationnement	Les STECAL ne bénéficient pas de règles différentes que celles établies pour l'ensemble des zones agricoles et naturelles préalablement justifiées.
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les STECAL ne bénéficient pas de règles différentes que celles établies pour l'ensemble des zones agricoles et naturelles préalablement justifiées.
Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	Les STECAL ne bénéficient pas de règles différentes que celles établies pour l'ensemble des zones agricoles et naturelles préalablement justifiées.

LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX STECAL EN ZONE A

AS 1 et suivants	
Aix-en-Provence	
AS1	<p>Le STECAL As1 est localisé sur le site du château de la Gaude. Cet ensemble patrimonial classé aux Monuments Historiques est le lieu d'implantation d'une activité hôtelière qui fait la promotion de ce site emblématique ainsi que de la production viticole. Dans ce STECAL, composé de deux parties distinctes, d'une superficie de 3,01 hectares, situé en arrière-plan du château sur des parties du terrain non cultivées, seules sont autorisées les constructions pour la réalisation d'activités hôtelières, activités de bien-être, laboratoire de cuisine, de piscines et bungalow à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 1 200 m² et dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Le choix de cette implantation à l'écart des espaces constitutifs des enjeux patrimoniaux du château, de sa chapelle ainsi que des aménagements paysagers majeurs comme le parc à la française, les terrasses, fontaines et bassins permettra la meilleure intégration du projet de constructions.</p> <p>La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas être supérieure à 7 mètres.</p> <p>Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Les constructions doivent être insérées en complément naturel et écologique de la viticulture par la création de haies et bosquets composés d'essences compatibles et complémentaires des vignes.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS2	<p>Ce secteur correspond au Château de Galice. Cet ensemble patrimonial est le lieu d'implantation d'une activité économique qui permet également de faire la promotion de ce site emblématique, où seules sont autorisées les constructions de la sous-destination "bureau" directement liées aux activités économiques existantes, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 2 000 m² et dans la limite de 2 000 m² de surface de plancher à créer au sein des 0,55 hectare du secteur. L'implantation vers le parking, à distance des bâtiments anciens, permet de préserver le caractère de ceux-ci.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS3	<p>Ce secteur correspond à l'Etang des Saules, où seules sont autorisées les constructions nécessaires à la gestion des équipements de loisir.</p> <p>La surface de plancher à créer ne devra pas excéder 15% de l'existant, pour permettre de conforter les structures destinées au public et les aménagements nécessaires à sa gestion. Ces extensions confortent sans étaler l'artificialisation des sols au sein des 0,51 hectares du secteur AS3.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>

AS4	<p>Ce secteur correspond au domaine de Tournon au sein duquel sont seules autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La reconstruction dans la même volumétrie des bâtiments existants qui ne sont pas protégés pour raison patrimoniale (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme). • Le changement de destination des bâtiments existants identifiés pour de "l'habitation", "hôtel et autre hébergement touristique" et "bureau", et ce afin de compléter l'offre touristique et de renforcer le fonctionnement du domaine. Ces changements de destination permettent de limiter la création de nouveaux bâtis, dans l'esprit de la sobriété foncière. • Les constructions nouvelles dans les sous-destinations "restauration" et "hébergement hôtelier et touristiques" à condition d'être implantées dans la zone d'implantation figurant sur la planche 4.2-A du règlement graphique et que l'emprise au sol à créer n'excède pas 300 m² dans la limite de 300 m² de surface de plancher à créer. L'implantation est voulue pour s'intégrer au mieux au groupe de constructions existantes et d'une superficie ne déséquilibrant pas l'ensemble. <p>Au sein des 0,55 hectare du secteur, les nouveaux bâtiments sont contraints de s'élever dans le polygone d'implantation au sud, en continuité du bâtiment historique principal, dans un espace ne présentant aucun boisement ou espace naturel de valeur.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS5	<p>Ce secteur correspond au Domaine de Puyfond où seules sont autorisées les constructions pour la réalisation d'un groupe d'enseignement bilingue à condition que l'emprise au sol* à créer n'excède pas 2 500 m² et dans la limite de 3 000 m² de surface de plancher* à créer.</p> <p>Le secteur AS5, d'une superficie de 1,67 hectare, est composé des bâtiments existants, d'une aire de stationnement et d'un petit bosquet arboré.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Châteauneuf-le-Rouge	
AS6	<p>Le secteur AS6 est conçu pour soutenir une activité économique existante en autorisant les constructions de la sous-destination artisanat et commerce de détail.</p> <p>Ce soutien est encadré et limité à 100 m² de nouvelle emprise au sol au sein du secteur de 0,27 hectare.</p> <p>Il concerne un bâtiment existant au bord de la RD7N.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Eguilles	
AS7	<p>Ce secteur correspond à la cave coopérative d'Eguilles. Pour conforter l'activité croissante de la cave, il est nécessaire de relocaliser les bâtiments devenus trop étroits. Dès lors, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles/viticoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles sont accolées ou incorporées au bâtiment d'activité. Cette mesure garantit le maintien d'une unité architecturale.</p> <p>Bien entendu, les constructions doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>

	<p>Les nouvelles constructions ne doivent pas excéder 5 000 m² d'emprise au sol dans la limite de 5 000 m² de surface de plancher à créer au sein du secteur de 2,53 hectares.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS8	<p>Ce secteur correspond au site des Cazeaux. Le STECAL de 1,48 hectare vise à conforter le rôle de petit pôle d'habitat des ouvriers agricoles en autorisant uniquement les réhabilitations et reconstructions dans les volumes et surfaces de l'existant. Ces réhabilitations et reconstructions sont soumises à l'obligation d'être raccordées aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.</p> <p>Aucune création de nouveaux logements ni de superficie de plancher ou emprise au sol n'est admise.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Fuveau	
AS9	<p>Le secteur As9, d'une superficie de 5,44 hectares, correspond au site d'implantation de l'ancienne gare de la Barque, élément patrimonial reconnu. Dans une logique de valorisation tant patrimoniale que touristique de ce pôle qui accueille un musée du Train le secteur As9 a pour objet de permettre le confortement des structures existantes et la création d'équipements de loisir, culturel et touristique complémentaires. Seules y sont autorisées les constructions des sous-destinations salle d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public.</p> <p>La hauteur maximale des constructions autorisée étant de 5m, l'impact des éventuelles constructions est ainsi fortement limité. Des polygones d'implantation encadrent également les futures constructions.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS10	<p>Ce secteur correspond au site du Plan des Beaumouilles. Dans sa volonté de soutenir l'activité agricole locale, au travers le développement de petits pôles « agritouristiques » pour éviter une surconcentration dans les lieux les plus fréquentés, le PLUi permet le renforcement du Plan des Beaumouilles en autorisant un projet visant le développement d'activité en lien étroit et complémentaire de l'exploitation agricole existante, à condition que la surface de plancher n'excède pas 310 m² au sein des 1,7 hectare de la zone AS10. Par ce dimensionnement, les lieux conservent une taille humaine et intégrée dans son environnement.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS11	<p>Proche du site AS10, le site AS11 correspond aux Beaumouilles. Le PLUi vise ici au soutien de l'activité équestre et de ses activités connexes existantes en autorisant leur développement et mutation en compatibilité avec la vocation agricole de la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les changements de destination et les extensions des constructions de la sous-destination "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle", ainsi qu'à usage d'activités équestres. • La sous-destination "logement" est exclusivement destinée à un logement nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone. L'habitation devra être implantée dans la zone figurant sur la planche

	<p>du règlement graphique et l'emprise au sol à créer n'excèdera pas 320 m² et dans la limite de 110 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Sur les 12,95 hectares du secteur, les polygones d'implantation contraignent les créations de superficie de plancher aux bâtiments existants. La hauteur est limitée à 5 mètres, garantissant un faible impact paysager.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS12	<p>Ce secteur correspond à la Bastide Neuve, où seules sont autorisées les constructions des sous-destinations "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "bureaux", "restauration" nécessaires à la gestion des équipements de loisir, à l'intérieur des volumes existants, sans création d'emprise au sol supplémentaire et dans la limite de 1 000m² de surface de plancher à créer. Ces mesures permettent le renforcement des activités en place sans pour autant générer une consommation nouvelle de foncier. Le secteur de 0,72 hectare est entièrement construit et aucun étalement urbain ne sera engendré par son renforcement.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Jouques	
AS13	<p>Le secteur AS13 correspond au lieu-dit Les Parties. Il doit accueillir le centre de traitement des déchets verts.</p> <p>Le STECAL vise à créer cet outil de gestion et de service public en autorisant, au sein d'un polygone figurant au plan de zonage, les locaux techniques et infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de l'activité d'aménagement d'aire de stockage et de traitement des déchets verts. De plus, pour garantir un volume le moins impactant, l'emprise au sol à créer n'excède pas 500 m² et dans la limite de 500 m² de surface de plancher à créer au sein d'un secteur de 1,2 hectare.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Lambesc	
AS14	<p>La Villa Maya Provence pourra, au travers du STECAL, conforter son activité touristique par des constructions des sous-destinations hôtel et restauration, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 250 m² au sein d'un secteur de 0,48 hectare. La limitation à 7 mètres de hauteur garantit la bonne intégration des nouvelles constructions auprès de l'existant. Ici aussi, le PLUi vise à permettre le développement du tourisme par le biais de pôles intermédiaires qui maillent le territoire.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS15	<p>Le secteur AS15 correspond au centre de formation du Domaine de Garachon. Equipement structurant à Lambesc, le PLUi souhaite qu'il puisse se renforcer tout en respectant des préconisations visant au respect de l'environnement directe du domaine. Ainsi, seules les constructions destinées à des établissements d'enseignement ainsi que celles des sous-destinations équipements sportifs et hébergement, nécessaires à leur bon fonctionnement sont autorisées.</p> <p>Elles doivent également s'implanter sans dépasser 200 m² d'emprise au sol et dans la limite de 200 m² de surface de plancher à créer au sein d'un secteur de 3,48 hectares.</p>

	Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
Meyreuil	
AS16	<p>Le Moulin de Bachasson est un projet phare de la commune. Il doit accueillir un centre culturel et économique visant à favoriser les initiatives génératrices d'activités dans ces domaines.</p> <p>Le règlement fixe des conditions à la réhabilitation et aux changements de destination de ce bâtiment emblématique. Elles ont pour objectif le maintien des volumes et la mise en avant du patrimoine :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sous-destination d'activités de service avec accueil de la clientèle" uniquement. • Mise en valeur du patrimoine industriel du site de l'ancien Moulin de Bachasson. • Ne pas créer d'emprise au sol supplémentaire et dans la limite de 200 m² de surface de plancher à créer dans les volumes existants au sein d'un secteur de 0,57 hectare. <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS17	<p>Le Relais de Clairefontaine est connu comme lieu de la gastronomie au sein de la commune. Il est nécessaire de soutenir son activité et de permettre l'agrandissement de sa capacité d'accueil et de la diversification de ses prestations. Ainsi, le STECAL permet une extension de 100m² maximum, à destination de « restauration » ainsi que les activités annexes de type salle de réception et petits commerces de services pour mettre en avant des produits locaux et artisanaux.</p> <p>Le secteur AS17 représente 0,58 hectare entièrement occupés par l'activité existante (bâtiment et stationnement).</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS18	<p>L'historique Château de la Saurine accueille notamment une activité d'enseignement de l'ostéopathie. Pour garantir un accueil dans les normes à son public, il est nécessaire de permettre les changements de destination et la réhabilitation des constructions existantes (le château et ses annexes) tout en garantissant la préservation du patrimoine bâti. Les projets pourront se faire à condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mettre en valeur le patrimoine bâti du Château de la Saurine ; • que l'emprise au sol à créer n'excède pas 200 m² ; • et dans la limite de 200 m² de surface de plancher à créer. <p>Le secteur AS18 représente 0,67 hectare.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Pertuis	
AS19	<p>La réhabilitation et l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage au lieu dit le Défends permettra d'accueillir ce public, de créer du bien vivre ensemble et d'apporter de la sérénité. Les aménagements qui seront réalisés, apporteront un confort certain aux utilisateurs. L'aire d'accueil des gens du voyage est considérée comme un aménagement d'intérêt général pour l'ensemble de la population. Elle diminuera les gênes occasionnées à la population, et apportera confort et sécurité pour les gens du voyage.</p>

	<p>Y sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, ne générant pas la création de nouveaux logements, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 390 m² et dans la limite de 300 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS20	<p>La réhabilitation et l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage au lieudit le Défends-Draille Pugère permettra d'accueillir ce public, de créer du bien vivre ensemble et d'apporter de la sérénité. Les aménagements qui seront réalisés, apporteront un confort certain aux utilisateurs. L'aire d'accueil des gens du voyage est considérée comme un aménagement d'intérêt général pour l'ensemble de la population. Elle diminuera les gênes occasionnées à la population, et apportera confort et sécurité pour les gens du voyage.</p> <p>Y sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 195 m² et dans la limite de 150 m² de surface de plancher à créer.</p>
AS21	<p>La réhabilitation et l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage au lieudit ancienne route d'Ansois Sud permettra d'accueillir ce public, de créer du bien vivre ensemble et d'apporter de la sérénité. Les aménagements qui seront réalisés, apporteront un confort certain aux utilisateurs. L'aire d'accueil des gens du voyage est considérée comme un aménagement d'intérêt général pour l'ensemble de la population. Elle diminuera les gênes occasionnées à la population, et apportera confort et sécurité pour les gens du voyage.</p> <p>Y sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 390 m² et dans la limite de 300 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>

AS22	<p>La réhabilitation et l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage au lieudit ancienne route d'Ansois Nord permettra d'accueillir ce public, de créer du bien vivre ensemble et d'apporter de la sérénité. Les aménagements qui seront réalisés, apporteront un confort certain aux utilisateurs. L'aire d'accueil des gens du voyage est considérée comme un aménagement d'intérêt général pour l'ensemble de la population. Elle diminuera les gênes occasionnées à la population, et apportera confort et sécurité pour les gens du voyage.</p> <p>Y sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 195 m² et dans la limite de 150 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS23	<p>La réhabilitation et l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage au lieudit route de Cabrières permettra d'accueillir ce public, de créer du bien vivre ensemble et d'apporter de la sérénité. Les aménagements qui seront réalisés, apporteront un confort certain aux utilisateurs. L'aire d'accueil des gens du voyage est considérée comme un aménagement d'intérêt général pour l'ensemble de la population. Elle diminuera les gênes occasionnées à la population, et apportera confort et sécurité pour les gens du voyage.</p> <p>Y sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 325 m² et dans la limite de 250 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS24	<p>La réhabilitation et l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage au lieudit ancienne route d'Ansois Est permettra d'accueillir ce public, de créer du bien vivre ensemble et d'apporter de la sérénité. Les aménagements qui seront réalisés, apporteront un confort certain aux utilisateurs. L'aire d'accueil des gens du voyage est considérée comme un aménagement d'intérêt général pour l'ensemble de la population. Elle diminuera les gênes occasionnées à la population, et apportera confort et sécurité pour les gens du voyage.</p> <p>Y sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 195 m² et dans la limite de 150 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS25	<p>La réhabilitation et l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage au lieudit les Trois Croix permettra d'accueillir ce public, de créer du bien vivre ensemble et d'apporter de la sérénité. Les aménagements qui seront réalisés, apporteront un confort certain aux utilisateurs. L'aire d'accueil des gens du voyage est considérée comme un aménagement d'intérêt général pour l'ensemble de la population. Elle diminuera les gênes occasionnées à la population, et apportera confort et sécurité pour les gens du voyage.</p>

	<p>Y sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 260 m² et dans la limite de 200 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS26	<p>La réhabilitation et l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage au lieudit Draille Pugère permettra d'accueillir ce public, de créer du bien vivre ensemble et d'apporter de la sérénité. Les aménagements qui seront réalisés, apporteront un confort certain aux utilisateurs. L'aire d'accueil des gens du voyage est considérée comme un aménagement d'intérêt général pour l'ensemble de la population. Elle diminuera les gênes occasionnées à la population, et apportera confort et sécurité pour les gens du voyage.</p> <p>Y sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 520 m² et dans la limite de 400 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS27	<p>La réhabilitation et l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage au lieudit les Martines permettra d'accueillir ce public, de créer du bien vivre ensemble et d'apporter de la sérénité. Les aménagements qui seront réalisés, apporteront un confort certain aux utilisateurs. L'aire d'accueil des gens du voyage est considérée comme un aménagement d'intérêt général pour l'ensemble de la population. Elle diminuera les gênes occasionnées à la population, et apportera confort et sécurité pour les gens du voyage.</p> <p>Y sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 455 m² et dans la limite de 350 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS28	<p>L'hôtellerie – restauration est un secteur porteur de l'économie locale. Il est nécessaire de garantir son implantation dans les meilleures conditions. C'est à cet objectif que répond le STECAL AS28, avec la sous-destination "hôtel" ainsi que les destinations nécessaires à son bon fonctionnement telles que la restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 7 500 m².</p> <p>Cet établissement vise à accueillir les salariés du projet ITER. Les bâtiments sont limités à 10 mètres de hauteur au sein d'un secteur représentant 5,36 hectares.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>

AS29	<p>La coopérative agricole céréalière Céréalis est issue de la fusion en 2004 des coopératives d'Orange, de Pertuis et de Valréas, collectant environ 36 % des céréales du Vaucluse. Elle joue donc un rôle prépondérant dans l'économie céréalière du département qui lui permet de formuler des projets d'extension. Mais sa situation au cœur des zones résidentielles et une desserte mal adaptée aux véhicules agricoles à partir de la rue Léon-Arnoux font apparaître la nécessité d'une relocalisation sur un site plus propice de la commune, au plus proche des sites de production céréalière. C'est à l'effet de conforter l'activité de la coopérative qu'a été délimité le STECAL de 2,67 hectares, sur une prairie entre la zone du projet de remembrement foncier et l'extension de la zone d'activités. En tant que maillon essentiel de l'économie agricole locale, le PLUi permet les occupations et utilisations du sol suivantes qui garantissent son fonctionnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien de la coopérative céréalière et notamment les silos et installations de stockage des récoltes ; • les installations techniques de service public. <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS30	<p>Le Val Joanis fait partie de l'ensemble d'infrastructures hôtelières maillant le territoire. Son développement passe par des possibilités d'extension qu'encadre le STECAL : seules sont autorisées les extensions des constructions existantes de la sous-destination hôtel, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 500 m² et dans la limite de 200 m² de surface de plancher à créer au sein du secteur de 0,14 hectare. Pour rappel, le domaine du Val Joanis s'étend sur plus de 322 hectares à cheval sur 3 communes.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS31	<p>Un centre de traitement des déchets est un équipement public de premier ordre. Surtout lorsqu'il traite des déchets issus du secteur économique du BTP. Le STECAL assure le bon fonctionnement de cet équipement en autorisant les locaux techniques et industriels nécessaires au bon fonctionnement de l'activité d'aménagement d'aire de stockage et de traitement des déchets du BTP, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 500 m² au sein d'un secteur AS30 de 5,39 hectares. Sa localisation, en continuité des infrastructures de la STEP, répond à une logique de regroupement des services.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS32	<p>Le secteur AS32 encadre le crématorium, équipement public indispensable à l'échelle de l'intercommunalité. Seules y sont autorisées les constructions de la sous-destination autres équipements d'intérêt collectif et services publics dont la vocation est liée à la crémation, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 700 m². D'une emprise de 1,12 hectare, ce STECAL et ses équipements d'intérêt général répondent aux besoins actuels et futurs des habitants.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS33	<p>La réhabilitation et l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage au site de Saint Joseph permettra d'accueillir ce public, de créer du bien vivre ensemble et d'apporter de la sérénité. Les aménagements qui seront réalisés, apporteront un confort certain aux</p>

	<p>utilisateurs. L'aire d'accueil des gens du voyage est considérée comme un aménagement d'intérêt général pour l'ensemble de la population. Elle diminuera les gênes occasionnées à la population, et apportera confort et sécurité pour les gens du voyage.</p> <p>Y sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages et installations liés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, ne générant pas la création de nouveaux logements, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 325 m² et dans la limite de 250 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Peyrolles-en-Provence	
AS34	<p>L'écurie de Bégadan est un centre équestre bien implanté et structurant. Il nécessite aujourd'hui, pour garantir l'accueil des pratiquants dans les meilleures conditions, de procéder à la création d'un nouveau bâtiment. Le STECAL localise, sur le plan graphique, son implantation. Sa superficie est plafonnée à 70 m² et dans la limite de 70 m² de surface de plancher. Le cadre paysager de qualité est ainsi préservé.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS35	<p>Le domaine équestre de l'Halezane doit se restructurer. En tant que centre équestre de loisir et de reproduction, de nouvelles étables et écuries sont nécessaires. Un nouveau manège couvert permettra la pratique équestre par tout temps. Le STECAL fixe les règles d'implantation au travers d'un polygone sur le plan graphique et le règlement impose une emprise au sol à créer maximale de 1 200 m² au sein d'un secteur de 0,78 hectare.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Le Puy-Sainte-Réparate	
AS36	<p>Dans le secteur As36, correspondant au site des Goirands, seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions et les installations à usage de stockage et vente de produits utiles à l'exploitation agricole et forestière à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 30% de l'assiette foncière et 7m de hauteur ; • une construction de la sous-destination "logement" nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone, accolée ou incorporée au bâtiment d'activités, dans la limite de 85 m² de surface de plancher. <p>Le secteur représente 1,65 hectare entièrement artificialisé (bâti et stationnement / aires de manœuvre). Ce secteur s'inscrit dans un objectif de maintien et de développement d'une agriculture productive et durable.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS37	<p>Ce secteur correspond au site Les Merles, de 5,2 hectares, au sein desquels sont seules autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions et les installations à usage de stockage et vente de produits utiles à l'exploitation agricole et forestière à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 50% de l'assiette foncière et 10 m de hauteur ;

	<ul style="list-style-type: none"> • une construction de la sous-destination "logement" nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone, accolée ou incorporée au bâtiment d'activités, dans la limite de 85 m² de surface de plancher par unité foncière, • <p>L'occupation du sol actuelle est déjà entièrement consacrée à l'activité de production et au fonctionnement économique des exploitations agricoles (silos, espace de vente). Ainsi, ce secteur s'inscrit dans un objectif de maintien et de développement d'une agriculture productive et durable.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS38	<p>Dans le secteur AS38 correspondant au Domaine de Fonscolombe, seules sont autorisées les constructions à destination d'une activité d'hébergement hôtelier et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (type restauration, salles de séminaires), et le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante-au sein d'un secteur de 2,44 hectares.</p> <p>Le développement envisagé vient conforter les activités actuelles par un tourisme orienté vers la viticulture. La limitation de hauteur à 7 mètres garantit une bonne intégration en harmonie avec l'existant.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS39	<p>Ce secteur de 1800 m² correspond au site de Vert Moulin. Seules y sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions à destination d'une activité d'hébergement hôtelier et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (type restauration, salles de séminaires), • le changement de destination et l'extension des construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ; <p>sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Cette extension vient renforcer l'établissement dans le but de soutenir un tourisme réparti sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
AS40	<p>Ce secteur correspond au Château La Garde. Il permet une extension très restreinte de la sous-destination hôtel ainsi que celles dont la destination est nécessaire à leur bon fonctionnement telles que la restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (type salles de séminaires).</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions à destination d'une activité d'hébergement hôtelier et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (type restauration, salles de séminaires), • le changement de destination et l'extension des construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ; <p>Ce secteur contribue à la mise en valeur du tourisme du territoire.</p> <p>La limitation de hauteur à 7 mètres garantit une bonne intégration de l'extension en harmonie avec l'existant.</p>

	Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
AS41	Le secteur AS41 correspond au Centre Niemeyer, situé au Château La Coste, pour une superficie de 1500 m ² . Il s'agit d'un bâtiment sous forme d'œuvre architecturale. Sa destination est complémentaire et nécessaire à l'activité viticole et permet la valorisation touristique du site. Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
AS42	Ce secteur correspond au pavillon de photographie Renzo Piano, lui aussi situé au Château La Coste. Accueillant une galerie d'art, il constitue également un bâtiment sous forme d'œuvre architecturale. Son activité est complémentaire et nécessaire à l'activité viticole et permettant la valorisation touristique du site au sein d'un site de 0,16 hectare. Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
AS43	Dans le secteur AS43 correspondant à la station-service des Goirands, seule est autorisée la mise aux normes des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes (station-service, garage mécanique). Ce STECAL permet le maintien de l'activité économique (station-service) en autorisant la réhabilitation et la mise aux normes des bâtiments existants, et ainsi de pérenniser un service de proximité. L'intégralité du secteur est actuellement artificialisée. Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
Rognes	
AS44	Ce secteur de 2,44 hectares correspond au Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) l'Etape 1. Etablissement qui vise à apporter des solutions aux publics spécifiques et aux ménages les plus démunis, le CHRS se voit renforcer dans son activité grâce à une possible extension de 200 m ² maximum. Cette extension ne peut être qu'une sous-destination « établissement d'action sociale ». Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
AS45	Le secteur AS45, dans la continuité du secteur AS44, correspond au Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) l'Etape 2. Il vise lui aussi à apporter des solutions aux publics spécifiques et aux ménages les plus démunis. Il se voit conforter dans ce rôle par la possibilité de s'étendre de 200 m ² maximum. Cette extension ne peut être qu'une sous-destination « établissement d'action sociale ». Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
Saint-Cannat	
AS46	Le secteur AS46, d'une dimension de 1,62 ha, est destiné à l'accueil et au développement de l'activité de charpente de l'entreprise Bois et Fermette. Ce secteur répond à l'objectif visant la dynamisation des entreprises artisanales et des petites unités de production en leur proposant des espaces accessibles et adaptés à leur besoin. Ainsi, sont autorisées les constructions de la sous-destination industrie et que l'emprise au sol à créer n'excède pas 70 m ² et dans la limite de 70 m ² de surface de plancher.

	Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
Trets	
AS47	<p>Ce secteur correspond à l'Oasis des Fauves, qui héberge les animaux du cirque à la retraite. Activité unique en son genre, elle est essentielle à notre société au travers du bien-être et du respect animal.</p> <p>Le parc, d'une superficie de 6,71 hectares, autorise les constructions directement nécessaires à l'activité de refuge pour animaux, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 5 000 m².</p> <p>Pour les articles A2 à A9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>

LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX STECAL EN ZONE N

NS1 et suivants	
Aix-en-Provence	
NS1	<p>Le secteur Ns1 correspond au plateau sportif de 8,98 hectares du Country Club. Equipement de promotion des activités physiques et du tourisme, il peut se renforcer selon les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que les constructions appartiennent à la sous-destination équipements sportifs et autres sous-destinations nécessaires à la gestion des équipements. • que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux. • qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques. • que la surface de plancher à créer n'excède pas 15% de l'existant. <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS2	<p>Le STECAL du Golf Set Club s'étend sur 2,26 hectares. Concourant fortement à l'attractivité touristique du territoire, il peut se renforcer selon les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que les constructions appartiennent à la sous-destination équipements sportifs et autres sous-destinations nécessaires à la gestion des équipements. • Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux. • Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages • Qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques. • Que la surface de plancher à créer n'excède pas 15% de l'existant. <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS3	<p>Le STECAL NS03, d'une surface de 7,63 hectares, recouvre strictement les limites du camping Chanteclerc. Situé au quartier de Val Saint André au cœur d'un espace naturel arboré, ce dernier participe à l'attractivité touristique du territoire. Le secteur vise à préserver un équipement de loisir en lui permettant des évolutions liée son activité. Ainsi, seules sont autorisées les constructions nécessaires à la gestion des équipements d'activité de plein air et de loisir, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques et à condition que la surface de plancher à créer n'excède pas 15% de l'existant.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>

NS4	<p>Le Golf club d'Aix Marseille doit réaliser une structure de maintenance de ses espaces. Au sein du STECAL de 900 m², y sont autorisées pour un maximum de 600 m² les sous-destinations « équipements sportifs et autres sous-destinations nécessaires à la gestion des équipements ».</p> <p>Le dimensionnement du STECAL est calibré pour le projet, ciblant uniquement son emplacement. Une bonne intégration paysagère est requise, pour ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Cet équipement sportif contribue à renforcer le caractère touristique du territoire et permet d'encourager la pratique d'activités de plein air.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Bouc Bel Air	
NS5	<p>Le secteur Ns5 correspond au site de l'UNAPEI Alpes-Provence, qui se compose de trois gros bâtiments. L'UNAPEI accompagne plus de 2500 personnes pour le respect et l'effectivité des droits des personnes handicapées, pour répondre à leurs besoins et leurs attentes, pour leur permettre de vivre avec et parmi les autres. Le STECAL de 4,6 hectares couvre strictement l'emprise actuelle des bâtiments et le développement prévu. Cet institut essentiel à l'équilibre social du territoire, peut se renforcer au sein de deux polygones d'implantations en continuité immédiate des bâtiments existants. Les nouvelles constructions devront respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la surface de plancher à créer sur la totalité de la zone n'excède pas 5000 m². • les constructions, aménagements et installations appartiennent à la sous-destination établissements d'action sociale et autres sous-destinations nécessaires à l'hébergement des personnes handicapées. • les constructions de la sous destination logement sont autorisées sous réserve d'être nécessaire au bon fonctionnement des établissements d'action sociale existant et/ou autorisé dans la zone. • les extensions, surélévations et annexes du bâtiment principal et des constructions existantes de la sous-destination établissement d'action sociale resteront dans un rayon de 30 mètres. <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS6	<p>Dans le secteur Ns6 correspondant à la bastide de Montfinal, seront autorisés les éléments permettant la mise en valeur du site (bassins d'agrément) et de renforcement de l'activité d'accueil du public (gîtes, extension de l'habitat). Le domaine datant du 18^{ème} siècle est intégralement protégé. Le STECAL prévoit, au sein de son périmètre de 3,18 hectares, des polygones d'implantation précis qui correspondent exactement aux futures constructions. Ces dernières représentent un maximum de 900 m². L'ensemble du jardin est protégé par une trame de parcs et jardins spécifique.</p> <p>L'intégration paysagère est primordiale, c'est pourquoi les futures constructions devront avoir un aspect qui ne dénature pas le caractère patrimonial des lieux.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS7	<p>Le STECAL NS7 correspond aux Jardins d'Albertas - frange Sud. Ces jardins sont classés aux Monument Historiques et répertoriés par le ministère de la Culture français comme Jardins remarquables. Le périmètre de 3,05 hectares comprend deux bâtiments d'habitation</p>

	<p>et une piscine. Des jardins et une trame d'arbres protégés par des EBC complètent le secteur. Seules y sont autorisées les constructions aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère patrimonial des lieux. • d'être implantées dans la zone d'implantation prévue au règlement graphique. Ce polygone d'implantation est judicieusement positionné pour garantir une unité d'implantation et d'architecture avec les bâtiments existants (respect du front bâti). • Que les constructions appartiennent à la sous-destination logement • que l'emprise au sol à créer n'excède pas 850 m². <p>Sont également autorisées les extensions, surélévations, annexes et piscines dans un rayon de 30 mètres des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 25% de l'emprise au sol et la surface de plancher existantes, sans excéder 250 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS8	<p>Le secteur NS8 constitue le prolongement du précédent, vers le nord du domaine des Jardins d'Albertas. D'une superficie de 17,09 hectares, il englobe l'intégralité du domaine et des jardins remarquables, identifiés et protégés comme tels par le PLUi. Ce STECAL vise à permettre la réhabilitation des bâtiments existants et de soutenir l'activité de restauration et d'hébergement. Sont ainsi autorisées, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère patrimonial des lieux et à condition d'être implantées dans les polygones prévus au plan graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions des sous-destinations logement, restauration, hôtel, autres hébergements touristiques entrant dans le cadre de la valorisation globale de la Bastide et des Jardins d'Albertas, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 260 m². • Les extensions, surélévations, annexes et piscines dans un rayon de 30 mètres des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 25% de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes, sans excéder 250 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total. <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Cabriès	
NS9	<p>Le secteur Ns9 correspond au bâtiment principal d'exploitation du Golf de la Cabre d'Or. A ce titre, seules sont autorisées les constructions et installations de la sous-destination équipements sportifs et autres sous-destinations nécessaires à la gestion des équipements, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il est également nécessaire que la future construction soit indispensable par nécessité technique et que sa surface de plancher à créer n'excède pas 15% de l'existant.</p> <p>Cet équipement sportif contribue à renforcer le caractère touristique du territoire et permet d'encourager la pratique d'activités de plein air.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>

NS10	<p>La Bastide du Petit Jardin est identifiée comme un élément patrimonial de la commune de Cabriès. Son jardin est également identifié comme remarquable et protégé à ce titre. Le STECAL NS10 permet de soutenir l'activité hôtelière, de restauration et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (seules destinations autorisées) par une implantation au plus proche de la bâtisse existante. La surface limitée autorisée de 500 m² et dans la limite de 500 m² de surface de plancher à créer est également limitée par la trame de protection du jardin du domaine.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Châteauneuf-le-Rouge	
NS11	<p>Le secteur Ns11 correspond au Domaine de la Galinière. Etablissement hôtelier de réputation, il participe au rayonnement touristique du territoire et à l'emploi local. Le site est identifié et protégé par une trame de domaine remarquable, garantissant sa préservation. Le STECAL encadre la création d'une nouvelle salle de réception et le renforcement de la capacité hôtelière. Ainsi, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, en lien avec l'activité viticole du site, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 200 m² et dans la limite de 200 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Coudoux	
NS12	<p>Le tourisme est un élément capital de l'économie du territoire. Le PADD en fait de nombreuses références. Dans ce cadre, le secteur du Château de Garidel à Coudoux est l'objet de la création d'un ensemble de trois bâtiments à taille humaine. Situé à l'ouest du village, en continuité de sa zone résidentielle, le secteur NS 12 de 0,74 hectare est strictement calibré pour accueillir les constructions de la sous-destination hôtel ainsi que les constructions et installations dont la destination est nécessaire à leur bon fonctionnement telles que le logement, la restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p> <p>L'implantation au sein de trois polygones garantit une bonne insertion dans le paysage, en bordure du parc remarquable et d'une haie bocagère protégée par des EBC. L'emprise au sol à créer n'excède pas 600 m² pour une hauteur de 7 mètres.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Fuveau	
NS13	<p>Au sein d'un secteur NS13 de 3,19 hectares, le site de Gouste Soulet prévoit le renforcement de sa capacité d'accueil touristique. Soucieux de l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments, des polygones d'implantations viennent les localiser derrière un front arboré. Leur hauteur maximale de 5 mètres garantit une visibilité quasi inexistante depuis les environs en grande partie arborés. Seules sont autorisées les constructions des sous-destinations hébergement et autres hébergements touristiques, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 1 200 m² et dans la limite de 650 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Gardanne	

NS14	<p>C'est au sein du site de la carrière Malespine que le STECAL NS14 prend place. D'une superficie de 0,34 hectare répartie entre deux implantations, ce périmètre double est déjà artificialisé par l'activité existante. Ce secteur est voué à recevoir la production et à la distribution d'hydrogène décarboné. Ainsi, seules y sont autorisées les constructions et installations de la sous-destination industrie, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 4 100 m² et dans la limite de 800 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Jouques	
NS15	<p>Dans le secteur Ns15 correspondant au lieu-dit de Pey Gaillard, les bâtiments servent de stockage pour le secteur du BTP. Ancien ensemble de bâtiments agricoles, le STECAL encadre leur changement de destination pour correspondre à l'usage actuel. Ainsi, au sein d'un périmètre de 2,8 hectares épousant l'enveloppe du bâti actuel, seuls les treize bâtiments existants peuvent être réhabilités et recevoir la destination à usage d'entrepôts existantes, sans création de surface de plancher et ni d'emprise au sol supplémentaire. Un polygone d'implantation épousant strictement le contour de ces hangars garantit cette mesure.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Lambesc	
NS16	<p>Le Centre équestre de Croignes, objet du secteur NS16, est un élément important du maillage territorial pour l'hébergement des chevaux. Il a en outre diversifié son activité avec une ferme pédagogique, support éducatif valorisant auprès de la jeune population locale. Le périmètre du secteur recouvre ces activités sur 3,78 hectares, s'appuyant au nord et à l'ouest sur la limite d'un espace boisé. Pour pérenniser ces activités de nature et de plein air, seules sont autorisées l'extension des constructions nécessaires à l'activité équestre du site, à condition que l'emprise au sol n'excède pas 600 m² et dans la limite de 600 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS17	<p>Le secteur Ns17 se situe au sein d'un grand espace de la carrière des Taillades, en limite communale nord de Lambesc. Les 1,77 hectare du secteur NS17 sont destinés à accueillir un équipement public nécessaire de traitement des déchets du BTP. Son insertion dans une carrière est un choix judicieux, les aspects paysagers étant identiques. Ainsi, seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels nécessaires au bon fonctionnement de l'activité d'aménagement d'aire de stockage et de traitement des déchets du BTP, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 500 m² et dans la limite de 150 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS18	<p>Situé à quelques centaines de mètres du village historique de Lambesc, dans un espace boisé préservé au sein de zones fortement urbanisées, le secteur Ns18 vient dessiner les contours du bâtiment principal du domaine des Clarines sur 0,13 hectare. Structure comportant des salles de réception et de séminaire, ce domaine pourra procéder à une extension de la construction existante de la sous-destination "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" à des fins de développement touristique, à condition que la surface de plancher à créer n'excède pas 100 m².</p>

	Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
Mimet	
NS19	<p>Le Domaine de Pataras est mitoyen du centre de rééducation Paul Cézanne (vers le sud-ouest). Le domaine a pour vocation d'accueillir les employés du centre de rééducation. Il est pour cela nécessaire de créer les logements correspondants, pour une superficie maximale de 1500 m² de surface de plancher à créer. Le 1,45 hectare de la zone NS19 comprennent, sur plus de la moitié de surface, les bâtiments existants, la piscine et ses abords et l'aire de stationnement. Pour prévenir toute autre utilisation des lieux, seule la destination "logement" est autorisée, dans la limite de 7 mètres de hauteur, ce qui permettra aux arbres environnants de masquer la quasi-totalité des bâtis.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS20	<p>Le secteur Ns20 s'insère en limite sud d'un quartier d'urbanisation campagnarde et jouxte une zone agricole parsemée d'ensembles arborés. Il concerne le Mas de la Ventarelle, lieu réputé de séminaire et de mariage. Participant à l'économie locale et à son rayonnement en tourisme d'affaire, le STECAL de 3,11 hectares vise à encadrer son extension et sa diversification en autorisant des équipements de loisir et touristiques, l'aménagement de terrains destinés aux parc résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs à condition que l'emprise au sol totale à créer n'excède pas 200 m², dans la limite de 200 m² de surface de plancher à créer. Les constructions ne devront pas excéder 7 mètres de hauteur de façade.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Meyrargues	
NS21	<p>Dans le secteur Ns21, une entreprise de BTP occupe un hangar vieillissant. Le STECAL reprend uniquement l'emprise du bâti et de l'aire de stationnement / stockage. Y sont autorisés les constructions et installations des sous-destinations « industrie » et « entrepôt », à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 1 000 m² et dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher à créer. La limitation à 10 mètres de hauteur permet de réhabiliter ou de réaliser un nouveau bâtiment à la place de l'actuel dans les mêmes volumes.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS22	<p>Le secteur Ns22 correspond au site des Grandes Terres, en entrée de ville ouest de Meyrargues, le long de la RN96. D'une superficie de 1,06 hectare, le site couvre le périmètre d'activité de stockage / vente de matériaux et une partie de l'aire de la station-service mitoyenne. Un projet d'hôtellerie viendrait renforcer ce pôle économique et apportera à la commune une infrastructure de tourisme. Cette création se fera sur un sol déjà artificialisé, dans l'esprit du renouvellement et de la sobriété foncière. En accord avec les activités et services présents à soutenir et les projets envisagés, sont autorisées les constructions des sous-destinations « hôtel », « autre équipements recevant du public » et « bureau », à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 500 m² et dans la limite de 500 m² de surface de plancher à créer.</p>

	Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
Meyreuil	
NS23	<p>Le domaine de Valbrillant participe au rayonnement touristique du territoire, avec ses chambres d'hôtes et son activité de réception, mariages et séminaires. Localisé à proximité immédiate de la zone d'activités de l'Europarc sainte Victoire, le secteur NS23 de 0,89 hectare couvre la bastide historique du domaine et une prairie servant de lieu de réception. Désireux de mettre plus en valeur le lien entre l'art et le territoire, le domaine envisage de créer un lieu d'expositions culturelles et artistiques et d'accueillir sur place des artistes. Ainsi, sont autorisées les réhabilitations et les changements de destinations des constructions existantes liés à un projet culture, notamment une salle d'exposition, auditorium, résidence d'artistes, dans la limite de 200 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Peyrolles-en-Provence	
NS24	<p>Le secteur N24 correspond à la Presqu'île de Réal Plantain, lieu de réception et d'hébergement privilégié sur une des deux presqu'îles du plan d'eau de Plantain. Participant au maillage territorial des infrastructures de tourisme, il est nécessaire de lui permettre de renforcer son offre au sein du polygone d'implantation en autorisant les extensions des constructions existantes et installations de la sous-destination « logement » en vue de la réalisation de chambres d'hôtes, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 120 m² et dans la limite de 60 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS25	<p>Le secteur Ns25 couvre sur 3,5 hectares la partie proche du site de Loubatas. Ce site est consacré à une association d'éducation à l'environnement qui a besoin d'implanter des serres à vocation agricole et éducative d'une part, et de renforcer son gîte et ses bureaux administratifs. Pour ce faire, le STECAL autorise les extensions des constructions existantes des sous-destinations « hébergement », « bureau » et « autres équipements recevant du public ».</p> <p>Localisé au sein d'une forêt protégée par des EBC, le règlement limite la hauteur à 5,5 mètres et prévoit un polygone d'implantation au plus proche des bâtiments existant pour éviter une dispersion des constructions. L'emprise au sol est également limitée et ne doit pas excéder 60 m² et dans la limite de 120 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS26	<p>Faisant face à la base nautique du plan d'eau de Peyrolles-en-Provence, le bâtiment existant doit être réhabilité et renforcé pour accueillir une structure d'hébergement hôtelier. Le secteur NS26, qui entoure l'emprise du bâti existant et d'une petite partie de son parc pour 0,28 hectare, permettra la réfection de la bâtisse. Le lieu bénéficie des infrastructures d'accueil de la base nautique (accès, grand parking) et réutilise une construction en friche, dans l'esprit de sobriété foncière.</p> <p>Ainsi, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « hôtel » ainsi que les constructions et installations dont la destination est nécessaire à leur bon fonctionnement telles que la « restauration » et les « activités de service où s'effectue l'accueil</p>

	<p>d'une clientèle », à condition d'être implantées dans la zone d'implantation figurant sur la planche du règlement graphique et que l'emprise au sol à créer n'excède pas 200 m² et dans la limite de 180 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Puylobier	
NS27	<p>Le secteur NS27, de 6,72 hectares, recouvre l'entièreté du site de l'Institution des Invalides de la Légion Etrangère. Il est nécessaire, pour faire perdurer cette institution historique et mémorielle, de permettre la construction de structures sanitaires et sociales. Le STECAL prévoit la préservation du « champ » central en établissant un polygone d'implantation centré sur les aires artificialisées existantes. La hauteur limitée de 10 mètres correspond à l'existant. Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes de la sous-destination « établissements d'action sociale ». Enfin, l'emprise au sol à créer n'excède pas 200 m² et dans la limite de 400 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS28	<p>Le secteur NS28 couvre, sur 1,6 hectare, le relais de Saint-Ser. Cet établissement de tourisme nécessite un développement de ses équipements existant. Le STECAL prévoit un polygone d'implantation qui garantit une localisation des nouvelles structures au plus proche de l'existant. Dans un souci d'intégration paysagère, au sein d'un environnement mêlant boisement et agriculture, la hauteur est limitée à 7 mètres, en harmonie avec la bâtisse d'origine. Seules y sont autorisées les extensions des constructions à usage touristique, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 400 m² et dans la limite de 400 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Le Puy-Sainte-Réparate	
NS29	<p>Le domaine du Château de Fonscolombe est un site majeur d'hébergement hôtelier en site classé et appartenant au réseau des Relais & Châteaux. C'est au sein de son vaste domaine viticole que le STECAL NS29 de 1,5 hectare encadre le château historique et ses abords proches. Il est prévu de renforcer sa capacité hôtelière et de réaménager à la fois l'aire de stationnement et les bâtiments annexes. Ces travaux permettront à cet établissement cinq étoiles de maintenir son activité tout en conservant le patrimoine architectural vieux de plus de trois siècles.</p> <p>Ainsi, sont autorisées le changement de destination et l'extension des bâtiments existants nécessaires au confortement de cet établissement hôtelier à condition que l'extension des bâtiments n'excède pas 30% de la surface de plancher existants à la date d'approbation du PLUi, et que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages naturel et des paysages.</p> <p>Ainsi, sont autorisées les constructions de la sous-destination « hôtel » ainsi que celles dont la destination est nécessaire à leur bon fonctionnement telles que la « restauration » et les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (salle de séminaires), à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 800 m² et dans la limite de 800 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>

NS30	<p>Le secteur NS30 correspond au complexe hôtelier du Château La Coste, lieu de gastronomie, centre d'art et domaine viticole. Accueillant des expositions d'artistes de renommée internationale, sa participation au rayonnement culturel et touristique est importante. Le STECAL de 5,35 hectares englobe l'entièreté de ce complexe hôtelier (bâtiments principaux, dépendances, piscine, stationnement, promenade, etc.) et permet au domaine de soutenir son activité. Ainsi, seules sont autorisées les constructions nécessaires au confortement et développement de cet établissement à condition de ne pas excéder 30% d'emprise au sol et 7m de hauteur à l'égout et à l'acrotère de façon à garantir leur insertion paysagère dans ce site d'exception.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS31	<p>En lien avec le secteur NS30 du Château La Coste, le secteur NS31 apporte une complémentarité au volet mise en valeur des artistes et du patrimoine au travers d'un bâtiment réalisé en tant qu'œuvre d'art. Ce bâtiment fait sens au milieu du domaine viticole. Le STECAL de 0,06 hectare l'encadre afin de renforcer sa mise en valeur auprès du public.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS32	<p>Tout comme le NS31, ce secteur NS32 est un bâtiment conçu comme une œuvre d'art qui abrite la Richard Rogers Drawing Gallery du Château La Coste. Dans un souci de soutien à son intérêt culturel, touristique et patrimonial, le STECAL de 0,14 hectare permet le confortement de cette construction.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS33	<p>C'est en renouvellement sur un terrain servant d'entrepôt que se situe le STECAL NS33, pour une superficie de 2,63 hectares. Il permet la création d'un centre de recyclage et traitement des déchets verts et forestiers. Cet équipement utile au public autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les locaux techniques et industriels nécessaires au bon fonctionnement de l'activité d'aménagement d'aire de stockage et de traitement des déchets verts et forestiers. • une construction nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone, accolée ou incorporée au bâtiment d'activités. • à condition que l'emprise au sol et la surface de plancher à créer n'excèdent pas 5 000 m². <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Rognes	
NS34	<p>Localisé au sein du parc des Garrigues, espace boisé de 7,7 hectares de la ville de Rognes, le STECAL NS34 affiche une superficie de 1,22 hectare. Il couvre l'aire de stationnement actuelle et ses abords. Il vise à encadrer l'aménagement des aménités d'accueil du public. Ainsi, seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », s'inscrivant dans une démarche de mise en valeur paysagère et touristique du parc, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 250 m² et dans la limite de 150 m² de surface de plancher à créer.</p>

	Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
La Roque d'Anthéron	
NS35	<p>Le secteur NS35 délimite l'intégralité du camping des Iscles, sur 16,99 hectares. Structure touristique majeure du territoire, ce secteur vise à pérenniser son activité en autorisant les constructions, aménagements et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques » nécessaires au maintien et au développement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (accueil du public, bloc sanitaire, etc.), dans la limite de 15% de la surface de plancher existante.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS36	<p>En continuité avec la zone d'activités de La Roque, le parc d'attraction Grimmiland est couvert par le STECAL NS36. Ce dernier, d'une superficie de 9,01 hectares, reprend le périmètre d'exploitation du par cet de ses projets. Élément touristique et de loisir majeur sur le territoire, il voit son activité pérennisée par la possibilité de réaliser les constructions, aménagements et installations de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à usage récréatif et de loisir (parc d'attraction, espace de restauration, etc.), à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 400 m² et dans la limite de 200 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Rousset	
NS37	<p>Le secteur NS37 correspond à un commerce en bordure nord de la RDN7. Le STECAL recouvre exactement l'emprise du bâtiment et de son aire de stationnement, pour une superficie de 0,43 hectare. Seule est autorisée l'extension de la construction existante à usage commercial, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 100 m² et dans la limite de 100 m² de surface de plancher à créer. La hauteur maximale de 7 mètres correspond au bâti existant.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS38	<p>Le secteur NS38 correspond au Bistrot de Grand Boise, en bordure sud de la RDN7. Le STECAL recouvre exactement l'emprise du bâtiment et de son aire de stationnement, pour une superficie de 0,27 hectare. Seule est autorisée l'extension de la construction existante des sous-destinations « restauration », « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 100 m² et dans la limite de 100 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Saint-Cannat	
NS39	<p>Le Mas de Fauchon est une structure d'hébergement pour séminaires. Afin de soutenir son activité, le STECAL NS39 de 1,09 hectare autorise les constructions des sous-destinations « hôtel », « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 420 m². Pour l'insertion paysagère, les hauteurs sont limitées à 3 mètres ou à 7 mètres selon les bâtiments voisins.</p>

	Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
NS40	Le secteur NS40 correspond au Relais de la Pile, en entrée de ville est de Saint Cannet, le long de la RDN7 et face à la zone d'activité. D'une superficie de 0,17 hectare, le STECAL vise à conforter l'activité de vente de produits locaux et de diversification menée par la structure. Ainsi, seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 500 m ² . Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
NS41	Le Village des Automates est une structure de loisirs et de tourisme majeure. Au travers du STECAL NS41, elle souhaite renforcer son activité par une extension de ses attractions et une restructuration de l'accueil du public. Seuls y sont autorisés les constructions, aménagements et installations de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à usage récréatif et de loisirs (parc d'attraction, espace de restauration, etc.), à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 200 m ² et dans la limite de 200 m ² de surface de plancher à créer. Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
NS42	Le secteur NS42 correspond au Mas Bottero, pour une superficie de 0,54 hectare. Ce restaurant étoilé souhaite proposer une offre aux groupes et de la vente de produits régionaux. Ainsi, sont autorisés les constructions, des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 350 m ² . Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
Saint-Estève-Janson	
NS43	Le secteur Ns43 correspond à un établissement d'hébergement touristique au lieu-dit Tournebride, le long de la RD561. Pour pérenniser son activité, le STECAL de 0,65 hectare, recouvrant les entités existantes, autorise les constructions et aménagements des sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « autres hébergements touristiques », à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 100 m ² et dans la limite de 100 m ² de surface de plancher à créer. Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
Simiane-Collongue	
NS44	Situé en limite ouest des quartiers résidentiel, le secteur NS44 couvre le domaine de Jean Le Maître sur 2,46 hectares. Seules y sont autorisées la rénovation et changement de destination de la bastide existante, et les constructions des sous-destinations "Exploitation agricole", "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" nécessaires aux activités existantes, à la création d'une maison de la nature et à l'installation de 2 agriculteurs, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 500 m ² et dans la limite de 500 m ² de surface de plancher à créer.

	Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.
NS45	<p>Localisé à l'est de la partie urbanisée de la commune, le Domaine des Marres propose un ensemble de prestations touristiques, de loisir ou culturelles. Pour soutenir ses activités, y sont autorisés des constructions et aménagements des sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », "Restauration", "Equipements sportifs", "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" et « autres hébergements touristiques », nécessaires aux activités existantes et au développement de ces activités de sport et loisirs, ainsi qu'aux équipements et services qui y sont liés (hébergement, restauration).</p> <p>Un polygone d'implantation contraint les nouvelles constructions à rester autour de l'existant. De plus, l'emprise au sol à créer n'excède pas 500 m² et dans la limite de 500 m² de surface de plancher à créer.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Saint-Marc-Jaumegarde	
NS46	<p>Sur 0,13 hectare, le secteur NS46 définit les conditions d'implantation d'une structure d'accueil du public et de mise en valeur du grand site de la Sainte Victoire. Localisé sur l'aire de stationnement actuelle du barrage Bimont, ce projet ne génère pas de consommation d'espace supplémentaire. Ainsi, seules sont autorisés les aménagements, installations et constructions nécessaires à l'accueil du public en site naturel préservé, s'inscrivant dans une démarche de préservation et mise en valeur paysagère et touristique du Grand Site Sainte-Victoire, à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 250 m².</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
NS47	<p>Localisé en limite des quartiers résidentiels de l'ouest de Saint-Marc-Jaumegarde et ouvrant sur un espace boisé au sud, le secteur NS47 correspond au site Les Collines de l'Aube. Il couvre en 2,9 hectares la structure d'accueil touristique (bâtiments d'hébergement, restauration, stationnement, deux piscines) et ses abords, ainsi que l'extension nécessaire au renforcement de l'activité.</p> <p>Seules y sont autorisés les constructions et aménagements de la sous-destination autres hébergements touristiques, commerce de détail associé, à condition d'être implantées dans la zone d'implantation figurant sur la planche du règlement graphique ; et que l'emprise au sol à créer n'excède pas 2700 m², piscines et bassins d'agrément inclus. La hauteur limitée à 3 mètres garantit une incidence mineure sur la perception paysagère.</p> <p>Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.</p>
Venelles	
NS48	<p>Dans le secteur NS48 de 4,05 hectares, entre l'autoroute A51 et le parc municipal des sports, se trouve l'ancien camping du Petit Bernard. Dans un esprit de sobriété foncière, il est destiné à se convertir en parc résidentiel de loisir, venant appuyer le pôle municipal de loisirs. Ainsi, seuls sont autorisés les constructions, aménagements et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques » nécessaires au développement d'un parc résidentiel de loisirs (accueil du public, blocs sanitaires, etc.), à condition que l'emprise au sol à créer n'excède pas 1500 m² et dans la limite de 1500 m² de surface de plancher à créer.</p>

Pour les articles N2 à N9 : se reporter aux Dispositions Communes des zones A et N.

JUSTIFICATIONS THEMATIQUES

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

EMPLACEMENT RESERVE (ER) POUR EQUIPEMENT DANS LE PLUI

Leur objet

Afin de prévoir la réalisation d'équipement d'intérêt général, des terrains ou parties de terrain sont délimités sur les planches graphiques 4.2-A à cet effet.

Les emplacements réservés pour équipements dans le PLUi

2 099 emplacements sont réservés sur le territoire, majoritairement pour les ouvrages liés à la voirie et aux mobilités. Près 8 emplacements réservés sur 10 sont destinés aux communes du territoire, les autres étant destinées à la Métropole, au Département, entre autres. Ces emplacements réservés couvrent environ 1 800 hectares.

Catégorie	Nombre	Surface (m ²)
Voirie / mobilités	1 661	12 651 401
Equipement public	182	3 010 254

Réseau assainissement/gestion de la ressource en eau/gestion des risques inondations	206	1 479 786
Mixte	50	860 256
TOTAL	2 099	18 001 697

L'élaboration de la liste des emplacements réservés a fait l'objet d'une démarche collaborative avec les communes et les autres bénéficiaires des réserves (Etat, Région, Département...).

La méthodologie retenue s'est fondée sur le recensement des emplacements réservés inscrits dans les PLU et POS communaux en :

- Supprimant les emplacements concernant des projets déjà réalisés ou obsolètes suite à l'abandon de projet ;
- Intégrant les emplacements nécessaires à des équipements en lien avec des projets connus et répondant à des besoins validés avec les gestionnaires ;
- En identifiant les bénéficiaires de chaque réserve : Etat, Région, Département...

Leur identification dans le PLUi

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage communal (planche 4.2-A) par un identifiant qui renvoie à une liste/tableau figurant au règlement écrit 4.2-F du règlement. Ce dernier précise la nature ou caractéristiques des équipements projetés, ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve et leur surface.

Leurs effets

Ces servitudes d'urbanisme particulière ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains.

En fonction de leur nature, les objectifs des emplacements réservés répondent au projet et ainsi aux différentes orientations du PADD :

- **Aménagement de voiries** : la majorité des emplacements réservés ont été créés pour créer ou élargir des voiries, afin d'améliorer et de sécuriser la desserte et la circulation dans les communes et entre les différentes communes du territoire.

Il s'agit notamment des ER de nature « élargissement de voirie », « création d'une voie », « aménagement de voirie », « élargissement et aménagement de carrefour », « création d'accès », « amélioration des conditions d'entrecroisement », « amélioration de sortie », « création d'une voie de desserte », « contournement », « accès pompier », « création d'une voie de

raccordement », « bretelle d'accès », « voie de désenclavement », « barreau de liaison », « voie de retournement », « aire de croisement », « déviation ».

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 1.3 Réaffirmer le rôle moteur d'Aix-en-Provence pour le développement territorial du Pays D'Aix

Orientation 1.9 Garantir la capacité de développement des réseaux

Orientation 3.1 Intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores

Orientation 4.1 Adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population

- **Aménagements en faveur des modes actifs (souvent complémentaires des aménagements de voirie)** : Certains emplacements réservés sont dédiés à la création de liaisons douces, afin de favoriser les modes actifs sur le territoire en améliorant leur maillage et la sécurité et ainsi développer des alternatives à la voiture individuelle. De façon plus ou moins directe, ces ER peuvent répondre à une volonté de développer des itinéraires de découverte, davantage à vocation touristique.

Il s'agit par exemple des ER de nature « élargissement de traverse », « chemin piéton », « création d'une voie paysagée piétons et cycles », « liaison vélo », « projet de voie verte », « chemin mode doux », « élargissement de trottoir », « chemin communal », « cheminement piétonnier à créer » « sécurisation de voie verte ».

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 1.2 Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité

Orientation 1.8 Inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens

Orientation 1.9 Garantir la capacité de développement des réseaux

Orientation 3.1 Intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores

Orientation 7.2 Développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du pays d'Aix

- **Création d'infrastructures de transports en commun ou en faveur de ceux-ci** : plusieurs ER ont été fléchés pour garantir la réalisation d'ouvrages permettant d'apporter une diversité et une multiplicité d'offres de mobilité sur le territoire.

Il s'agit notamment des ER de nature « halte ferroviaire », « création TC en site propre », « pôle d'échange », « emprise voie TGV », « aménagement gare », « dépose minute ».

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 1.3 Réaffirmer le rôle moteur d'Aix-en-Provence pour le développement territorial du Pays D'Aix

Orientation 1.8 Inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens

Orientation 1.9 Garantir la capacité de développement des réseaux

- **Création d'espace de stationnement** : plusieurs parkings à aménager, à agrandir ou à créer font l'objet d'ER, la plupart du temps afin d'encourager la multimodalité grâce à du stationnement permettant le rabattement vers les gares ou autres type transports en commun efficaces. Ils visent également à apporter une augmentation des capacités d'accueil pour les équipements structurants et/ou touristiques du territoire.

Il s'agit plus spécifiquement des ER de nature « rétablissement de parking lié au BHNS », « parking public », « aménagement d'un parking public », « parc relais ».

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 1.8 Inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens

Orientation 1.9 Garantir la capacité de développement des réseaux

- **Création d'espaces publics** : l'outil de l'emplacement réservé sert à prévoir des aménagements publics, visant à la préservation de la nature en ville, de la préservation d'une qualité et d'un cadre de vie agréable et apportant une réponse aux besoins en équipement de proximité.

Il s'agit des ER de nature « parc public », « parc public paysager », « espace vert », « création d'espace végétalisé », « aire de jeux », « promenade », « aménagement d'une place », « mail planté », « protection, mise en valeur des abords », « placette », « jardin public », « aire de jeux skate-park », « verger municipal », « aménagement de place publique ».

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 2.4 Valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population

- **Création d'équipements d'intérêt général** tel que création d'équipements sportifs, culturels, sociaux, éducatifs. Ces ER permettent de projeter le développement futur des communes et ainsi répondre de façon cohérente et anticipée aux besoins de leur population. Dans certains cas plus marginalement, il s'agit de renforcer ou conforter l'attractivité universitaire d'Aix-en Provence.

Il s'agit des ER de nature : « équipement universitaire », « équipement scolaire », « boulodrome », « extension de palais des congrès », « création d'un centre d'apport volontaire », « extension d'un bâtiment communal », « création d'une maison médicale », « création d'aménagement sportifs ».

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 1.2 Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité

Orientation 1.5 Favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants

Orientation 4.1 Adapter Equipement, services et espaces publics aux besoins de la population

Orientation 7.3 Favoriser un écosystème entre monde universitaire, appareil de formation et milieu économique

- **Les emplacements réservés à destination touristique.** Certains emplacements réservés ont vocation à prévoir des améliorations d'accès, l'encadrement des hébergements touristiques ou des aménagements permettant à la fois la valorisation et la préservation d'espace à forte valeur touristique pour le territoire.

Il s'agit des ER de nature « espace de loisirs, promenade du bord de l'Arc, liaisons modes actifs », « refuge-halte d'accueil », « espaces de détente et loisirs », « création d'équipement à vocation touristique », « extension de camping », « création d'une zone naturelle de loisir ».

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 2.3 Préserver et mettre en valeur les paysages emblématiques d'Aix

Orientation 2.4 Valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population

Orientation 7.2 Développer l'économie touristique en s'appuyant sur l'identité du pays d'Aix

- **Aménagement paysager** : ce type d'emplacement réservé vise à la préservation et à la valorisation d'espaces de grands paysages caractéristiques du Pays d'Aix.

Il s'agit des ER de nature « aménagement paysager », « protection du patrimoine », « belvédère ».

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 2.1 Préserver le patrimoine écologique

Orientation 2.3 Préserver et mettre en valeur les paysages emblématiques d'Aix

Orientation 2.4 Valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population

Orientation 2.8 Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel

Orientation 2.9 Construire le patrimoine de demain

- **Création de réseaux et d'ouvrages hydrauliques :** l'outil de l'emplacement réservé permet de prévoir des aménagements liés aux installations, ouvrages techniques nécessaires et essentiels à la gestion de la ressource en eau.

Il s'agit des ER de nature « Aménagement hydraulique », « rétention des eaux pluviales », « bassin de rétention », « installation d'ouvrage hydraulique », « création de station d'épuration », « réservoir d'eau potable », « extension STEP », « station potabilisation », « château d'eau », « colonne SIBAM », « aménagement du ruisseau », « passage canalisation eaux usées », « pompe de relevage », « champ expansion de crue », « retenu collinaire », « bassin de stockage des eaux pluviales », « extension d'un bassin de rétention », « accès réservoir eau », « préservation d'une source d'alimentation en eau », « aménagement pluvial », « création d'un bassin d'orage ».

Réponse aux orientations :

Orientation 1.7 Encadrer les extensions urbaines

Orientation 1.9 Garantir la capacité de développement des réseaux

- **Les ER relatifs aux aires d'accueil des gens du voyage et aux terrains familiaux :** ces ER ne sont présents que sur 2 communes du

territoire : Eguilles et Pertuis. Ils sont institués en lien avec le besoin de créer ou d'étendre des aires d'accueil des gens du voyage et de s'inscrire dans le schéma départemental et ainsi de pouvoir assurer leur bon fonctionnement.

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 4.2 Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie

- **Les extensions de cimetière.** 230 676 m² répartis sur 14 communes ont été fléchés pour répondre au besoin d'aménagement ou d'extension des cimetières.

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 4.1 Adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population

- **Aménagement de l'entrée de ville.** Quatre communes du territoire sont concernées par un emplacement réservé de cette nature afin de traiter/d'améliorer la qualité paysagère d'entrée de ville. Il s'agit, entre autres, des communes de Beaurecueil, Mimet, Pertuis, Rognes.

Réponse à l'orientation suivantes :

Orientation 2.6 Mettre en valeur les espaces en entrée de ville et de village

- **Création d'un parc photovoltaïque.** Une seule commune du territoire a fléché des terrains, sur une surface de 240 710 m² pour la réalisation d'un parc photovoltaïque. Il s'agit de la commune de Pertuis.

Réponse à l'orientation suivantes :

Orientation 3.5 Poursuivre la construction d'un mix énergétique

- **Un emplacement réservé à destination d'extension d'une maison de retraite.** Cet ER situé sur la commune de Saint-Cannat répond au projet du territoire d'apporter une offre adaptée à chaque étape de la vie.

Réponse à l'orientation suivante :

Orientation 4.2, Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie

- **Aménagements liés à la lutte contre les incendies et risques naturels** : une partie des emplacements réservés est étroitement liée aux risques.

Il s'agit par exemple des ER de nature « piste de défense contre les incendies », « implantation d'hydrant », « DFCI en domaine public ».

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 2.1 Préserver le patrimoine écologique

Orientation 3.7 Renforcer la protection au risque de feux de forêt

Orientation 3.9 Prendre en compte les autres risques et pollutions

LOCALISATION DE LIAISONS PIETONNES

Au titre de l'article R. 151-48-1 du Code de l'urbanisme, des cheminements à préserver ainsi que des voies à créer ont été identifiés afin de conserver, voire renforcer, le maillage du territoire, notamment pour favoriser les circulations douces. Ces tracés figurent aux plans de zonages 4.2-A et concernent les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables. Leur tracé est indicatif, ce qui permet une adaptation lors d'une opération d'aménagement, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

La localisation de liaisons piétonnes a pour fonction d'empêcher la fermeture des accès ou autres passages de manière à assurer au public un libre passage, donc sans ruptures, sur des sentiers, voies piétonnes, etc., en direction d'éléments naturels, agricoles, urbains, ...

Certaines liaisons piétonnes peuvent apparaître comme des éléments de délimitation de franges urbaines contribuant à maintenir des séquences paysagères qualitatives et à contraindre l'étalement urbain, notamment au sein de zone A ou d'espaces de contact entre zones A et UG ou UF.

Au demeurant, les liaisons piétonnes et douces ont pour objet :

- De favoriser les déplacements de proximité et de conforter l'animation intra et inter-quartier, en vue de renforcer la mixité fonctionnelle,
- D'améliorer le cadre de vie des populations et leur santé par une pratique accentuée des mobilités actives,
- De réduire la dépendance aux transports motorisés pour les déplacements de très courtes distances.

A terme, ces liaisons piétonnes pourraient intégrer un réseau piétonnier plus vaste servant à favoriser les déplacements en modes actifs, améliorant la santé humaine et les liens entre différents milieux et destinations.

Cette disposition graphique répond aux orientations suivantes :

Orientation 1.2 : Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité

Orientation 1.8 : Inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens

Orientation 1.9 Garantir la capacité de développement des réseaux de transport collectif et des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Orientation 2.7 Définir des limites d'urbanisation cohérentes

Orientation 3.1 Intégrer aux projets urbains la problématique de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores

Orientation 4.1 Adapter équipements, services et espaces publics aux besoins de la population

ORDONNANCEMENT, FORMES URBAINES

Les prescriptions d'implantation identifiées par les planches graphiques n°4.2-A complètent l'article 4 des zones concernées.

MARGE DE REcul

Le règlement prévoit des reculs obligatoires identifiés graphiquement sur la planche 4.2-A. Ces reculs sont généralement situés dans ces espaces urbanisés et relèvent de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la topographie, des enjeux paysagers ou encore de la morphologie et de l'organisation urbaine existante. Elles peuvent également être inscrites en lien avec un projet urbain ou une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette disposition graphique répond aux orientations suivantes :

Orientations 1.6 Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs peu adaptés au développement

Orientation 1.7 Encadrer les extensions urbaines

Orientation 2.7 Définir des limites d'urbanisation paysagères cohérentes

LINEAIRE DE GABARIT

Le linéaire de gabarit résulte de la combinaison de différentes règles en lien avec :

- L'emprise au sol des constructions
- La hauteur des constructions
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- L'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si l'implantation et l'emprise au sol définissent les éléments du gabarit en plan, la règle de hauteur permet de définir le volume et ainsi d'établir une courbe enveloppe.

L'expression et le contenu de ces règles sont différents selon les zones car elles expriment les morphologies urbaines souhaitées dans chacune des zones. En effet, l'implantation des constructions impacte fortement le paysage de la rue. Les fronts bâtis et l'ordonnancement des constructions peuvent être continus, discontinus, en retrait ou à l'alignement. Une bonne implantation dans un tissu constitué est avant tout celle qui résulte d'une bonne prise en compte de l'environnement immédiat et du contexte urbain.

Ainsi les linéaires de gabarit, figurant sur la planche 4.2-A des documents graphiques du règlement indiquent l'implantation des constructions à respecter, la hauteur maximale autorisée, ainsi que la profondeur, selon une fourchette définie par le règlement de la zone, le tout s'inscrivant dans une courbe enveloppe, permettant une souplesse et une approche qualitative de l'implantation des constructions dans leur environnement.

Par exemple dans la zone UI et en application de la règle du linéaire de gabarit, une règle alternative permet d'ajuster l'implantation d'une nouvelle construction en retrait des limites séparatives en cas de présence d'arbres de haute tige pour assurer la pérennité de ceux-ci.

ANCRAGE OBLIGATOIRE DES FAÇADES

La disposition graphique qui vise à l'ancrage obligatoire des façades sur un linéaire de gabarit indiqué au plan graphique 4.2-A permet à la fois d'orienter et de contraindre l'orientation de la façade et ainsi de maintenir, le cas échéant, une continuité bâtie à l'alignement. Cependant, s'il permet de maintenir un certain alignement, ce dispositif apporte une approche qualitative : recherche de rythme, recherche de séquence des façades... il est également vecteur d'une recherche de traitement des façades au cas par cas pour maintenir la qualité du paysage urbain plutôt qu'un ordonnancement strict des constructions.

Réponse aux orientations suivantes

Orientation 2.8 Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel

Orientation 4.3 Promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural

ZONE D'IMPLANTATION

La planche 4.2-A des documents graphiques peut indiquer des zones dans lesquelles l'implantation des constructions est libre, permettant une certaine souplesse au projet et apportant une approche qualitative permettant de prendre en compte l'environnement urbain dans lequel il s'inscrit.

Réponse aux orientations suivantes

Orientation 1.7 Encadrer les extensions urbaines

Orientation 2.8 Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel

Orientation 4.3 : Promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural

SECTEUR DE PLAN MASSE

Au titre de l'article R-123-12 du code de l'urbanisme, le règlement graphique illustre des plans de masses au planches 4-1-A qui établissent des règles spéciales dans les zones U et AU. Le PLUI du Pays d'Aix identifie deux secteurs de plan-masse pour la préservation patrimoniale et architecturale de leur lieu d'implantation :

- Sur le secteur des Bonfillons à Saint-Marc-Jaumegarde, Le PLU communal indique que les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'emprises qui leur sont affectées au plan-masse. Ainsi, les constructions sont conditionnées au respect d'un plan-masse de manière à maintenir et préserver la silhouette du hameau.

En référence au plan-masse, les implantations et les hauteurs des constructions sont réglementées de manière à donner au regroupement de constructions une cohérence et une homogénéité.

- Concernant la commune de Cabriès, le secteur de la cave coopérative fait l'objet d'un plan-masse. Au regard du PLU communal, les futurs aménagements et constructions devront respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du bâtiment. Aussi, les espaces attenants situés aux abords devront répondre en écho à la qualité patrimoniale des lieux au travers de traitements appropriés.

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 2.4 Valoriser les paysages naturels, agricoles et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population

Orientation 2.48 Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel

CHANGEMENT DE DESTINATION

BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le PLUi identifie au plan graphique les ensembles bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces ensembles bâtis ont été repérés au plan graphique sur la planche 4.2-A. Afin de protéger et de valoriser le patrimoine bâti, tout en préservant les espaces naturels et agricoles, il est autorisé les changements de destination pour les ensembles bâtis repérés comme intéressants, traditionnels ou exceptionnels au titre du patrimoine. Ainsi, les mutations portant sur le bâti permettront de s'inscrire dans une démarche de valorisation de l'architecture locale, tout en limitant l'impact des transformations sur le territoire. Cela répond aux enjeux de préservation du patrimoine tout en permettant son évolution de manière encadrée.

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 1.4 Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain pour un développement écoresponsable

Liste des bâtiments pour lesquels seuls certains changements de destination sont autorisés

CADASTRE	ADRESSE	COMMUNE	APPELLATION	DESTINATIONS AUTORISEES
BH0057	chemin du Roc Fleuri	Aix-en-Provence	Bastide du Roc Fleuri	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
DR0182	1649, Ancienne Route des Alpes (RN 96)	Aix-en-Provence	La Séguirane	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau

DT0054	route des Pinchinats	Aix-en-Provence	Château de la Gaude	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
DT0095 ; DT0123 ; DT0124 ; DT0170	route des Pinchinats	Aix-en-Provence	Château de la Mignarde	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
DT0142	463 chemin Pierre Pascalis	Aix-en-Provence	La Cheylane	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
DT0225	670 chemin de Capeau	Aix-en-Provence	La Petite Mignarde	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
DV0002	2926 route des Pinchinats	Aix-en-Provence	Monliard	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
DV0010	615 chemin de la Fontaine des Tuiles	Aix-en-Provence	Cascavel	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
DV0017	route des Pinchinats	Aix-en-Provence	Domaine de Tournon Hotel	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
DV0022	3180 route des Pinchinats	Aix-en-Provence	Domaine de Bel Air	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
DV0024	1085 Chemin de la fontaine des tuiles	Aix-en-Provence	ITEP St Yves	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
DW0109	4300 route des Pinchinats	Aix-en-Provence	Chaine	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
DZ0003	280 chemin de la Fontaine des Tuiles	Aix-en-Provence	La Pauline	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
DZ0089	480 chemin de la Fontaine des Tuiles	Aix-en-Provence	La Drevetonne	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
DZ0128	1808, chemin des Pinchinats	Aix-en-Provence	L'Espagnette	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
EA0138	966, route de Sisteron	Aix-en-Provence		Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau

EA0159		Aix-en-Provence	Pavillon de l'Enfant	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
EA0382 ; EA0383 ; EA0384 ; EA0385 ; EA0387 ; EA0388	chemin de Beauregard ; chemin Mouret	Aix-en-Provence	Bastide Campagne Brugier	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
EC0130 ; EC0131	chemin de Repentance	Aix-en-Provence	Bastide de Repentance	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
EC0148 ; EC0149	490 chemin de l'Olivette	Aix-en-Provence	Clairbois	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
ER0001 ; ER0002	Chemin de la Capelasse / Chemin de Chanteperrix	Aix-en-Provence	La Capelasse	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
ET0036	chemin de la Plaine des Dés	Aix-en-Provence	Bastide "Les Brègues d'or"	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
EV0053	Chemin de la Reine Jeanne	Aix-en-Provence		Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
EW0043	507, Chemin du Viaduc	Aix-en-Provence	Campagne Lilette	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
EY0134	1205, Avenue Fortuné Ferrini	Aix-en-Provence	Maison d'Eysnard	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
EZ0035	chemin de la plaine des dés	Aix-en-Provence	Les frères Gris	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
HA0301	890, Chemin de la Capelasse	Aix-en-Provence	Fontcouverte / Saint Pierre de Fontcuberte	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
HB0040	505, route de Bouc Bel Air	Aix-en-Provence	Domaine de Fontvieille	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau

HD0060	150, route de Bouc Bel Air	Aix-en-Provence	Château de Luynes	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
HL0090	Chemin des Trois Pigeons	Aix-en-Provence	Bergerie des Trois Pigeons	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
HP0088 ; HP0503	rue Claude Nicolas Ledoux ; chemin de Saint Hilaire	Aix-en-Provence	Château de L'enfant	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
HR0038	ch. du Serre/865, rte des château du Mont Robert	Aix-en-Provence	Mont Robert	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
HR0060	1480, Chemin du Serre	Aix-en-Provence	Château Robert	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
HS0029	chemin de la commanderie Saint Jean de Malte	Aix-en-Provence	La Chenevette	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
HV0107	1370, Chemin de Mazargues	Aix-en-Provence	Le mas de la Blaque	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
HV0155 ; HV0157 ; HV0223	455, Chemin de Mazargues	Aix-en-Provence	Bayle	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
HW0007 ; HW0008 ; HW0032	1470 et 1770, Chemin de la Blaque	Aix-en-Provence	La Baume Sainte Marie	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
HW0034 ; HW0038 ; HW0039	RD9 ; chemin de Mazargues	Aix-en-Provence	Bastide de la Félicité	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IA0028	1835, Chemin de la Blaque	Aix-en-Provence	La Baumette	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IA0064 ; IA0074 ; IA0194	1365, Chemin de la Blaque	Aix-en-Provence		Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IA0176	2175, Route des Milles	Aix-en-Provence	La Chesneraie	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IA0229 ; IA0230	Chemin de la Blaque	Aix-en-Provence	Château des Cinq Loups	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau

IC0118 ; IC0120	925, Petite Route des Milles	Aix-en-Provence	Bastide Pasquier	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
ID0001 ; ID0124 ; ID0128	685, Route de Valcros	Aix-en-Provence	Bellevue	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
ID0076	Valcros et Pas de Goule	Aix-en-Provence	Montbriand	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IO0033	Chemin des Saints Pères	Aix-en-Provence	Domaine des Esprits	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IP0030	2085, Route de Valcros	Aix-en-Provence	Bastide Léon	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IP0051	1085 et 1215, Route de Valcros	Aix-en-Provence	La Duranne	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IP0068 ; IP0069	1255, Route de Valcros	Aix-en-Provence	Domaine de Valcros	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IP0086 ; IP0087 ; IR0002	575, Chemin des Saints Pères	Aix-en-Provence	Bastide Bourgarel	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IR0006 ; IR0036	645, Chemin des Saints Pères	Aix-en-Provence	La Ganteaume	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IS0025 ; IS0035	560, Route des Saints Pères	Aix-en-Provence	Bastide Bernard	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IT0025 ; IT0086 ; IT0075	1940, Route de Loqui	Aix-en-Provence	Château de Galice	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IV0118	chemin des Saints Pères	Aix-en-Provence	Bastide d'Orcel	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IV02971 ; IV0149	1235, Chemin des Saints-Pères	Aix-en-Provence	Clos du Saint-Père	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IX0065	1075, Chemin du Mon Robert	Aix-en-Provence	Hostellerie de la Bastide	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau

IX0113 ; IX0106	1415 et 1415bis, Chemin Albert Guigou	Aix-en- Provence	Domaine Bérage de	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IX0175	160, Route de Gardanne	Aix-en- Provence		Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
IY0167	2265, Chemin Albert Guigou	Aix-en- Provence	Saint Giron	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
KM0119	635, Route de Loqui	Aix-en- Provence	Loqui	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
KN0012	1270, Chemin des Tuilières	Aix-en- Provence	Château Maigre	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
KR0007	Rue du Lieutenant Parayre	Aix-en- Provence	Campredon	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
KR0038 ; KR0039 ; KR001 ; KR0015 ; KR0034	1015, Rue du Lieutenant Parayre	Aix-en- Provence	La Valette	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
KS0034	2300, Route d'Apt	Aix-en- Provence	La petite Duranne	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
LM0016 ; LM0018	3205 et 3225, Route d'Apt	Aix-en- Provence	Château de Saint Pons	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
LP0019 ; LR0031 ; LS0047	Route de Roquefavour	Aix-en- Provence	La Bardeline	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
LR0066 ; LR0018 ; LR0020 ; LR0022 ; LR0021 ; LR0049 ; LR0042	Route de Loqui	Aix-en- Provence	Hameau de la Bussane	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
LW0210 ; LW0211 ; LW0212	Chemin de Galice	Aix-en- Provence	Bastide Bonnet	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau

LW13	2385, route de Berre	Aix-en- Provence		Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
MB0042	chemin de rapine	Aix-en- Provence		Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
MC036 ; MC389 ; MC390	Chemin du Pont Rout	Aix-en- Provence	Bastide Le Pont Rout	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
MC0541	901B, chemin du Pont Rout	Aix-en- Provence		Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
MD240 ; MD325 ; MD327 ; MD329	1360, route de Berre	Aix-en- Provence	La Bougerelle	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
MD78 ; MD80 ; MD249 ; MD82 ; MD128	465, chemin des plaideurs	Aix-en- Provence	Domaine Vitalis	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
ME0090	2180, route de Berre	Aix-en- Provence	Château des Chazelles	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
MI0080	route de la Calade	Aix-en- Provence	Château de la Calade	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
ML0147	Chemin du Vallon des Mourgues	Aix-en- Provence	Hameau des Mourgues	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
MN0132	2175, chemin du Pont Rout	Aix-en- Provence		Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
MV027 ; MV024	Route d'Avignon	Aix-en- Provence	Bastide de Salignac	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
MW0009 ; OD0599 ; OD1128	Route Nationale 7	Aix-en- Provence	Commanderie de la Bargemone	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
MW007 ; MW005	Route d'Avignon	Aix-en- Provence	Bastide Le Vergon	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
MX0024 ; MX0025 ; MX0026	8370, Route d'Avignon	Aix-en- Provence	Le Grand Pont ; La Trimone	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau

MX0056 ; MX0057				
MZ0021 ; MZ0029	5350, Route du Seuil	Aix-en-Provence	Le Petit Seuil	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
NA0001	route du Seuil	Aix-en-Provence	Château du Seuil	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
NC0009	chemin du Grand Saint Jean	Aix-en-Provence	Domaine du Grand St Jean	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
NK0077 ; NK0136	5, Chemin de Cipières	Aix-en-Provence	Cipières	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
NO0001	2770, route du Seuil	Aix-en-Provence	Rians	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
NV0040 ; NV0056 ; NV0058 ; NV0059	675, Chemin du château d'Alpheran	Aix-en-Provence	Roux Alphéran	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
OA0096 ; OA0097 ; OA0159	445, Route du Seuil	Aix-en-Provence	Bourgogne / Château Fabry	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
OB0055 ; OB0056	route du colonel Bellec	Aix-en-Provence	Château de Montjustin	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
OC0073	625, Chemin d'Antonelle	Aix-en-Provence	Antonelle / Antoncle	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
OC01512	Chemin de Sauvaire	Aix-en-Provence	Ferme de Sauvaire	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
OH0660	1135, Chemin du Puy du Roy	Aix-en-Provence	Château Roussier	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
OR0083 ; OR0084	405, Chemin de la Bastide Rouge	Aix-en-Provence	Les Marronniers	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
OR0227 ; OR0229 ; OR0231	1290, Route de Saint Canadet	Aix-en-Provence	La Phillipine	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau

OS0047 ; OS0538 ; OS0539	1145 et 1155, Chemin de la Bastide Rouge	Aix-en-Provence	La Salle	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
OT0107 ; OT0112 ; OT0116 ; OT0128	5110, Route du Colonel Maurice Bellec	Aix-en-Provence	La Buissonne	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
OT0135	chemin de Saint Donat	Aix-en-Provence	Bastide Romégas de	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
OV0202 ; OV0205	210, Chemin de la Gantèse ; Chemin de la Trévaresse	Aix-en-Provence	La Gantèse	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
OV0341	1240, Chemin de la Présidente	Aix-en-Provence	La Présidente	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
OZ0014 ; OZ0020	660, Chemin de Fontrousse	Aix-en-Provence	Saint Simon	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
PA0042	485, chemin des Chaves	Aix-en-Provence	Bajolle ; Le Bastidon	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
PB0056	1, Chemin de Ganay	Aix-en-Provence	Ganay	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
PI0090	400, Chemin du Château de la Brillanne	Aix-en-Provence	La Brillanne	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
RH0284 ; RH0287 ; RH0288	455, boulevard des Camus ; 12, Chemin de la Fauchonne	Aix-en-Provence	La Rabiotte	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
RP0152 ; RP0156 ; RP0158	580, Avenue de la Touloubre	Aix-en-Provence	La Touloubre	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
A 2277-2278- 2279-2281	Traverse de Régine	LE PUY-SAINTE-REPARADE	La Régine - Hangar	Activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle
BP 43	Domaine de Fonscolombe	LE PUY-SAINTE-REPARADE	Cave de Fonscolombe	Habitation ; Hôtel et autre hébergement touristique ; Bureau
E 175-177- 1293-1294- 1295-1296	Château La Coste	LE PUY-SAINTE-REPARADE	Château La Coste	Activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle

F 334-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-369-370-371-637-742-757	Chemin des Gillis	LE PUY-SAINTE-REPARADE	Les Gillis	Habitation
B24	Château de Fonscolombe	LE PUY-SAINTE-REPARADE	Château de Fonscolombe	Hôtel et autre hébergement touristique; Activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle
A6	Château La Garde	LE PUY-SAINTE-REPARADE	Château La Garde	Restauration; Activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle
BP 56	Les Savoyants - Route de Saint Canadet	LE PUY-SAINTE-REPARADE	Auberge des Savoyants	Restauration; Activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle
BW 157	Ferraud	LE PUY-SAINTE-REPARADE	Quartier Ferraud	Habitation
CE6		LE PUY-SAINTE-REPARADE	Les Campanets	Habitation
BR11 indiqué sur répertoire du PLUc ainsi que cadastre, mais étoile sur BR10	Domaine de Fonscolombe	LE PUY-SAINTE-REPARADE	Maison des chasseurs	Habitation; Activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle
B 376	Domaine de Fonscolombe	LE PUY-SAINTE-REPARADE	Ferme Barthélémy	Habitation; Activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle
CI 3	Vert Moulin	LE PUY-SAINTE-REPARADE	Vert Moulin	Restauration; Activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle
AV230	D56c	Rousset	Cabanon Bio	Commerce détail; Restauration; Activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle

AS294; AS 481	Domaine du Défend	Rousset	Ferme du Défend	Habitation; Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle; Autres hébergements touristique
AS217; AS406	Domaine du Défend	Rousset	Lavoir du Défend	Habitation
AX23; AX180	Favary	Rousset	Domaine de Favary	Habitation; Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle; Hôtel; Autres hébergements touristique; Bureau
Y17; AY18	La Montauronne	Rousset	La Montauronne	Habitation; Autres hébergements touristique;
AE50	Bayle	Saint-Antonin-sur-Bayon	Bayle	Habitation
AE51	Bayle	Saint-Antonin-sur-Bayon	Bayle	Habitation
AE52	Bayle	Saint-Antonin-sur-Bayon	Bayle	Habitation
AI 79,97,117 et 118	Avenue Marius Brémond	FUVEAU	Cave coopérative	artisanat, bureaux et activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Ces dispositions répondent aux orientations suivantes :

Orientation 1.4 Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain pour un développement écoresponsable

Orientation 2.8 Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel

Orientation 2.9 Construire le patrimoine de demain

MIXITE SOCIALE

La mixité dans l'habitat

Afin de réaliser des logements et des hébergements à caractère social, et ainsi d'atteindre le taux de 25% imposé par la loi dans chaque commune, le PLUi mobilise deux outils :

- L'institution de secteurs de mixité sociale, en application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme ;

- l'inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de programme d'habitation, dans un objectif de mixité sociale, en application de l'article L. 151-41, 4° du code de l'urbanisme.

EMPLACEMENTS RESERVES DE MIXITE SOCIALE OU SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DES ARTICLES L. 151-41 4° ET R. 151-38 1° DU CODE DE L'URBANISME

Cette servitude d'urbanisme particulière a pour effet d'imposer, sur les terrains concernés, la réalisation d'un programme d'habitation dont tout ou partie est destiné à des logements ou hébergements favorisant la mixité sociale. Elle a également pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés. Ils sont identifiés sur la planche graphique 4.2-A ainsi que les programmes de mixité sociale correspondants figurant sous forme de tableau.

Commune	Numéro	Identifiant De l'ERMS	Surface en m²	Part du programme* en Logements Locatifs Sociaux
BOUC BEL AIR	1	BOU_1	6492.7	100%
CABRIES	1	CAB_1	10711.7	35%
	2	CAB_2	11055.7	35%
	4	CAB_4	28304	40%
	5	CAB_5	12326.6	40%
	8	CAB_8	9354.4	40%
	9	CAB_9	12186.7	40%
	11	CAB_11	14681.3	40%
	12	CAB_12	5984.7	100%
FUVEAU	1	FUV_1	210.7	100%
	2	FUV_2	60.9	100%
	3	FUV_3	538.8	100%
	4	FUV_4	2361.4	100%
	5	FUV_5	457.1	100%
	6	FUV_6	4555.5	100%
GREASQUE	1	GRE_1	1771	100%
	3	GRE_3	2023.6	100%
	4	GRE_4	6156.6	40%
	5	GRE_5	6565.1	40%
	6	GRE_6	9990.5	40%
	7	GRE_7	792.3	40%
JOUQUES	2	JOU_2	79.4	100%
	3	JOU_3	1997	100%, situés uniquement à l'étage
LAMBESC	1	LAM_1	7895.2	10 logements
	2	LAM_2	12426.2	40 logements
	3	LAM_3	5414	11 logements

Commune	Numéro	Identifiant De l'ERMS	Surface en m²	Part du programme* en Logements Locatifs Sociaux	
	4	LAM_4	2761.1	6 logements	
	5	LAM_5	10511.3	30 logements	
	6	LAM_7	10511.3	30 logements	
	6	LAM_6	5410.1	10 logements	
MEYREUIL	1	MRL_1	7890.7	50%	
	3	MRL_3	233	50%	
PEYROLLES-EN-PROVENCE	2	PEP_2	543.9	100%	
	3	PEP_3	3188.8	50%	
PEYNIER	1	PEY_1	76.5	1 logement	
PUYLOUBIER	1	PLB_1	242.8	50%	
	2	PLB_2	29.6	50%	
	3	PLB_3	41.1	50%	
ROGNES	1	ROG_1	4594.6	40%	
	2	ROG_2	6663.9	40%	
	4	ROG_4	4861.1	40%	
	5	ROG_5	4512.7	32%	
	6	ROG_6	1615.7	50%	
	SAINT CANNAT	3	SCA_3	5901.7	100%
4		SCA_4	4001.5	100%	
5		SCA_5	4376.8	50%	
6		SCA_6	2329.4	50%	
TRETS		2	TRE_2	2791.9	30%
		4	TRE_4	3762.6	30%
VENTABREN	1	VEN_1	56.5	100%	

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 4.4 Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale

SECTEURS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DES ARTICLES L. 151-15 ET R. 151-38 3 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement graphique identifie des **secteurs de mixité sociale (SMS)** qui établissent un périmètre au sein duquel tout programme d'habitat devra intégrer un pourcentage affecté à une catégorie de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ils sont identifiés sur la planche graphique 4.2-A accompagnée d'un pourcentage de mixité sociale, qui correspond et figure sous forme de tableaux annexés à la planche graphique 4.2-D.

Cette disposition vise à imposer, dans chaque opération (construction neuve, extension changement de destination, division de logements) aboutissant à créer des logements ou hébergements, une part de logements à caractère social. Elle favorise le parcours résidentiel de l'ensemble des ménages dans l'objectif de maintenir la diversité souhaitée par le territoire. Ces secteurs contribuent également à lutter contre la hausse des prix immobiliers et à la réduction des inégalités territoriales.

Lorsque des seuils de déclenchement ont été définis, ils sont indiqués dans le règlement écrit. Le pourcentage de logements sociaux à réaliser dans chaque opération est variable selon plusieurs critères.

Dans la perspective d'atteindre dans chaque commune, dans les meilleurs délais, le taux de 25% de logements sociaux rapporté au nombre de résidences principales imposé par la loi (article L. 302-5 du CCH), les seuils et pourcentages sont établis en fonction du taux de logements sociaux (LLS) identifié annuellement pour chaque commune. Plus ce taux est faible et plus le pourcentage de réalisation de logements sociaux est important, s'étageant de 20% à 100%.

En outre, pour les petites opérations qui engendrent une augmentation significative du nombre de résidences principales, la moitié des logements doivent être à caractère social.

Les secteurs de mixité sociale répondent à une certaine typologie :

- Type 1 : 50% de part de logement sociaux dans l'opération
- Type 2 : 45% de part de logement sociaux dans l'opération
- Type 3 : 40% de part de logement sociaux dans l'opération
- Type 4 : 35% de part de logement sociaux dans l'opération
- Type 5 : 30% de part de logement sociaux dans l'opération
- Type 6 : >= 25% de part de logement sociaux dans l'opération
- Type 7 : 20% de part de logement sociaux dans l'opération
- Type 8 : Production variable en fonction de seuils 5 à 10 logements
- Type 9 : 100%

Cet outil graphique répond aux orientations suivantes :

Orientation 4.2 Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie

Orientation 4.4 Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale

DIVERSITE DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Le règlement délimite, en application des articles L.151-14 et R.151-38 2° du Code de l'urbanisme, dans certaines zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes* de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

Les secteurs concernés par un secteur de taille minimale de logement au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique.

Pour la commune d'Aix-en-Provence : Les programmes* de logements d'une surface de plancher* égale ou supérieure à 500 m², à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées et des logements locatifs sociaux, situés dans les secteurs identifiés en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum une proportion de 60% de logements au minimum de type T3.

Pour la commune du Puy Sainte Reparade : Les programmes* de logements d'une surface de plancher* égale ou supérieure à 1000m² ou de plus de 15 logements, à l'exclusion des résidences pour personnes âgées, situés dans les secteurs identifiés en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 50% de logements de taille minimale correspondant à un T3.

Ces secteurs permettent de proposer une diversité de logements, et de garantir des logements suffisant pour accueillir des familles ce qui favorise le lien social dans ces quartiers.

Réponses aux orientations suivantes :

Orientation 4.2 Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie

Orientation 4.4 Mieux répondre aux besoins des habitants en renforçant la mixité sociale

Orientation 4.5 Améliorer les conditions de vie dans les centres anciens

LA MIXITE FONCTIONNELLE : DIVERSITE COMMERCIALE

LINEAIRES OU SECTEURS DE DIVERSITE COMMERCIALE

Dans l'objectif de préserver les activités économiques dans les tissus urbains constitués, facteurs d'animation et de maintien des emplois, deux types de dispositions ont été instituées dans le PLUi. Trois types de linéaires ou secteurs pour la sauvegarde du commerce existent dans le PLUi, il s'agit :

- Les secteurs ou linéaires de diversité commerciale indicés L1 : les changements de destinations des bureaux, commerces et activités de services en habitation en rez-de-chaussée sont interdits ;
- Dans les secteurs ou linéaires de diversités commercial indicés L2 : les changements de destination des commerces et activités de service en habitation ou en bureaux en rez-de-chaussée sont interdits.
- Dans les secteurs ou linéaires d'interdiction indicés L3 : les constructions neuves dédiées à la destination « commerce et activités de services » et les changements de destination des constructions existantes vers la destination « commerce et activités de services » sont interdits.

Ces linéaires concernent les voies le long desquelles les rez-de-chaussée des immeubles sont majoritairement occupés par des activités. Qu'ils soient de type L1 ou de type L2, ces linéaires ont pour effet d'imposer que les rez-de-chaussée des immeubles situés le long des voies ou segments de voie, repérés aux plans de zonage communaux, soient destinés à des activités économiques ou à des équipements publics.

Cette obligation s'impose lors de la réalisation de constructions nouvelle ou en cas de changement de destination. Elle s'applique uniquement aux constructions situées en 1er rang. En revanche, les rez-de-chaussée des

immeubles destinés à de l'habitation lors de l'approbation du PLUi peuvent demeurer à cet usage.

A contrario et afin de renforcer les centralités, certains terrains sont concernés par un linéaire d'interdiction où sont interdits les constructions neuves dédiés à la destination « commerce et activité de service » et les changements de destination vers la destination « commerce et activité de service ».

Réponses aux orientations suivantes :

Orientation 1.2 Structurer une armature territoriale conciliant proximité et attractivité

Orientation 4.1 Adapter Equipement, services et espaces publics aux besoins de la population

Orientation 4.5 Améliorer les conditions de vie dans les centres anciens

LES SECTEURS D'ATTENTE DE PROJET

Dans les secteurs concernés par un périmètre d'attente de projet global d'aménagement délimités sur les planches 4.2-A du règlement graphique au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme et pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme :

- sont interdites les constructions ou installations supérieures à 30 m² de surface de plancher et qui n'ont pas un caractère temporaire ;
- sont autorisés :
 - les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi
 - une seule extension limitée à 15% de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur concerné par le « périmètre d'attente de projet global d'aménagement » de la Gare SNCF d'Aix-en-Provence délimité sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme et pour une durée au plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLUi :

sont interdites :

- les constructions ou installations supérieures à 100 m² de surface de plancher* et qui n'ont pas un caractère temporaire ;
- les constructions ou installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou supérieures à 300 m² de surface de plancher*.

sont toutefois autorisés :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi
- une seule extension limitée à 15% de surface de plancher* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Leur objet

Dans les secteurs où un projet de renouvellement urbain est prévu, mais que ce dernier n'est pas abouti, il convient d'instaurer des mesures conservatoires dans l'attente de la définition d'un projet global et cohérent.

Le périmètre d'attente de projet doit permettre de conserver du potentiel dans le tissu existant, dans l'attente d'un projet global. Le PLUi étant fondé sur le renouvellement urbain, un certain nombre de sites a été détecté comme présentant des opportunités d'aménagement, sans que le programme n'en soit encore défini.

Leur effet

Dans ces périmètres, la constructibilité y est limitée à la création de 100 m² de surface de plancher et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation à 15% de la surface de plancher, pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur concerné par le « périmètre d'attente de projet global d'aménagement » de la Gare SNCF d'Aix-en-Provence la constructibilité pour les constructions ou installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 300 m² de surface de plancher afin de rendre possible d'éventuels aménagements liés à la gare SNCF dans l'attente de la définition globale du projet d'aménagement.

Toutefois, les travaux d'adaptation, de réfection, ou d'extension limitée des constructions existantes ainsi que les changements de destination sont

autorisés dès lors qu'ils respectent les dispositions réglementaires de la ou des zones sur lesquelles le périmètre est délimité.

Au-delà de 5 ans de validité de ces périmètres, si aucune modification du PLUi n'est intervenue pour intégrer les dispositions correspondantes au projet d'aménagement global, la servitude est levée automatiquement et les dispositions réglementaires fixées dans ce périmètre s'appliquent pleinement.

Compte tenu des contraintes engendrées par cette servitude d'urbanisme, les propriétaires des terrains inscrits dans ces périmètres peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur terrain.

Inscription dans le PLUi

En application des articles L. 151-41-5 et R. 151-32 du code de l'urbanisme, 4 périmètres d'attente de projet sont délimités dans le PLUi sur la planche graphique 4.2-A.

Détail et justification de chacun de ces périmètres :

Commune	Surface	Objet
Venelles	2,35m ²	Périmètre d'attente. Levée de la servitude à la date d'approbation + 5 ans.
Venelles	9,31m ²	Périmètre d'attente. Levée de la servitude à la date d'approbation + 5 ans.
Puylobier	0,80m ²	Périmètre d'attente. Levée de la servitude à la date d'approbation + 5 ans.
Meyreuil	4,66m ²	Périmètre d'attente. Levée de la servitude à la date d'approbation + 5 ans.
Aix-en-Provence	3,74 hectares	Requalification du secteur de la gare SNCF

PERIMETRE D'ETUDE

Le PLUI du Pays d'Aix présente un périmètre d'étude unique, situé le long de la voie de desserte ouest de la zone d'activité de Venelles. Il est illustré sur la planche graphique 4-1 A.

L'instauration d'un périmètre d'étude est prévue par l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme, et permet à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de surseoir à statuer sur toute demande lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de

PERIMETRE D'EXONERATION DE STATIONNEMENT

L'objectif principal poursuivi grâce à cette disposition graphique est de diminuer l'impact du stationnement et inciter au changement des pratiques. La réduction voire la suppression de l'offre de stationnement est un enjeu pour limiter l'artificialisation des sols et la construction de surfaces de plancher sous-utilisée.

Par ailleurs, le plan de Mobilité Métropolitain permet d'identifier des zones de bonne desserte (ZBD) au sein desquels des dispositions particulières en matière de stationnement s'appliquent (réduction de nombre de place à créer par logement par exemple).

Les périmètres d'exonération de stationnement sont illustrés sur la planche graphique 4-1. A

En dehors de ces périmètres des règles alternatives peuvent s'appliquer en cas d'impossibilité de répondre aux obligations de réaliser du stationnement en justifiant 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.

rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement. Ce périmètre d'étude se traduit par une délibération motivée de l'autorité à l'initiative du projet, qui doit prendre en considération le projet d'aménagement et délimiter précisément les terrains concernés.

Le périmètre d'étude est établi dans un souci de maîtrise du développement urbain. Il permet au territoire d'encadrer les projets immobiliers dans ce secteur et d'anticiper les investissements publics inhérents pour la préservation et l'amélioration du cadre de vie.

Réponse aux orientations suivantes :

Orientation 1.4 Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain pour un développement écoresponsable

Orientation 1.5 Favoriser l'intensification des espaces urbains et économiques existants

Orientation 1.8 Inciter l'intermodalité dans les déplacements quotidiens

ZONE NON AEDIFICANDI

La servitude non aedificandi est une limitation du droit de propriété qui établit une zone non constructible au PLUI. Elle vise à répondre à des enjeux de risques, de périmètres d'éloignement par rapport à certaines installations et constructions : station d'épuration, servitudes aux abords des monuments historiques, présence de canal, protection de ripisylves, entre autres.

Les communes de Fuveau, Châteauneuf-le-Rouge, Le Tholonet, Les Pennes-Mirabeau et de Ventabren sont concernées par la présence de zones non aedificandi.

Réponse à l'orientation :

Orientations 1.6 Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs peu adaptés au développement

Orientations 2.8 Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

Sur l'ensemble du territoire du Pays d'Aix **seule la commune de Vitrolles est soumise aux dispositions de la loi littoral.**

La loi n°86-2 du 3 Janvier 1986, dite loi littoral affiche dans son article 1er « la nécessité d'une politique spécifique d'aménagement de protection et de mise en valeur du littoral ». Cette loi consacre une double évolution. Si le littoral a fait l'objet de multiples législations particulières au cours des temps et bien souvent au gré des circonstances, il n'existait aucune législation tendant à appréhender de façon globale les diverses questions qui se posent à cet espace tant maritime que terrestre. Par ailleurs, s'il existait depuis les années 70 une politique d'ensemble et une doctrine relative à l'aménagement et à la protection du littoral, celle-ci était interne à l'administration et n'avait pas été approuvée par le législateur. La loi Littoral a donc permis de répondre à un vide législatif visant à préserver et organiser le développement du littoral français.

L'urbanisme n'est concerné directement que par 9 des 42 articles de cette loi mais celle-ci est opposable aussi bien aux documents d'urbanisme qu'aux divers modes d'occupation du sol.

LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES DE LA LOI LITTORAL (ARTICLE L121-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les espaces naturels remarquables de la Loi Littoral ont été identifiés dans le cadre de la DTA des Bouches-du-Rhône. Il s'agit des Salins du Lion, de la Cuesta inférieure (secteur de l'ancienne carrière et du cimetière), du plateau de l'Arbois, et des vallons et gorges de l'Infernet.

Le PLUI s'inscrit dans la continuité du PLU de Vitrolles dans la volonté de préserver de manière stricte ces espaces naturels.

Ils ont été protégés par un classement soit en zone Nr (caractère naturel remarquable avéré au regard de l'occupation du sol), soit en zone N (espaces naturels anthropisés), soit en zone Ar (caractère agricole remarquable avéré au regard de l'occupation du sol), soit en zone A (espaces agricoles effectifs déjà anthropisés).

Le règlement d'urbanisme de la zone Nr et Ar n'autorise que les aménagements légers à condition qu'ils soient mentionnés à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Ont notamment été préservés par ce classement en zone Nr ou Ar :

- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Plateau de l'Arbois » ;
- Une partie de la La ZNIEFF de type 2 « Plateau de l'Arbois – Chaîne de Vitrolles – Plaine des Milles »
- La ZNIEFF de type 1 « Salins du Lion » est une zone humide et une réserve ornithologique de grande valeur biologique

- L'étang de Vaine et est identifié dans la ZNIEFF de type 2 « Etang de Berre –Etang de Vaine »
- Une partie de la ZNIEFF géologique « Stratotype vitrollien »

PROTECTION DES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS (ARTICLE L121-27 DU CODE DE L'URBANISME)

Les parcs et ensembles boisés existants de la commune, considérés comme les plus significatifs, ont été identifiés.

Cette protection participe au confortement et à la valorisation de la trame verte vitrollaise :

- Les boisements des rives de l'étang de Vaine, qui constituent une pinède masquant les constructions hétéroclites bordant la RD113 et formant un véritable corridor écologique sur la frange littorale ;
- Les boisements associés à la falaise de Vitrolles, participant à l'identité paysagère forte de la commune et constituant également un vaste corridor écologique ;
- Les boisements associés à la ripisylve du Bondon, qui intéressent en amont le plateau de l'Arbois et en aval le parc du Griffon et le quartier Sud de la Frescoule jusqu'au lac de la Tuilière. Cette ripisylve est identifiée au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme pour son intérêt écologique certain (habitat déterminant de plusieurs espèces notamment) et son rôle important dans la lecture et la dynamique paysagère du plateau de l'Arbois notamment ;

- Les boisements associés à la ripisylve du ravin d'Aix qui jouent un rôle de barrière visuelle et phonique depuis les grandes infrastructures comme la RD9 pour les quartiers Sud du Haut Bois notamment ;
- Les boisements associés à la ripisylve de la Cadière en limite communale Sud. La partie amont est intéressante de par l'intérêt écologique mais aussi paysager. La partie médiane conserve un linéaire boisé intéressant et la commune entend par ce classement préserver son intérêt écologique et paysager, complémentaire des aménagements paysagers associés au parc de Fontblanche. La partie aval, bien que fragilisée par le déploiement des zones d'activités, présente un intérêt paysager et écologique suffisant à son éligibilité au titre de l'article L.121-27 ;
- Les boisements associés au quartier des Pinchinades, font l'identité paysagère des quartiers Sud et participent du déploiement de la Nature en ville ;
- Les boisements de l'Infernet, appartenant plus largement au plateau de l'Arbois, sont fort logiquement classés en EBC de par leur rareté à l'échelle communale. Ils constituent en effet les dernières pinèdes du plateau à grande échelle non altérées par les graves incendies.

RESPECT DE LA BANDE DES 100 M EN DEHORS DES ESPACES URBANISES (L121-16 CODE DE L'URBANISME)

Sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations autres que celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, sont interdites.

A Vitrolles, la bande des 100 mètres intéresse des zones différentes en fonction du degré d'urbanisation des espaces concernés. Pour l'essentiel, ce secteur est toutefois classé en majorité en zone naturelle dite « N » ou Nr dans le cas d'espaces naturels remarquables recensés comme les Salins du Lion. En effet, l'analyse fine des espaces situés dans cette bande des 100m permet de conclure à un mitage caractérisé.

PRISE EN COMPTE DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée. Le PLUi reprend les limites des espaces proches du rivage (EPR) déterminées par la DTA des Bouches du Rhône.

Secteur Nord – De Rognac au camping Marina Plage

Il s'agit d'espaces proches du rivage compris entre les rives de l'étang et la voie ferrée, et marqués par une forte hétérogénéité des fonctions urbaines.

Le projet de PLUi classe ce secteur en zones UC, UE, UEa1, T et N en fonction de leur occupation du sol. Les dispositions du PLUi encadre l'urbanisation dans ce secteur pour maintenir le tissu existant.

Les rares espaces compris dans la bande des 100 mètres classés en zone urbaine concernent :

- L'espace commercial La Cotonnière dont une partie des bâtiments se trouve dans la bande des 100 mètres (UE) ;
- Une partie du camping Marina Plage où se concentre, à l'Est du restaurant, une cinquantaine d'emplacements de bungalows (UT) ;
- L'aire de stationnement et de fret de l'aéroport (US13).

Secteur Centre – Du camping Marina Plage aux hangars de l'aéroport

Il s'agit d'espaces proches du rivage compris entre les rives de l'étang et la voie ferrée pour la partie située au Nord du giratoire de la RD20/RD113. Au Sud du giratoire, les espaces proches du rivage intéressent les secteurs compris entre les rives de l'étang et la RD20.

Ce secteur est marqué par une forte hétérogénéité des fonctions urbaines. Le PLUi permet uniquement de maintenir le tissu existant. Le zonage du PLUi distingue ainsi plusieurs zones en fonction de l'occupation du sol : les secteurs à dominante résidentielle et/ou mixtes sont classés en UC, UDb. Les secteurs à dominante d'activités économiques sont classés en zone UE ; les secteurs à

dominante naturelle et/ou mités sont classés en zone N qui intéressent plus du 1/3 du secteur.

Zone UC- site des anciens entrepôts de l'aéroport

Le PLU a permis de mettre en œuvre un vaste projet de renouvellement urbain en proposant un projet fondé sur la performance environnementale et sur une composition architecturale et paysagère de qualité :

- utilisation de l'écoulement et la rétention des eaux pluviales comme composantes paysagères ;
- aménagement de larges noues paysagères générant une trame végétale au sein de la zone bâtie ;
- gestion de l'interface avec les espaces naturels ;

- ouvertures sur le paysage.

Cette opération s'est réalisée en compatibilité avec la loi littoral.

Secteur Sud – Aéroport et Salins du Lion

Il s'agit de secteurs compris entre les rives de l'étang et la RD20 d'une part puis la route d'accès à l'aéroport. Dans cet espace, le présent PLUi opère deux classements distincts : les secteurs dévolus au développement de l'activité aéroportuaire (zone US13) ; les secteurs à dominante naturelle et/ou mités (zones N ou Nr) qui intéressent plus du 1/3 du secteur.

Les dispositions du PLUi limitent une nouvelle fois strictement les conditions de développement du secteur en créant un secteur spécifique.

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI BARNIER

Le Tholonet	
Nom secteur	Acanthes
Zonage	1AU-Uda1, N, UP
N°OAP	THO-OAP02
Axe concerné	A8
Règle actuelle	Dans le cas d'une autoroute, la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 60 mètres de part et d'autre de l'autoroute A8 est souhaitée.
Caractéristiques du site	Le site est majoritairement constitué de friches agricoles et est entouré par de l'habitat pavillonnaire diffus sur les crêtes et les collines boisées. Le réseau viaire est très peu développé sur le site, néanmoins il est bordé au Sud par l'autoroute A8. Le site est concerné par une OAP à vocation mixte.
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier	
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Vallat bordant le site ainsi que sa ripisylve seront protégés et valorisés en tant que frange naturelle paysagère et réservoir de biodiversité. - La trame végétale et boisée sera conservée autant que possible sur l'ensemble du site.

	<ul style="list-style-type: none"> - Une zone tampon végétalisée (espace paysager situé entre les habitations et l'autoroute A8) sera créée sur le site afin de préserver la qualité environnementale et réduire les nuisances sonores. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 60 mètres à compter de l'axe A8.</p>
Qualité architecturale	<p>Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des logements sera limitée au R+2 pour du petit collectif et au R+1 pour les logements individuels permettant de garder l'identité naturelle présente actuellement. - Le traitement architectural des clôtures entre les limites privées se fera en privilégiant l'utilisation de matériaux perméables et végétalisées. - Le projet d'ensemble devra répondre aux plus hautes exigences environnementales dans une démarche d'« Eco-quartier ». Les logements devront être traversants et peu énergivores voire passifs. <p>Ces principes d'intégration architecturale seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 60 mètres à compter de l'axe A8.</p>
Nuisances sonores	<p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.</p>
Sécurité	<p>Un carrefour sera aménagé au Sud-Ouest du site au niveau de la route du Cagnard et un accès est à créer à l'Ouest afin de permettre une desserte locale sécurisée.</p> <p>Le site est concerné par le risque feu de forêt et le projet devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.</p>

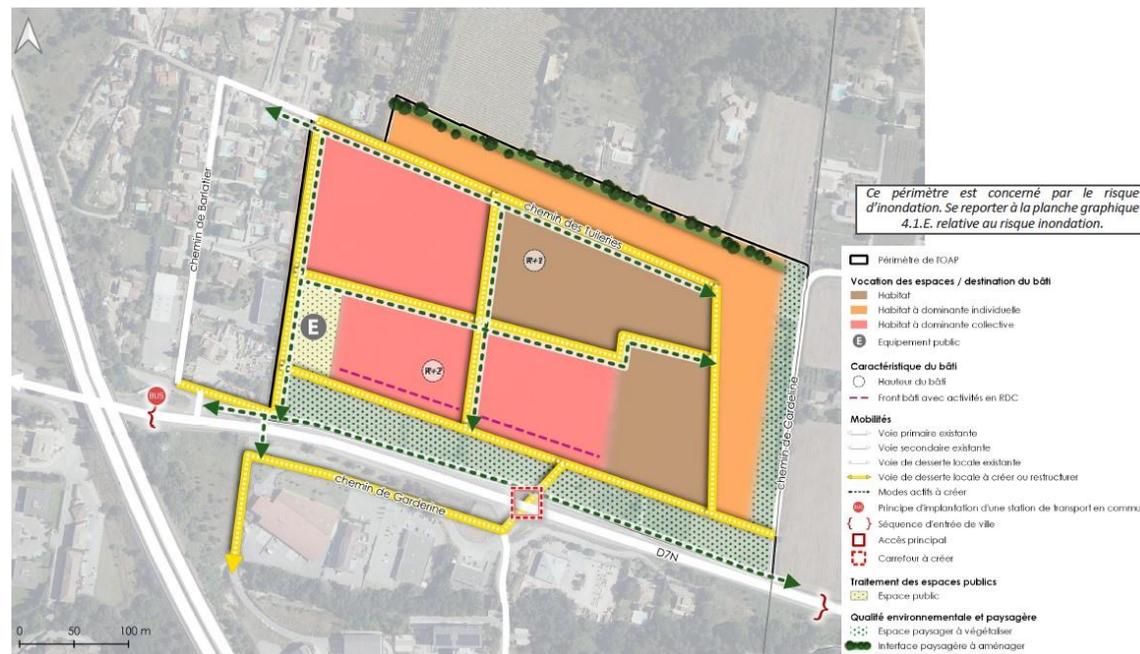
Nom secteur	Secteur de l'école	
Zonage	1AU-UP	
N°OAP	THO-OAP01	
Axe concerné	A8	
Règle actuelle	Dans le cas d'une autoroute, la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.	
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 60 mètres de part et d'autre de l'autoroute A8 est souhaitée.	
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Sud de la commune du Tholonet et est longé au Sud par l'autoroute A8 et à l'Ouest par la départementale D64C. Il est couvert par un espace non bâti avec à l'Est la ripisylve de la Cause. Le site est concerné par une OAP à vocation d'équipements qui comporte un groupe scolaire bénéficiant d'un arrêt de transport ainsi que deux poches de stationnement de 80 places. La zone identifiée pour la marge de recul de la Loi Barnier sera dédiée à l'accueil d'un équipement en lien avec l'école.	
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier		
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans un souci d'intégration paysagère, les aménagements prendront en compte la trame végétale existante en la préservant et valorisant. De la même façon les vues sur la plaine agricole et les massifs environnants devront être valorisées. - La voie à créer le long de la Cause devra intégrer un revêtement perméable et ne pas impacter la ripisylve du cours d'eau. - Une zone tampon sera créée entre le site et l'A8 afin de préserver la qualité environnementale et limiter les nuisances sonores <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 60 mètres à compter de l'axe A8.</p>	
Qualité architecturale	Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.	

Nuisances sonores	Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores. Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.
Sécurité	Un accès sera créé entre le nouvel équipement et les habitations existantes afin d'assurer une desserte locale sécurisée. Le site est concerné par le risque inondation et le projet devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.

Nom secteur	Secteur du « Triangle vert »	
Zonage	1AU-Uda, UDb	
N°OAP	THO-OAP03	
Axe concerné	A8	
Règle actuelle	Dans le cas d'une autoroute, la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.	
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 33 mètres de part et d'autre de l'autoroute A8 est souhaitée.	
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Sud-Ouest de la commune du Tholonet dans le hameau de Palette. Celui-ci est longé par l'autoroute A8 au Nord, par des bureaux à l'Ouest et par un Vallat à l'Est. Le site est concerné par une OAP à vocation d'habitat.	
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier		
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Vallat bordant le site ainsi que sa ripisylve seront protégés et valorisés en tant que frange naturelle paysagère et réservoir de biodiversité. - Une zone tampon végétalisée sera créée entre les habitations et l'autoroute A8 afin de préserver la qualité environnementale et réduire les nuisances sonores. - La trame végétale existante sera préservée et valorisée. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 60 mètres à compter de l'axe A8.</p>	
Qualité architecturale	<p>Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.</p> <p>La hauteur des constructions sera limitée au R+2 afin d'optimiser le foncier.</p>	
Nuisances sonores	<p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.</p>	
Sécurité	<p>L'accès sera sécurisé afin de permettre la bonne desserte du site.</p> <p>Le site est concerné par le risque inondation et le projet devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.</p>	

Meyreuil

Nom secteur	Le Canet de Meyreuil
Zonage	2AU
N°OAP	MRL-OAP03
Axe concerné	RD7n
Règle actuelle	Dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors des autoroutes, routes express et déviations), la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 45 mètres de part et d'autre de la départementale RD7n est souhaitée.
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Sud de la commune de Meyreuil en extension d'activités économiques et résidentielles et constitue la troisième polarité du territoire. Celui-ci est concerné par une OAP à vocation mixte.



Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier

Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone tampon végétalisée sera créée entre la départementale RD7n et le front bâti afin de préserver la qualité environnementale et réduire les nuisances sonores. - L'imperméabilisation des sols sera limitée un maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle notamment par la perméabilisation des trottoirs, des cheminements piétonniers et des parkings des véhicules. - Les aménagements devront limiter un maximum la dégradation de l'environnement proche. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 45 mètres à compter de l'axe RD7n.</p>
Qualité architecturale	Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.

	<ul style="list-style-type: none"> - Sur l'ensemble de la zone, une gradation de la hauteur du bâti sera imposée de façon à préserver sa partie Nord, située en limite d'espaces naturels, tout en constituant un front bâti le long de la RD7n. Pour cela la majorité des constructions seront limitées au R+1 + attique hormis dans le cadre d'opération d'ensemble où les hauteurs peuvent être portées à 9 mètres. - La typologie architecturale sera diversifiée avec la présence d'habitat collectif et individuel ainsi que d'équipement. <p>Ces principes de qualité architecturale seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 45 mètres à compter de l'axe RD7n.</p>
Nuisances sonores	<p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.</p>
Sécurité	<p>Un accès sécurisé sera créé au niveau du chemin de la Garderie et la départementale RD7n afin d'assurer la bonne desserte du site.</p> <p>Le site est concerné par le risque inondation et le projet devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur en limitant notamment l'imperméabilisation des sols.</p>

Nom secteur	Pont de Bayeux	<p>Ce périmètre est concerné par le risque d'inondation. Se reporter à la planche graphique 4.1.E. relative au risque inondation.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Périmètre de l'OAP Vocation des espaces / destination du bâti <ul style="list-style-type: none"> ■ Espace naturel ■ Habitat à dominante collective Mobilités <ul style="list-style-type: none"> — Voie primaire existante — Voie secondaire existante — Modes actifs existant ● Principe d'implantation d'une station de transport en commun □ Accès principal Qualité environnementale et paysagère <ul style="list-style-type: none"> ■ Espace de gestion du risque incendie ■ Interface paysagère à aménager — Trame bleue primaire ★ Élément ou ensemble patrimonial à valoriser
Zonage	1AU-UBb	
N°OAP	MRL-OAP02	
Axe concerné	RD7n	
Règle actuelle	Dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors des autoroutes, routes express et déviations), la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.	
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 9 mètres de part et d'autre de la départementale RD7n est souhaitée.	
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Nord-Est de la commune de Meyreuil. Il est longé au Nord par la RD7n et son rond-point, et au Sud par l'Arc et sa ripisylve. Celui-ci est aujourd'hui en état de friche. Le site est concerné par une OAP à vocation d'habitat.	
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier		
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le traitement paysager des espaces publics se feront en rapport avec la préservation et la valorisation de l'ambiance végétale de la ripisylve de l'Arc. - Une interface paysagère sera aménagée à l'Ouest, à l'Est et au Sud du site notamment entre celui-ci et l'espace de gestion du risque incendie. - Les zones caillouteuses et les roches, favorables aux reptiles devront être préservées autant que possible. - L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum. - Les espaces libres et espaces verts seront végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux pluviales. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 9 mètres à compter de l'axe RD7n.</p>	
Qualité architecturale	Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.	

Nuisances sonores	Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores. Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.
Sécurité	Un accès sécurisé sera créé au niveau de la RD58 afin d'assurer la bonne desserte du site. Le site est concerné par le risque inondation ainsi que par le risque feu de forêt et devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.

Nom secteur	Le Canet	
Zonage	2AUe	
Axe concerné	RD96 et A8	
Règle actuelle	Dans le cas d'une autoroute, la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe. Cette bande est de 75 mètres dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors de autoroutes, des routes express et des déviations).	
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité de l'A8 à 55 mètres de part et d'autre de l'axe et celle de la RD96 à 5 mètres est souhaitée.	
Caractéristiques du site	Le site se trouve à l'Est de la commune de Meyreuil. Actuellement, celui-ci correspond à une zone boisée délimitée au Nord-Est par l'A8 et au Sud-Ouest par la RD96. Il se situe également à proximité (une centaine de mètres) de l'Arc et de sa ripisylve.	
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier		
Qualité urbaine et paysagère	La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur. <ul style="list-style-type: none"> - Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. 	

	<ul style="list-style-type: none"> - L'architecture doit être de qualité afin de mettre en valeur le tissu urbain présent sur le secteur. - Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. - Les parcs de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager. - Les matériaux, les espèces et les essences locales seront privilégiés lors des aménagements paysagers. - Les écoulements naturels doivent être pris en compte sur les différents projets afin d'assurer la préservation des axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction des marges de recul identifiées.</p>
Qualité architecturale	<p>Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les formes architecturales doivent être simples et en harmonie avec l'environnement du site. - La topographie, l'orientation, ainsi que les lignes de force du paysage présentes sur le site doivent être prises en compte sur l'ensemble des constructions et aménagements du terrain d'assiette. - La palette des couleurs communale disponible en mairie doit être respectée lorsque celle-ci existe. <p>Ces principes de qualité architecturale seront maintenus suite à la réduction des marges de recul identifiées.</p>
Nuisances sonores	<p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.</p>
Sécurité	<p>Le site devra prendre en compte les différents risques auxquels il est soumis.</p>

Nom secteur	Les Bachassons	
Zonage	1AU-UEb	
N°OAP	MRL-OAP05	
Axe concerné	A8	
Règle actuelle	Dans le cas d'une autoroute, la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.	
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 75 mètres de part et d'autre de l'autoroute A8 est souhaitée.	
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Nord-Est de la commune et en continuité de la zone d'activité du Canet. Au Sud se trouve l'autoroute A8 et au Nord la départementale RD7n. Celui-ci est concerné par une OAP à vocation d'activités tertiaires.	
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier		
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone tampon végétalisée sera aménagée à l'Ouest, au Sud et à l'Est entre l'autoroute A8 et le site afin de préserver la qualité environnementale et réduire les nuisances sonores. - Les espaces interstitiels, bénéficieront d'un traitement végétal qualitatif. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 75 mètres à compter de l'axe A8.</p>	
Qualité architecturale	Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.	
Nuisances sonores	Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores. Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.	
Sécurité	Un accès sécurisé sera créé au Nord du site au niveau d'une voie déjà existante mais qui sera restructurée pour veiller à la bonne desserte du site. Le site est concerné par le risque inondation ainsi que par le risque feu de forêt et le projet devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.	

Bouc-Bel-Air

Nom secteur	Camping de la Malle	
Zonage	1AU-UDa	
N°OAP	BOU-OAP10	
Axe concerné	A51	
Règle actuelle	Dans le cas d'une autoroute, la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.	
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 55 mètres de part et d'autre de l'autoroute A51 est souhaitée.	
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Sud de la commune de Bouc-Bel-Air sur une surface de 8,2 hectares. Au Sud se situe la zone d'activités de la Malle et au Nord le quartier du Verger. Celui-ci comporte des résidences principales de types mobil-homes. Il est longé au Sud par l'autoroute A51. Le site est concerné par une OAP à vocation mixte.	
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier		
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un espace vert sera créé entre l'autoroute A51 et l'habitat à dominante collective. - Les principales voies de circulation, les franges ainsi que les abords des futures constructions (à l'interface avec les tissus pavillonnaires) feront l'objet d'un traitement paysager. - A minima 25% du terrain d'assiette du secteur A sera dédié à des espaces verts et à minima 45% le sera sur le secteur B. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 55 mètres à compter de l'axe 51.</p>	
Qualité architecturale	Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère. La typologie architecturale sera diversifiée avec la présence d'habitat individuel et/ou groupé et d'habitat collectif.	

Nuisances sonores	Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores. Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.
Sécurité	Le carrefour existant sera réaménagé afin de garantir un accès sécurisé nécessaire la bonne desserte du site. Le site est concerné par le risque feu de forêt, ainsi le projet devra prendre en compte la vulnérabilité du secteur.

Nom secteur	San Baquis Est
Zonage	1AU-UDa
N°OAP	BOU-OAP01
Axe concerné	A51
Règle actuelle	Dans le cas d'une autoroute, la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 75 mètres de part et d'autre de l'autoroute A51 est souhaitée.
Caractéristiques du site	Le site se trouve à l'Ouest de la commune de Bouc-Bel-Air au cœur d'une zone urbanisée avec à l'Ouest l'autoroute A51 et à l'Est la départementale RD8n. Il comporte des maisons individuelles et des locaux économiques. Celui-ci est concerné par une OAP à vocation mixte.



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'OAP Opération d'ensemble <p>Vocation des espaces / destination du bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitat à dominante collective Activités à dominante tertiaire Activités touristiques Secteur de mixité fonctionnelle <p>Caractéristique du bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> Recul des constructions | <p>Mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Voie primaire Voie secondaire Voie primaire à créer ou restructurer Voie de desserte locale à créer ou restructurer Accès principal Carrefour à aménager <p>Qualité environnementale et paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace paysager à végétaliser Espace paysager à végétaliser, à préserver Interface paysagère à aménager Alignement d'arbres à préserver ou à créer |
|---|--|

Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier

Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone tampon sera créée entre la A51 et les constructions afin de préserver la qualité environnementale et réduire les nuisances sonores. - Les différentes voies existantes et à créer feront l'objet d'un traitement paysager. - Un espace paysager végétalisé (qui pourra éventuellement être un espace de stationnement) sera aménagé entre la zone tampon et les constructions. - A minima 35% du terrain d'assiette dédié aux habitations sera couvert par des espaces verts et à minima 25% le sera pour le terrain d'assiette dédié aux activités économiques. - Une polarité de type loisir/sport/espace collectif, desservie par la RD8n, la RD60 ainsi que par la voie de desserte locale, sera aménagée sur le site. - A minima 50% des places de stationnement à destination des habitations devront être couvertes ou bien closes (des adaptations pourront être effectués pour les logements sociaux). <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 75 mètres à compter de l'axe A51.</p>
Qualité architecturale	Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.
Nuisances sonores	<p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.</p>
Sécurité	<p>Le carrefour sur la RD60 et l'accès principal sur la RD8n seront aménagés afin de garantir un accès sécurisé nécessaire à la bonne desserte du site.</p> <p>Le site est concerné par le risque inondation ainsi que par le risque feu de forêt et le projet devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.</p>

Saint-Cannat

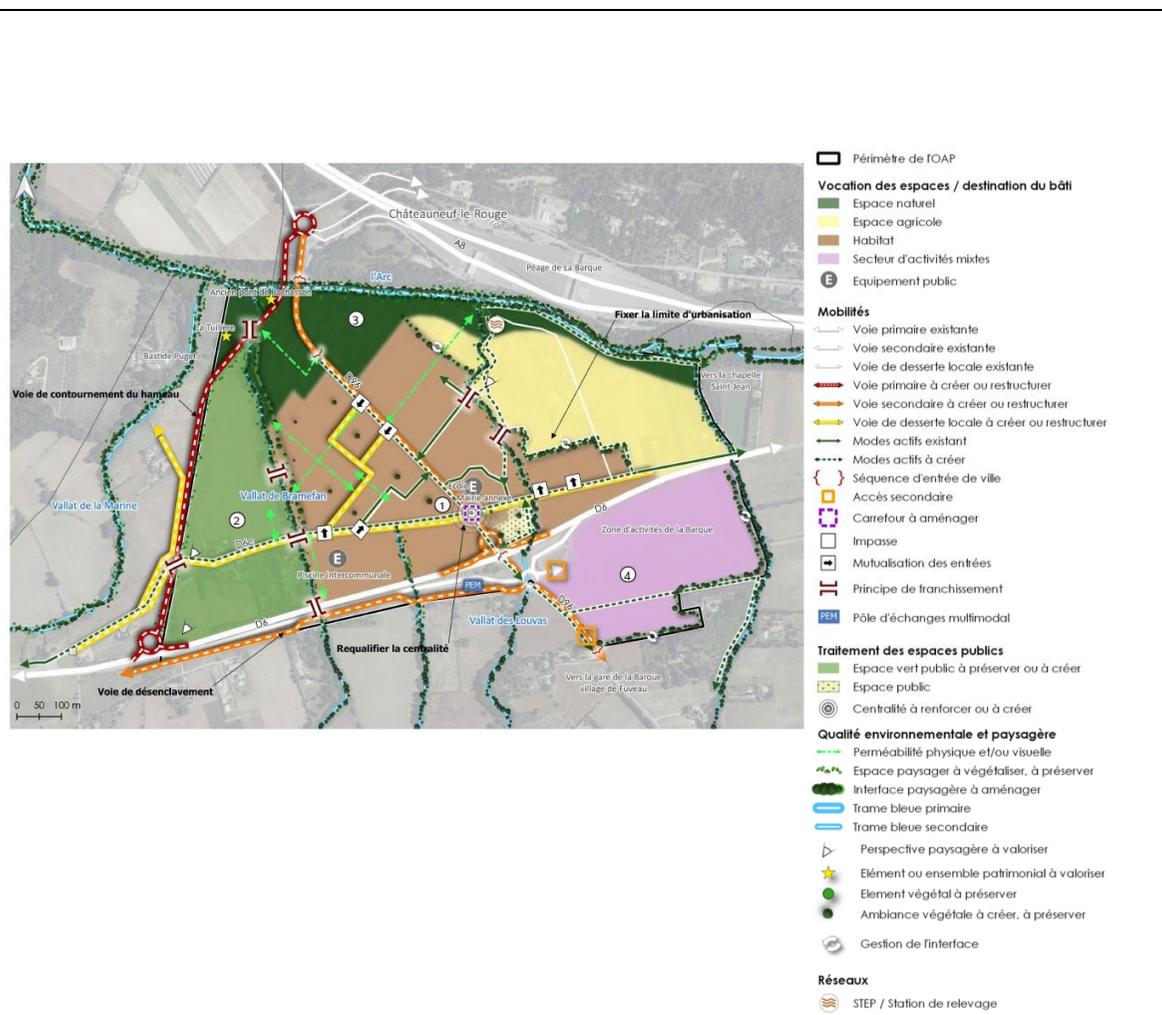
Nom secteur	Pôle hôtellerie et tertiaire	
Zonage	1AU-UT	
N°OAP	SCA-OAP06	
Axe concerné	RD7n	
Règle actuelle	Dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors des autoroutes, routes express et déviations), la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité d'une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.	
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 25 mètres de part et d'autre de la départementale RD7n est souhaitée.	
Caractéristiques du site	Le site se trouve à l'Est de la commune de Saint Cannat. Il est en continuité de l'enveloppe urbaine au Sud-Ouest, de champs agricoles au Sud-Est et de boisements au Nord. Celui-ci est longé par la départementale RD7n au Sud. Le site est concerné par une OAP à vocation touristique.	
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier		
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un espace vert public sera créé au Sud du site. - Des espaces paysagers seront à végétaliser et à préserver. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 25 mètres à compter de l'axe RD7n.</p>	
Qualité architecturale	Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.	
Nuisances sonores	Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores. Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.	
Sécurité	Deux accès sécurisés seront créés au Nord et au Sud afin de veiller à la bonne accessibilité du site.	

Fuveau	
Nom secteur	La Raoucaoudo
Zonage	1AU-Uda1
N°OAP	FUV-OAP01
Axe concerné	A52
Règle actuelle	Dans le cas d'une autoroute, la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 55 mètres de part et d'autre de l'autoroute A52 est souhaitée.
Caractéristiques du site	Le site se trouve dans la commune de Fuveau en continuité du bâti à l'Ouest et à proximité de l'autoroute A52 à l'Est. Aujourd'hui il est majoritairement occupé par du boisement. Le site est concerné par une OAP à vocation d'habitat.
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier	
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone tampon végétalisée sera aménagée au Nord et à l'Est afin de préserver une partie du boisement actuel entre l'autoroute A52 et le site. Ainsi, la qualité environnementale sera préservée tout en réduisant les nuisances sonores. - La mutualisation du stationnement sera privilégiée <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 55 mètres à compter de l'axe A52.</p>
Qualité architecturale	<p>Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions sera limitée au R+1 permettant ainsi une insertion topographique. - La typologie architecturale sera diversifiée avec la présence d'habitat individuel et petit collectif. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 55 mètres à compter de l'axe A52.</p>



Nuisances sonores	Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores. Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.
Sécurité	Un accès sécurisé sera créé au Nord-Ouest au niveau du chemin de Rousset afin d'assurer la bonne desserte du site. Le site est concerné par le risque inondation ainsi que par le risque feu de forêt et le projet devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.

Nom secteur	Zone d'activités de la Barque
Zonage	UE, 1AU-UE
N°OAP	FUV-OAP03
Axe concerné	RD6, RD96
Règle actuelle	Dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors des autoroutes, routes express et déviations), la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 18 mètres de part et d'autre de la départementale RD6 et à 15 mètres de la part et d'autre de la départementale RD96 est souhaitée.
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Nord-Ouest de la commune de Fuveau dans une zone d'activités dans la continuité d'un hameau comportant de l'habitat individuel et du petit collectif. Il est bordé à l'Est par la départementale RD96, au Nord par la départementale RD6 et est majoritairement entourée par des espaces agricoles (notamment à l'Ouest, à l'Est et au Sud). Le site est concerné par une OAP à vocation mixte. Seulement le secteur 4 est identifié dans l'étude de la Loi Barnier.



Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier	
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les interfaces entre l'urbain et les espaces agricoles devront être traitées afin de préserver la trame végétale et agricole présente et limiter la zone urbanisée. Pour cela un espace paysager sera créé au Sud et à l'Est du site. - Il est préconisé de préserver les boisements existants en bordure de parcelle afin de restreindre les limites séparatives. - La départementale RD96 sera requalifiée en boulevard urbain afin d'apaiser la circulation (véhicules et trafic de transit). - Les places de stationnement seront de préférence liées aux constructions. - L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul des axes identifiés.</p>
Qualité architecturale	Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.
Nuisances sonores	<p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.</p>
Sécurité	<p>Les différents accès, situés au Nord-Ouest et au Sud-est devront être sécurisés afin d'assurer une bonne desserte du site.</p> <p>Le site est concerné par le risque inondation et devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.</p>

Saint-Paul-Lez-Durance

Nom secteur	Les Lauves	
Zonage	AUoap	
N°OAP	OAP02	
Axe concerné	RD952	
Règle actuelle	Dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors des autoroutes, routes express et déviations), la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.	
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité des bâtiments à 25 mètres et celle des habitations à 35 mètres de part et d'autre de la départementale RD952 est souhaitée.	
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Nord-Ouest de la commune Saint-Paul-Lez-Durance, à l'Est de l'enveloppe urbaine. Celui-ci couvre un espace non bâti et boisé avec une végétation dense. Il est longé par la départementale RD952 au Nord ainsi que par le Canal EDF. Le site est concerné par une OAP à vocation d'habitat et équipements. Celle-ci s'inscrit également dans un périmètre de ZAC et sera étudiée plus finement dans le dossier concerné.	
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier		
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface des espaces verts représentera à minima 40% du terrain de l'opération et que l'emprise au sol des constructions sera limitée à 20%. - La trame végétale située au Nord du site sera à préserver et jouera le rôle de corridor écologique et zone tampon entre la RD952 et les habitations. Ainsi, la qualité environnementale sera préservée tout en réduisant les nuisances sonores. 	

	<ul style="list-style-type: none"> - L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 25 et 35 mètres de part et d'autre de l'axe D952.</p>
Qualité architecturale	<p>Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des logements sera limitée au R+1+attique en lien avec la topographie présente afin de valoriser le paysage. - Les bâtiments s'inscriront dans une démarche d'éco-quartier, dans une optique de basse-consommation et respecterons les normes de la réglementation thermique en vigueur. - L'utilisation de matériaux locaux, recyclés ou recyclables sera privilégiée. - La typologie architecturale sera diversifiée avec la présence d'habitat individuel et collectif. <p>Ces principes d'intégration architecturale seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 25 et 35 mètres de part et d'autre de l'axe D952.</p>
Nuisances sonores	<p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.</p>
Sécurité	<p>Le site est concerné par le risque feu de forêt ainsi que par le risque séisme et le projet devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.</p>

Châteauneuf-le-Rouge

Nom secteur	Secteur Arsène Sari I	
Zonage	UP	
Axe concerné	RD7n	
Règle actuelle	Dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors des autoroutes, routes express et déviations), la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité d'une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.	
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 35 mètres de part et d'autre de la départementale RD7n est souhaitée.	
Caractéristiques du site	Le site se trouve à l'Ouest de la commune de Châteauneuf-le-Rouge. Il est actuellement composé d'une zone boisée délimitée au Sud par l'Allée Arsène Sari ainsi que par de l'habitat individuel puis au Nord par la RD7n et du boisement.	
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier		
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. - L'architecture doit être de qualité afin de mettre en valeur le tissu urbain présent sur le secteur. - Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. - Les parcs de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager. - Les matériaux, les espèces et les essences locales seront privilégiés lors des aménagements paysagers. - Les écoulements naturels doivent être pris en compte sur les différents projets afin d'assurer la préservation des axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux. - L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 35 mètres de l'axe RD7n.</p>	

Qualité architecturale	<p>Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les formes architecturales doivent être simples et en harmonie avec l'environnement du site. - La topographie, l'orientation, ainsi que les lignes de force du paysage présentes sur le site doivent être prises en compte sur l'ensemble des constructions et aménagements du terrain d'assiette. - La palette des couleurs communale disponible en mairie doit être respectée lorsque celle-ci existe. <p>Ce principe de qualité architecturale sera maintenu suite à la réduction de la marge de recul à 35 mètres de l'axe RD7n.</p>
Nuisances sonores	<p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.</p>
Sécurité	<p>Le site devra prendre en compte les différents risques auxquels il est soumis.</p>

Nom secteur	Secteur Arsène Sari II	
Zonage	UP	
Axe concerné	RD7n	
Règle actuelle	Dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors des autoroutes, routes express et déviations), la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité d'une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.	
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 20 mètres de part et d'autre de la départementale RD7n est souhaitée.	
Caractéristiques du site	Le site se trouve à l'Ouest de la commune de Châteauneuf-le-Rouge. Il est actuellement composé d'une zone boisée, d'un commerce ainsi que d'équipements sportifs. Il est délimité au Sud par l'Allée Arsène Sari ainsi que de l'habitat individuel et au Nord par la RD7n et du boisement.	
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier		
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. - L'architecture doit être de qualité afin de mettre en valeur le tissu urbain présent sur le secteur. - Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. - Les parcs de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager. - Les matériaux, les espèces et les essences locales seront privilégiés lors des aménagements paysagers. - Les écoulements naturels doivent être pris en compte sur les différents projets afin d'assurer la préservation des axes d'écoulement des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux. - L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 20 mètres de l'axe RD7n.</p>	

Qualité architecturale	<p>Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les formes architecturales doivent être simples et en harmonie avec l'environnement du site. - La topographie, l'orientation, ainsi que les lignes de force du paysage présentes sur le site doivent être prises en compte sur l'ensemble des constructions et aménagements du terrain d'assiette. - La palette des couleurs communale disponible en mairie doit être respectée lorsque celle-ci existe. <p>Ce principe de qualité architecturale sera maintenu suite à la réduction de la marge de recul à 20 mètres de l'axe RD7n.</p>
Nuisances sonores	<p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.</p>
Sécurité	<p>Le site devra prendre en compte les différents risques auxquels il est soumis.</p>

Venelles

Nom secteur	Font de Trompettes	
Zonage	1AU-Uda, 1AU-UC, N	
N°OAP	VNL-OAP02	
Axe concerné	RD96	
Règle actuelle	Dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors des autoroutes, routes express et déviations), la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité d'une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.	
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 25 mètres de part et d'autre de la départementale R96 est souhaité.	
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Nord de la commune de Venelles en continuation de l'enveloppe urbaine au Sud-Ouest. Actuellement il est composé d'espaces boisés ainsi que d'une prairie. Il est longé à l'Ouest par le chemin des Terres Longues, au centre par la Route Eugène Bertrand et à l'Est par la départementale RD96. Le site est concerné par une OAP à vocation mixte.	
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier		
Qualité urbaine et paysagère	La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur. <ul style="list-style-type: none"> - Les places de stationnement seront intégrées en rez-de-chaussée quand cela est possible (notamment pour les constructions sur pilotis). - La trame végétale du site sera préservée et valorisée. - Une zone tampon sera créée entre l'habitat et la RD96 mais aussi entre l'habitat et l'espace naturel afin de préserver la qualité environnementale et réduire les nuisances sonores. - Les exutoires feront l'objet d'un traitement paysager afin d'assurer la transition avec les espaces urbains. - L'espace central du hameau des Terres Longues restera en zone non aedificandi afin de préserver et valoriser le paysage et son système hydraulique. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 25 mètres de part et d'autre de l'axe R96.</p>	
Qualité architecturale	Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.	

	<ul style="list-style-type: none"> - L'implantation générale du bâti devra être organisée en fonction de la pente et de l'orientation des versants afin de faire bénéficier les constructions des atouts topographiques. - Les constructions sur pilotis seront privilégiées afin de limiter le terrassement. - Des constructions remarquables peuvent s'implanter afin de mettre en avant les spécificités géographiques du site. <p>Ces principes d'intégration architecturale seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 25 mètres de part et d'autre de l'axe RD96.</p>
Nuisances sonores	Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores. Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.
Sécurité	Un carrefour sera créé au Nord-Ouest et un autre sera aménagé au Sud-Est afin de garantir une desserte sécurisée du site. Le site est concerné par le risque inondation ainsi que par le risque feu de forêt et devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.

Peyrolles-en-Provence

Nom secteur	Les Coulus
Zonage	1AU-UEp
N°OAP	PEP-OAP04
Axe concerné	RD96
Règle actuelle	Dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors des autoroutes, routes express et déviations), la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 12m mètres de part et d'autre de la départementale RD96 est souhaitée.
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Nord-Ouest de la commune de Peyrolles-en-Provence. Il couvre un terrain majoritairement agricole avec quelques constructions (garage et habitations) aux limites de la parcelle. Le site est bordé par le Canal EDF à l'Ouest et par la départementale RD96 au Sud qui est accompagnée d'un alignement de platanes. Celui-ci est concerné par une OAP à vocation économique.
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier	
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone tampon végétalisée sera créée en suivant l'alignement des platanes existant entre la départementale RD96 et le site. Ainsi, la qualité environnementale sera préservée tout en réduisant les nuisances sonores. - Les terre-pleins seront aménagés et végétalisés. - L'aspect extérieur du projet sera réfléchi de manière à valoriser la vue depuis la RD96. - Les parcs de stationnement seront mutualisés afin d'éviter la banalisation de la vue depuis la RD6. - L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum.

	Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 12m à compter de l'axe RD96.
Qualité architecturale	Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.
Nuisances sonores	Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores. Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.
Sécurité	Dans l'absence de création d'accès et de risques naturels, aucun problème de sécurité n'est identifié.

Nom secteur	Le Pérou	
Zonage	1AU-Uda1	
N°OAP	PEP-OAP03	
Axe concerné	RD96	
Règle actuelle	Dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors des autoroutes, routes express et déviations), la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.	
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 12 mètres de part et d'autre de la départementale RD96 est souhaitée.	
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Nord de la commune. Celui-ci est divisé entre une partie Nord bâtie (commerces et bâtiments agricoles) et une partie Sud agricole. A l'Est s'étend la principale enveloppe urbaine de la commune. Il est bordé par la départementale RD96 au Nord avec notamment la présence d'un rond-point. Le site est concerné par une OAP à vocation d'habitat.	
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier		
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des constructions se limitera à 40% du terrain d'assiette de l'opération. - Des espaces paysagers seront végétalisés au centre du site. - L'alignement des platanes actuels sera préservé et valorisé et jouera le rôle d'une zone tampon entre l'habitat et les zones agricoles. Ainsi, la qualité environnementale sera préservée tout en réduisant les nuisances sonores. - Des aires de jeux seront créées dans une proportion de 5m² par logement. 	

	Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 12 mètres à compter de l'axe de l'RD96.
Qualité architecturale	<p>Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est préconisé d'éviter une hétérogénéité architecturale. - La hauteur des constructions sera limitée au R+1 en lien avec la topographie présente. - Les bâtiments chercheront à s'inscrire dans une démarche de développement des énergies positives. Ils respecteront les normes de la réglementation thermique en vigueur. - Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel. <p>Ces principes de qualité paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 12 mètres à compter de l'axe RD96.</p>
Nuisances sonores	<p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.</p>
Sécurité	L'accès principal à l'est sur de la rue des Rivaux et l'accès par le rond-point seront sécurisés afin d'assurer la bonne desserte du site.

Nom secteur	La Marinière	
Zonage	1AU-Uda1	
N°OAP	PEP-OAP05	
Axe concerné	RD96	
Règle actuelle	Dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors des autoroutes, routes express et déviations), la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.	
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 12 mètres de part et d'autre de la départementale RD96 est souhaitée.	
Caractéristiques du site	Le site, une prairie, se trouve au Nord de la commune avec à l'Est sa principale enveloppe urbaine. Le site est bordé par la départementale RD96 au Sud avec notamment la présence d'un rond-point. Celui-ci est concerné par une OAP à vocation d'habitat.	
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier		
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces de terre-plein feront l'objet d'un traitement paysager. - Une interface paysagère est prévue à l'est du site permettant de préserver et valoriser la trame végétale préexistante. - Un alignement de platanes viendra border le Sud du site. - Des aires de jeux seront créées dans une proportion de 5m² par logement. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 12 mètres à compter de l'axe RD96.</p>	
Qualité architecturale	<p>Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions se feront en continuité de l'alignement du front bâti déjà existant avec une hauteur limitée au R+1 pour l'habitat individuel et au R+2 pour les constructions collectives. 	

	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments chercheront à s'inscrire dans une démarche de développement des énergies positives. Ils respecteront les normes de la réglementation thermique en vigueur. - Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
Nuisances sonores	<p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.</p>
Sécurité	<p>Les accès situés au Sud, au Nord et à l'Est seront sécurisés afin d'assurer la bonne desserte du site.</p> <p>Le site est concerné par le risque inondation et devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.</p>

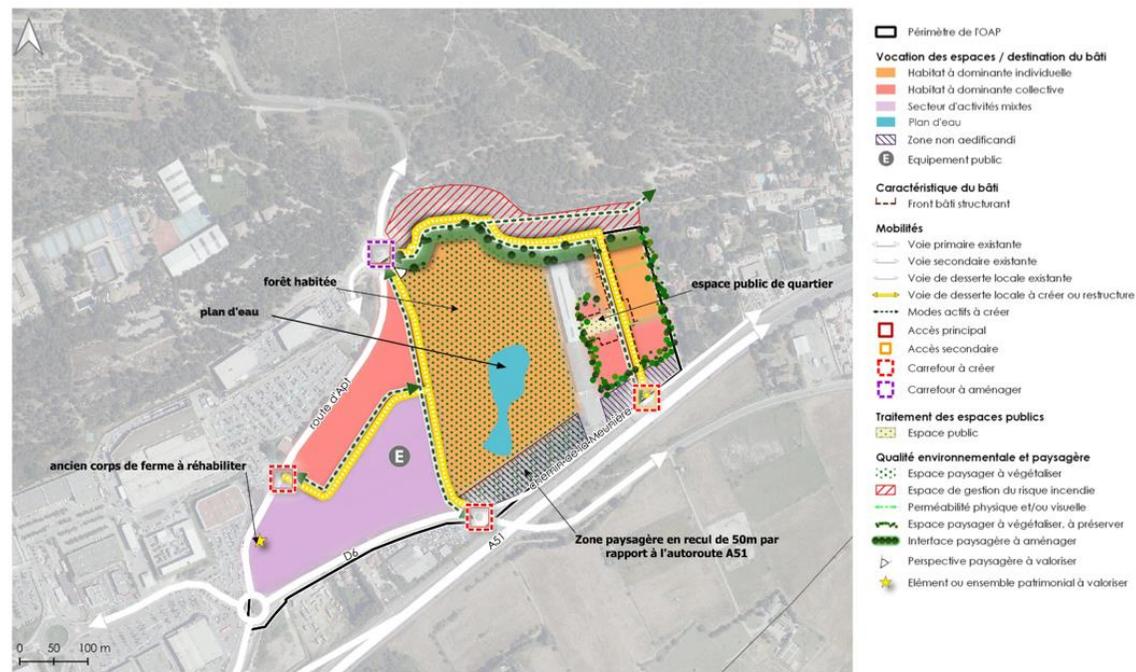
Ventabren

Nom secteur	Château Blanc	
Zonage	1AU-USc, 1AU-UE, 1AU-Uda1	
Axe concerné	A8	
Règle actuelle	Dans le cas d'une autoroute, la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.	
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 60 mètres de part et d'autre de l'autoroute A8 est souhaitée.	
Caractéristiques du site	Le site, surplombé par le viaduc des Pontails, se trouve à l'Est de la commune de Ventabren. Il est composé de terres agricoles, terrains en friche et quelques habitations. Il est longé au Sud par l'autoroute A8. Il est concerné par une OAP à vocation mixte.	
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier		
Qualité urbaine et paysagère	La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur. <ul style="list-style-type: none"> - Une interface paysagère sera créée au Nord du site. - Une trame verte et bleue sera créée afin d'assurer l'insertion paysagère du projet. - 40% du terrain d'assiette des secteurs A et C seront dédiés aux espaces de terre-pleins. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 60 mètres à compter de l'axe A8.</p>	
Qualité architecturale	Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère. Les abords de l'ensemble bâti devront faire l'objet d'un aménagement paysager.	
Nuisances sonores	Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores. Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.	

Sécurité	Les deux accès présents seront sécurisés afin d'assurer la bonne desserte du site. Le site est concerné par le risque inondation et devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.
-----------------	---

Cabriès

Nom secteur	Petite Campagne
Zonage	1AU - UC / 1AU - UDb / 1AU - UE
N°OAP	CAB-OAP04
Axe concerné	A51 et RD6
Règle actuelle	Dans le cas d'une autoroute, la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe. Cette bande est de 75 mètres dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors de autoroutes, des routes express et des déviations).
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité de l'A51 à 50 mètres de part et d'autre de l'axe et celle de la RD6 à 10 mètres, est souhaitée.
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Sud de la commune de Cabriès entre la zone commerciale de Plan de Campagne à l'Ouest, le Village du Verger à l'Est et une zone agricole au Sud. Celui-ci est concerné par une OAP à vocation d'habitat et d'activités économiques.



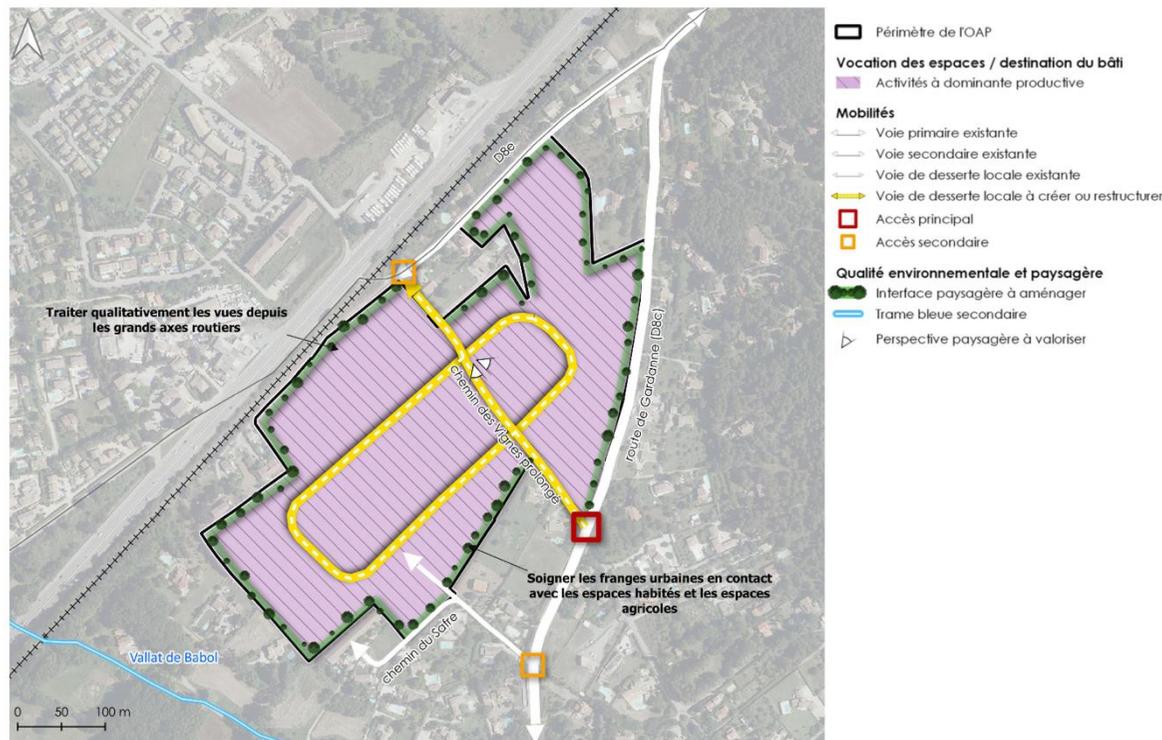
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier

Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La trame végétale déjà existante sera préservée et valorisée. - La place de la voiture dans l'espace public sera réduite au minimum et les places de stationnement seront prévues en souterrain. - Les espaces publics, les voies de circulation ainsi que le stationnement sur la voie publique seront végétalisés afin de limiter la formation d'îlots de chaleur urbain. - L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum.
-------------------------------------	--

	Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul des axes identifiés.
Qualité architecturale	<p>Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures des équipements auront une fonction de terrasse végétalisée dotée de panneaux solaires. - La typologie architecturale sera diversifiée avec la présence d'habitat individuel, collectif, intermédiaire mais aussi par la présence d'équipements et autres activités mixtes. - Les bâtiments seront orientés de façon à tirer parti des apports solaires (l'architecture intégrera les protections solaires : casquettes, brise-soleil, stores, etc.). <p>Ces principes de qualité paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul des axes identifiés.</p>
Nuisances sonores	<p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.</p>
Sécurité	<p>Quatre accès sécurisés seront aménagés afin d'assurer la bonne desserte du site.</p> <p>Le site est concerné par le risque inondation ainsi que par le risque feu de forêt et devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.</p>

Simiane Collongue

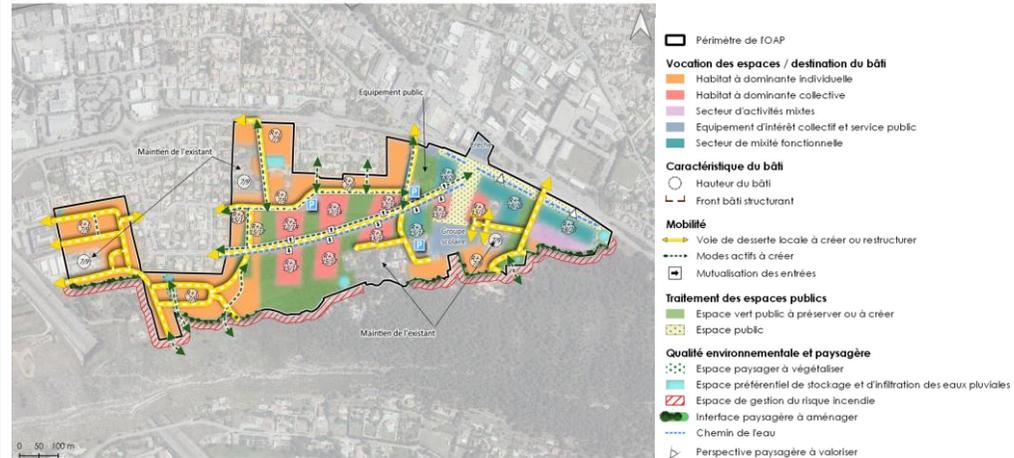
Nom secteur	Safre
Zonage	1AU-UE
N°OAP	SIM-OAP02
Axe concerné	RD6
Règle actuelle	Dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors des autoroutes, routes express et déviations), la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 40 mètres de part et d'autre de la départementale RD6 est souhaitée.
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Nord-Ouest de la commune. Il se compose en grande partie de terres agricoles et d'habitat diffus accompagné de rares activités économiques. Il est longé à l'Ouest par la départementale RD6, par la ligne ferroviaire Marseille-Aix ainsi que par la départementale D8e. A l'Est se trouve la D8c et au Sud le Vallat de Babol. Celui-ci est concerné par une OAP à vocation économique.
<p>Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier</p>	
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une interface végétale sera créée aux pourtours du site afin d'assurer une transition entre le projet et le tissu existant. - Les espaces publics, les voies de circulation, ainsi que les limites des parcelles feront l'objet d'un traitement paysager afin de bénéficier de confort et ombrage.



	<ul style="list-style-type: none"> - L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 40 à compter de l'axe RD6.</p>
Qualité architecturale	<p>Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les formes compactes seront privilégiées afin de limiter l'impact visuel des constructions multiples. - L'utilisation de matériaux locaux, recyclés ou recyclables sera privilégiée. - Quand cela est possible, les toitures auront une fonction environnementale du type toiture végétalisée, panneaux solaires, toiture-terrasse... - Selon l'activité, Les bâtiments devront s'inscrire dans une démarche de basse-consommation et devront respecter les normes de la réglementation thermique en vigueur. <p>Ces principes de qualité architecturale seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 40 à compter de l'axe RD6</p>
Nuisances sonores	<p>Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.</p>
Sécurité	<p>Trois accès sécurisés seront aménagés au Nord-Ouest, à l'Est et au Sud-Est afin d'assurer la bonne desserte du site.</p>

Les Pennes-Mirabeau

Nom secteur	ZAC Pallières II
Zonage	AUoap
N°OAP	PEN-OAP02
Axe concerné	RD113
Règle actuelle	Dans le cas d'une route à grande circulation (en dehors des autoroutes, routes express et déviations), la Loi Barnier instaure une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.
Recul souhaité	Une dérogation par rapport à la Loi Barnier ramenant la bande d'inconstructibilité à 30-35 mètres de part et d'autre de la départementale RD113 est souhaitée.
Caractéristiques du site	Le site se trouve au Nord-Ouest de la commune des Pennes-Mirabeau, à l'Est de l'autoroute A7 et au Sud de la départementale RD113. Le terrain est en grande partie constitué de terrains agricoles en friche. Celui-ci est concerné par une OAP à vocation mixte. Le secteur identifié dans le cadre de l'étude de la Loi Barnier se trouve à l'Est de l'OAP. Celle-ci s'inscrit également dans un périmètre de ZAC et sera étudiée plus finement dans le dossier concerné.
Justifications de dérogation par rapport à la Loi Barnier	
Qualité urbaine et paysagère	<p>La dérogation de la Loi Barnier ne remet pas en cause la qualité urbaine et paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le rapport entre le site et son paysage sera travaillé par la préservation et valorisation des différents points de vue. - Des espaces verts publics seront aménagés.



	<ul style="list-style-type: none"> - La trame végétale existante sera préservée et valorisée. - L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible. <p>Ces principes d'intégration paysagère seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 30-35 mètres de l'axe RD113.</p>
Qualité architecturale	<p>Les constructions se feront en cohérence avec le tissu urbain déjà existant afin de veiller à leur insertion paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions (allant du R+1 au R+4) se fera en lien avec la topographie présente afin de permettre de dégager la vue et de ménager l'ensoleillement. - De la même façon les constructions se feront de manière générale dans une démarche bioclimatique afin de tirer parti de l'environnement du site. - La préconisation des couleurs des constructions se fait sur la base du bâti traditionnel des Pennes-Mirabeau à savoir des gris clairs colorés, des ocres jaunes et des roses très pâles. <p>Ces principes de qualité architecturale seront maintenus suite à la réduction de la marge de recul à 30-35 mètres de l'axe RD113.</p>
Nuisances sonores	Le projet fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de limiter les nuisances sonores. Le recul de la bande d'inconstructibilité implique une mise aux normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux.
Sécurité	Le site est concerné par le risque inondation ainsi que par le risque feu de forêt et devra ainsi prendre en compte la vulnérabilité du secteur.