

## SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 1 –ZONE U.....</b>	<b>8</b>
<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>8</b>
<b>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>9</b>
<b>SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE 2 –ZONE AU .....</b>	<b>15</b>
<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>15</b>
<b>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>16</b>
<b>SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>20</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 1 –ZONE A.....</b>	<b>22</b>
<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>22</b>
<b>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>22</b>
<b>SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>27</b>
<b>CHAPITRE 2 –ZONE N.....</b>	<b>28</b>
<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>28</b>
<b>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>29</b>
<b>SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>34</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>35</b>
<b>ANNEXE 1 : NORMES EXIGEEES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES.....</b>	<b>36</b>
<b>ANNEXE 2 : CLOTURES VEGETALES - PRECONISATIONS .....</b>	<b>37</b>
<b>ANNEXE 3 : CHEVELU HYDRAULIQUE.....</b>	<b>39</b>

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BEAURECUEIL (Bouches-du-Rhône).

## ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Le présent règlement se substitue aux dispositions du chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme, à l'exception des celles dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1 dudit code (à savoir les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21).

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en ZONES URBAINES (U), ZONES A URBANISER (AU), ZONES AGRICOLES (A) et ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N), délimitées sur les documents graphiques.

1. La ZONE URBAINE (U) à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du TITRE II correspond au pôle villageois dans lequel se distinguent :
  - Le secteur du centre de vie (Ua) ;
  - Le secteur patrimonial du château et de ses abords (Ub) ;
  - Un secteur résidentiel au lieudit La Calotte (Uc).
2. La ZONE A URBANISER (AU) à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitres 2 du TITRE II se situe :
  - A l'extrémité Nord du pôle villageois ;
  - A l'extrémité Ouest du pôle villageois.
3. La ZONE AGRICOLE (A) à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du TITRE III comporte deux secteurs :
  - Le secteur 1A, correspondant aux premiers plans visuels des perceptions vers la SAINTE-VICTOIRE et le plateau du CENGLE<sup>1</sup> (partie centrale de la plaine agricole de BEAURECUEIL et site de la CRESTE) ;
  - Le secteur 2A correspondant aux autres parties de la plaine agricole.
4. La ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N) à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du TITRE III comporte trois secteurs :
  - Le secteur 1N protégé soit en raison de sa valeur paysagère et environnementale, soit en raison d'une protection réglementaire de l'environnement.
  - Le secteur 2N, protégé en raison de sa valeur paysagère et environnementale comportant un bâti diffus existant peu visible dans le paysage du fait de la couverture végétale.
  - Le secteur Ne, espace paysager préservé voué aux loisirs et équipements légers.

Sur les plans figurent également :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

---

<sup>1</sup> : Premiers plans visuels depuis les points de vue majeurs des axes routiers RD58/RD17 identifiés dans le rapport de présentation du présent PLU.

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments de paysage ou de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
- La délimitation d'un espace où la construction en élévation est interdite hormis la réfection ou reconstruction du mur existant (secteur de la Ferme).

## ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cf. article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à son égard.

## ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REpondant A UN INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées, dérogent aux dispositions du présent règlement à condition que leur implantation réponde à des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et du site.

## ARTICLE 6 – ZONES DE RISQUES

Les risques répertoriés sur le territoire de la commune sont :

### 1. RISQUES NATURELS

- Séisme : zone de sismicité 1b (faible).
- Feux de forêt : Commune sensible au risque d'incendie.
- Inondation : risque par ruissellement périurbain.

Aucune occupation du sol nouvelle ni extension de bâti existant n'est admise à moins de 20 mètres de l'axe de tout cours d'eau recensé sur la carte ci-annexée. Au-delà de cette distance et à proximité de tout ruisseau, une étude réalisée par un hydraulicien démontrant que l'imperméabilisation projetée n'aggrave pas la vulnérabilité à l'aval (en proposant le cas échéant des mesures compensatoires) devra être fournie par le pétitionnaire.

### 2. RISQUE TECHNOLOGIQUE

- Barrage : onde de submersion du barrage de BIMONT.

En l'absence de Plan de Prévention des Risques prescrit à ce jour, les constructions nouvelles sont soumises aux dispositions suivantes :

- Applications des règles relatives aux constructions parasismiques des maisons individuelles et des bâtiments assimilés.
- Toute construction dans l'axe d'un thalweg est à proscrire.  
Pour les bassins versants non identifiés dans l'atlas des zones inondables de moindre importance mais pouvant provoquer des crues localisées, il est imposé une marge de

recul par rapport à l'axe d'écoulement de 10 mètres pour les constructions et de 5 mètres pour les clôtures.

## ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DES LOCAUX DETRUIITS A LA SUITE D'UN SINISTRE

La reconstruction après sinistre à l'équivalent des surfaces de plancher, des volumes et de l'usage est autorisée.

## ARTICLE 8 – ASSAINISSEMENT COLLECTIF / NON COLLECTIF – CARTE DE ZONAGE

La carte de zonage relative à l'assainissement des eaux usées définit des zones d'assainissement collectif dans lesquelles le raccordement au réseau collectif est obligatoire et des zones d'assainissement non collectif dans lesquelles l'assainissement est organisé au moyen de filières individuelles ou de réseaux ou stations d'épurations privées.

## ARTICLE 9 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection du patrimoine archéologique résulte de la loi 41-4011 su 27/09/1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

La loi 2001-44 du 17/01/2001 a institué l'archéologie préventive et organisé son financement.

L'archéologie préventive a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement (loi 2001-44 du 17/01/2001 art.1).

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde (décret 2002-89 du 16/01/2002).

## ARTICLE 10 – RAPPEL DES PROCEDURES

Dans l'ensemble des zones et des secteurs délimités sur les documents graphiques :

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les articles R.442-2 ou R.442-3 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont susceptibles d'être soumises au permis de démolir en application de l'article L.430-2 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation prévue à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.  
Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables.
- Les campings et le stationnement des caravanes sont soumis à autorisation au titre de l'article L.443-1 du code de l'urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

- Les constructions annexes (dont les piscines) sont soumises à autorisation ou déclaration de travaux selon les cas.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES ET**  
**AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 1 – ZONE U

Caractère de la zone :

La zone U correspond au pôle villageois déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle comporte trois secteurs :

- Le secteur Ua correspond au centre de vie (pôle église - école - mairie). Il se caractérise par une implantation dense et continue des constructions, à l'alignement des voies et emprise publiques.
- Le secteur Ub se caractérise par la présence d'éléments remarquables au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (aile sud-ouest du château, parc, jardin, pigeonnier, bassins...). Ce secteur patrimonial sensible doit être protégé.
- Le secteur Uc résidentiel au lieu-dit La Calotte. Il se caractérise par un bâti discontinu implanté sur de grandes parcelles et noyé dans la végétation.

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article U2.
- Les constructions à usage industriel.
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination.
- Les dépôts de vieux matériaux et déchets.
- Les parcs d'attraction visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
- Les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture de carrières.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le camping et le caravaning.
- Les serres vitrées de plus de 20 m<sup>2</sup> ainsi que les serres tunnel.
- En outre, dans le secteur Ub, toute nouvelle construction à l'exception des extensions autorisées à l'article U2.

#### ARTICLE U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;

- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. Dans le secteur Ub :
- Les extensions des constructions existantes sont limitées dans les conditions fixées à l'article U14.
  - Le château-maison de retraite est limité aux emprises et SHON existantes. Toute intervention le concernant est soumise au permis de démolir.
3. Dans le secteur Uc les constructions à usage d'habitation à raison d'une construction par unité foncière, ainsi que les annexes limitées à un seul volume séparé du volume principal.

## *SECTION II*

### *CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS*

---

#### ARTICLE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Dans le secteur Uc :

- L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement de la voie de desserte, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.
- L'accès direct est interdit sur la section de route départementale 46 située au droit du secteur Uc.

#### ARTICLE U4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### 1. EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable. Les ouvrages particuliers doivent être raccordés aux réseaux collectifs.

##### 2. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

##### 3. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Les ouvrages particuliers doivent être raccordés aux réseaux collectifs.

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

▪ Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

## ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

## ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1. Dans le secteur Ua :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques figurées aux documents graphiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de reculement est autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

### 2. Dans le secteur Ub :

L'extension d'une construction existante devra être implantée en retrait de 4 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

### 3. Dans le secteur Uc :

Les constructions doivent être implantées :

- En limite ou en retrait par rapport à l'alignement actuel ou prévu du chemin de la Calotte (alignement existant ou résultant d'un emplacement réservé) et des voies privées d'un lotissement ou d'un permis groupé.
- En retrait de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou prévu des autres voies publiques ;

## ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1. Dans le secteur Ua :

Sur une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement de la rue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Lorsque la règle ci-dessus est rendue impossible par l'existence de servitudes ou la nécessité de protéger un élément intéressant de l'environnement, la construction en retrait de la limite séparative est autorisée à une distance qui ne saurait être inférieure à la moitié de la hauteur de l'immeuble projeté. Dans ce cas, la façade en retour doit être traitée comme un prolongement de la façade sur rue.

La profondeur de 15 mètres peut-être augmentée de la valeur nécessaire à la réalisation d'une continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins.

Au-delà de la profondeur de 15 mètres définie au premier alinéa ci-dessus, des constructions annexes sont autorisées en limite séparative si elles ne sont pas destinées à l'habitation et si leur hauteur totale ne dépasse pas 4 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative non latérale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Dans le secteur Ub :

Dans le cas d'extension du bâti existant, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3. Dans le secteur Uc :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative non latérale doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les constructions annexes (telles que garage, abri de jardin...) sont autorisées en limite séparative si elles ne sont pas destinées à l'habitation, si leur longueur ne dépasse pas 8 mètres et si leur hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble par rapport aux parcelles riveraines.

4. Les dispositions des 1°, 2° et 3° du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles existants.

## ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur Uc, deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions (mesurée dans les conditions fixées à l'article U10) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines ni à leurs plages.

## ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les secteurs Ua et Ub :

La hauteur des constructions autorisées doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des immeubles existants sur le même alignement sans que la hauteur à l'égout de la couverture dépasse 10 mètres (dix mètres) mesurés à partir du terrain naturel ou du niveau moyen de la voie publique au droit du terrain concerné.

2. Dans le secteur Uc :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ou du niveau moyen de la voie publique au droit du terrain concerné jusqu'à l'égout des couvertures, est limitée à 7 mètres.

## ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA

## PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS MENTIONNES AU (h) DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

### 1. Aspect extérieur - Généralités :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Les imitations de matériaux (telles que faux pans de bois, fausses briques, placages de pierre...), les éléments décoratifs (tels que balustres, fausses colonnes, frontons ou autre pastiche d'une architecture étrangère à la région), les matériaux réfléchissants<sup>2</sup> ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits. Dérogent au présent alinéa les installations listées au 5° ci-après.

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions et matériaux d'origine.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire.

Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

### 2. Aspect extérieur - Couvertures et Ouvertures :

La couverture sera en tuiles type canal, à deux ou quatre pentes.

La pente du toit doit être sensiblement la même que celle des toits voisins.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges. Les baies larges ne seront admises qu'en fond de loggia.

Les volets battants seront obligatoirement en bois et peints.

Les enduits seront obligatoirement de finition frotté fin ou gratté.

### 3. Aspect extérieur - Sont interdits :

- Les « sourcils » au-dessus des linteaux.
- Les tuyaux en ciment moulé utilisés comme colonnes ou piliers.
- Les couvertures de vérandas et auvents translucides. Celles-ci seront remplacées avantageusement par un avant-toit en tuile canal ou par une treille.

### 4. Aspect extérieur - Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises des voies de desserte.

---

<sup>2</sup> Matériaux qui renvoient la lumière par réflexion, qui ont un effet miroir, un effet brillant (exemple : mur rideau en verre réfléchissant). NB : le vitrage courant (=vitrage clair) et les panneaux solaires ne sont pas considérés ici comme étant des matériaux réfléchissants.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres (deux mètres) pour les clôtures et 2,20 mètres (deux mètres vingt) pour les portails (hauteur mesurée au pilier si portail incurvé auquel cas la hauteur mesurée au centre du portail sera inférieure à 2,60 mètres). A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les clôtures seront constituées soit d'une haie vive qui pourra éventuellement être doublée d'un grillage côté intérieur de la propriété, soit d'un mur qui sera obligatoirement enduit frotté fin ou gratté, des deux côtés, soit d'un mur en pierres massives maçonnées ou sèches. Le couronnement sera de forme simple soit arrondi en maçonnerie, soit surmonté de mallons de couvert.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux dispositifs de sécurité aux abords des piscines conformes à la législation en vigueur.

#### 5. Aspect extérieur - Eléments annexes :

Les panneaux solaires, réservoirs de combustibles, éléments de climatisation, paraboles et autres récepteurs hertziens sont interdits à moins qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, qu'ils soient placés de façon discrète et que leur teinte se fonde dans l'environnement bâti.

Les compteurs destinés au service public seront obligatoirement intégrés dans les maçonneries de l'habitation ou aux clôtures.

#### 6. Aspect extérieur - Exceptions :

Des dispositions autres que celles énoncées dans le présent article pourront être adoptées dans le cadre de réutilisation d'éléments anciens ou de dispositions architecturales particulières au projet.

#### 7. Préservation des éléments de paysage, monuments et sites :

Les éléments repérés par une étoile sur les documents graphiques au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (parc du château ; aile sud-ouest du château ; deux bassins-réservoirs ; pigeonnier) ainsi que leur abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur. Les interventions d'entretien ou de restauration sur éléments bâtis remarquables devront en respecter les formes, volumes, proportions, teintes et matériaux d'origine.

### ARTICLE U12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 1 du présent règlement.

### ARTICLE U13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans les secteur Ub et Uc :

- Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en aires de jeux ou espaces verts, plantés d'arbres tige, à raison de :
  - \* 30% minimum de la surface de l'unité foncière dans le secteur Ub.
  - \* 60% minimum de la surface de l'unité foncière dans le secteur Uc.

- Sauf incompatibilité technique majeure, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour deux emplacements.
- Les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### *SECTION III*

## *POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

---

#### ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé dans le secteur Ua.

Dans le secteur Ub, l'extension de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU à usage d'habitation ne doit pas avoir pour effet de porter sa surface hors œuvre nette (SHON) totale à plus de 300 m<sup>2</sup>. Le rapport surface totale développée / surface hors œuvre nette (SHON) ne peut excéder 1,6.

Dans le secteur Uc, le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,20 avec un maximum de 300 m<sup>2</sup> par unité foncière et le rapport surface totale développée / surface hors œuvre nette (SHON) ne peut excéder 1,6.

Le COS n'est pas applicable aux opérations ou aménagements de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure liés aux services collectifs.

## CHAPITRE 2 – ZONE AU

Caractère de la zone :

La zone AU est localisée à l'extrémité Nord du pôle villageois et à l'extrémité Ouest. Elle délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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 permettant de desservir la zone.

La zone AU est affectée principalement à l'habitation et aux équipements publics ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

### *SECTION I* *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

#### ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article U2.
- Les constructions à usage industriel.
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination.
- Les dépôts de vieux matériaux et déchets.
- Les parcs d'attraction visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
- Les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture de carrières.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le camping et le caravaning.
- Les serres vitrées de plus de 20 m<sup>2</sup> ainsi que les serres tunnel.

#### ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Toute restauration, construction ou installation admise dans l'îlot situé à l'Ouest de la RD46 (îlot dit de la ferme) devra être réalisée dans l'emprise formée par les volumes existants (y compris en dent creuse) ou de manière à ne pas être perçue depuis la plaine agricole.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

L'entrée de la ou des propriété(s) doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement de la voie de desserte, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Un seul accès direct desservant l'ensemble de la zone 1AU est autorisé sur la route départementale 46.

#### ARTICLE AU4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### 1. EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable. Les ouvrages particuliers doivent être raccordés aux réseaux collectifs.

##### 2. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

##### 3. ASSAINISSEMENT

###### ▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Les ouvrages particuliers doivent être raccordés aux réseaux collectifs. Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

###### ▪ Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

#### ARTICLE AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

## ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. Toutefois, en bordure des voies privées d'un lotissement ou d'un permis groupé, cette distance peut être réduite.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

## ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative non latérale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble par rapport aux parcelles riveraines.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

## ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ou du niveau moyen de la voie publique au droit du terrain concerné jusqu'à l'éégout des couvertures, est limitée à 7 mètres.

Cette hauteur peut être portée à 9 mètres, pour une partie de la construction ne dépassant pas le quart de l'emprise au sol, quand la longueur de la façade dépasse 15 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

## ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS MENTIONNES AU h DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

### 1. Aspect extérieur - Généralités :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

Les matériaux employés devront être employés dans les règles de l'art.

Les imitations de matériaux (telles que faux pans de bois, fausses briques, placages de pierre...), les éléments décoratifs (tels que balustres, fausses colonnes, frontons ou autre pastiche d'une architecture étrangère à la région), les matériaux réfléchissants<sup>3</sup> ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits. Dérogent au présent alinéa les installations listées au 5° ci-après.

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions et matériaux d'origine.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire.

Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

## 2. Aspect extérieur - Couvertures et Ouvertures :

La couverture sera en tuiles type canal, à deux ou quatre pentes.

La pente du toit doit être sensiblement la même que celle des toits voisins.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges. Les baies larges ne seront admises qu'en fond de loggia.

Les volets battants seront obligatoirement en bois et peints.

Les enduits seront obligatoirement de finition frotté fin ou gratté.

## 3. Aspect extérieur - Sont interdits :

- Les « sourcils » au-dessus des linteaux.
- Les tuyaux en ciment moulé utilisés comme colonnes ou piliers.
- Les couvertures de vérandas et auvents translucides. Celles-ci seront remplacées avantageusement par un avant-toit en tuile canal ou par un treille.

## 4. Aspect extérieur - Clôtures :

- Ilot situé au Nord du pôle villageois (secteur dit de la Ferme) : Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres (deux mètres) pour les clôtures et 2,20 mètres (deux mètres vingt) pour les portails (hauteur mesurée au pilier si portail incurvé auquel cas la hauteur mesurée au centre du portail sera inférieure à 2,60 mètres).
- Ilot situé à l'Ouest du pôle villageois (face à la Mairie) : Les clôtures sont interdites. Les haies vives d'essences variées (cf. préconisations en annexe) peuvent être autorisées comme séparation de parcelles en façade nord-ouest.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

<sup>3</sup> Matériaux qui renvoient la lumière par réflexion, qui ont un effet miroir, un effet brillant (exemple : mur rideau en verre réfléchissant). NB : le vitrage courant (=vitrage clair) et les panneaux solaires ne sont pas considérés ici comme étant des matériaux réfléchissants.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux dispositifs de sécurité aux abords des piscines conformes à la législation en vigueur.

5. Aspect extérieur - Eléments annexes :

Les panneaux solaires, réservoirs de combustibles, éléments de climatisation, paraboles et autres récepteurs hertziens sont interdits à moins qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, qu'ils soient placés de façon discrète et que leur teinte se fonde dans l'environnement bâti.

Les compteurs destinés au service public seront obligatoirement intégrés dans les maçonneries de l'habitation ou aux clôtures.

6. Aspect extérieur - Exceptions :

Des dispositions autres que celles énoncées dans le présent article pourront être adoptées dans le cadre de réutilisation d'éléments anciens ou de dispositions architecturales particulières au projet.

7. Préservation des éléments de paysage, monuments et sites :

Les interventions sur éléments bâtis remarquables devront en respecter les formes, volumes, proportions, teintes et matériaux d'origine.

## ARTICLE AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 1 du présent règlement.

## ARTICLE AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en aires de jeux ou espaces verts, plantés d'arbres tige à raison de 30% minimum de la surface de l'unité foncière.

Sauf incompatibilité technique majeure, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour deux emplacements.

Les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère :

- Arbres de première grandeur :
  - Alignement, mail, arbre signal : platane, micocoulier, tilleul, frêne ;
  - Bosquet, boisement, arbre signal : chêne vert, chêne pubescent, pin d'Alep, cyprès de Provence.
- Arbres de deuxième et troisième grandeur (bosquet, haie champêtre, sujet isolé) : érable champêtre, érable de Montpellier, arbre de Judée, mûrier blanc, amandier

- Arbustes : viornetin, buis, arbousier, coronille, laurier sauce, troène, filaires, pistachiers, pittosporum, alaterne, cistes, germandrée, sauge de Jérusalem, baguenaudier, cornouiller ... (cf. liste en annexe).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### ***SECTION III***

#### ***POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé pour chaque îlot :

- 0,26 pour l'îlot situé au Nord du pôle villageois (secteur dit de la Ferme) ;
- 1 pour l'îlot situé à l'Ouest du pôle villageois (face à la Mairie).
- Le rapport surface totale développée / surface hors œuvre nette (SHON) ne peut excéder 1,6.

Le présent article n'est pas applicable aux opérations ou aménagements de bâtiments publics, scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure liés aux services collectifs.

**TITRE III  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES ET  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE 1 – ZONE A

---

Caractère de la zone :

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées. Elle comporte deux secteurs :

- Le secteur 1A correspond à la partie centrale de la plaine agricole de BEAURECUEIL et au site de la CRESTE, constituant les premiers plans visuels des perceptions vers la SAINTE-VICTOIRE et le plateau du CENGLE<sup>4</sup> relativement à la perception de la Montagne Sainte-Victoire, devant être préservés au titre du grand paysage.
- Le secteur 2A correspond aux autres parties de la plaine agricole à protéger en raison du potentiel des terres agricoles mais également de sa valeur paysagère.

### *SECTION I*

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

---

#### ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites et toute construction ou installation nouvelle même nécessaire à l'exploitation agricole dans le secteur 1A.

#### ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées dans la zone et admises uniquement dans le secteur 2A.

L'exploitation agricole est définie ici comme une unité économique sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural.

Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.442-2 alinéa c du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, qu'ils soient nécessaires aux travaux de fondation ainsi qu'à l'assainissement des constructions admises et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et du site.

### *SECTION II*

#### *CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS*

---

#### ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y

---

<sup>4</sup> : Premiers plans visuels depuis les points de vue majeurs des axes routiers RD58/RD17 identifiés dans le rapport de présentation du présent PLU.

sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement de la voie de desserte, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

## ARTICLE A4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable. Les ouvrages particuliers doivent être raccordés aux réseaux collectifs.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau collectif, les constructions ou installations admises dans la zone peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout autre ouvrage répondant aux dispositions réglementaires en vigueur. L'alimentation en eau devra notamment respecter le décret du 20/12/2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine (prélèvement en milieu naturel soumis à déclaration ou autorisation).

### 2. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

### 3. ASSAINISSEMENT

#### ▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Les ouvrages particuliers doivent être raccordés aux réseaux collectifs.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif est admis conformément à la carte de zonage d'assainissement approuvée et aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### ▪ Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

## ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

## ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant le retrait suivant :

- 50 mètres au minimum par rapport à l'axe de la RD17.
- 35 mètres au minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales pour les constructions à usage d'habitation (25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage).
- 10 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations de bâtiments existants.

## ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative non latérale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

## ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent présenter une unité de volume. Les extensions admises à l'article A1 seront réalisées en continuité de l'existant.

Les bâtiments fonctionnels strictement liés à l'exploitation agricole dérogent aux règles ci-dessus.

## ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout des couvertures, est limitée à 7 mètres.

La hauteur définie ci-dessus peut être dépassée dans les cas suivants :

- Extension ou création de constructions ou d'installations, si la hauteur est justifiée par des considérations techniques en rapport avec la spécificité de l'activité agricole.
- Restauration ou aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation. La hauteur maximale admise est alors celle du faitage initial.
- Construction, restauration ou aménagement de bâtiments existants à usage agricole ou liés à l'exploitation.

## ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS MENTIONNES AU (h) DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME

1. Aspect extérieur - Généralités :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

Les bâtiments fonctionnels et les logements strictement liés à l'exploitation agricole doivent, dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact.

Par ailleurs, ils dérogent aux règles qui suivent.

Les matériaux employés devront être mis en oeuvre dans les règles de l'art.

Les imitations de matériaux (telles que faux pans de bois, fausses briques, placages de pierre...), les éléments décoratifs (tels que balustres, fausses colonnes, frontons ou autre pastiche d'une architecture étrangère à la région), les matériaux réfléchissants<sup>5</sup> ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits. Dérogent au présent alinéa les installations listées au 5° ci-après.

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions et matériaux d'origine.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire.

Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

## 2. Aspect extérieur - Couvertures et Ouvertures :

La couverture sera en tuiles type canal, à deux ou quatre pentes.

La pente du toit doit être sensiblement la même que celle des toits voisins.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges. Les baies larges ne seront admises qu'en fond de loggia.

Les volets battants seront obligatoirement en bois et peints.

Les enduits seront obligatoirement de finition frotté fin ou gratté.

## 3. Aspect extérieur - Sont interdits :

- Les « sourcils » au-dessus des linteaux.
- Les tuyaux en ciment moulé utilisés comme colonnes ou piliers.
- Les couvertures de vérandas et auvents translucides. Celles-ci seront remplacées avantageusement par un avant-toit en tuile canal ou par un treille.

## 4. Aspect extérieur - Clôtures :

Dans le secteur 1A, les clôtures sont interdites dans les espaces perçus de la RD58, de la RD58K ou de la RD17 à l'exception de celles nécessitées par l'exploitation agricole (lesquelles doivent être amovibles sauf exigence liée à la nature de l'exploitation).

---

<sup>5</sup> Matériaux qui renvoient la lumière par réflexion, qui ont un effet miroir, un effet brillant (exemple : mur rideau en verre réfléchissant). NB : le vitrage courant (=vitrage clair) et les panneaux solaires ne sont pas considérés ici comme étant des matériaux réfléchissants.

Ailleurs, les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des reculs imposés par le présent règlement.

Les clôtures et portails quant ils existent doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser :

- Dans le secteur 1A : 1,20 mètres (un mètre vingt cm).
- Dans le secteur 2A : 2 mètres (deux mètres) pour les clôtures et 2,20 pour les portails (hauteur mesurée au pilier si portail incurvé auquel cas la hauteur de la flèche sera inférieure à 2,6 mètres) ;

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les clôtures quand elles existent, seront constituées tant à l'alignement que sur les limites séparatives d'une haie vive d'essences variées qui pourra éventuellement être doublée d'un grillage côté intérieur de la propriété.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux dispositifs de sécurité aux abords des piscines conformes à la législation en vigueur.

#### 5. Aspect extérieur - Eléments annexes :

Les panneaux solaires, réservoirs de combustibles, éléments de climatisation, paraboles et autres récepteurs hertziens sont interdits à moins qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, qu'ils soient placés de façon discrète et que leur teinte se fonde dans l'environnement bâti.

Les compteurs destinés au service public seront obligatoirement intégrés dans les maçonneries de l'habitation ou aux clôtures.

#### 6. Aspect extérieur - Exceptions :

Des dispositions autres que celles énoncées dans le présent article pourront être adoptées dans le cadre de réutilisation d'éléments anciens ou de dispositions architecturales particulières au projet.

#### 7. Préservation des éléments de paysage, monuments et sites :

Dans le secteur 1A, les perceptions de la Montagne Sainte-Victoire depuis RD58, la RD58K ou de la RD17, doivent être préservées.

Les éléments repérés par une étoile sur les documents graphiques au titre du 7° l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (ripisylve des cours d'eau ; arbres d'alignements) ainsi que leur abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur.

Les interventions sur éléments bâtis remarquables devront en respecter les formes, volumes, proportions, teintes et matériaux d'origine.

### ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

## ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sauf incompatibilité technique majeure, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour deux emplacements.

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquet, mail, arbre signal à proximité du bâti, sujet isolé marquant le chemin d'accès, plantations d'alignement.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère :

- Arbres de première grandeur :
  - Alignement, mail, arbre signal : platane, micocoulier, tilleul, frêne ;
  - Bosquet, boisement, arbre signal : chêne vert, chêne pubescent, pin d'Alep, cyprès de Provence.
- Arbres de deuxième et troisième grandeur (bosquet, haie champêtre, sujet isolé) : érable champêtre, érable de Montpellier, arbre de Judée, mûrier blanc, amandier
- Arbustes : viornetin, buis, arbousier, coronille, laurier sauce, troène, filaires, pistachiers, pittosporum, alaterne, cistes, germandrée, sauge de Jérusalem, baguenaudier, cornouiller ... (cf. liste en annexe).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

## *SECTION III* *POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

---

### ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Toutefois, la surface de certaines constructions est limitée conformément aux dispositions de l'article A2.

## CHAPITRE 2 – ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comporte deux secteurs :

- Le secteur 1N protégé soit en raison de sa valeur paysagère et environnementale, soit en raison d'une protection réglementaire de l'environnement. Il concerne les sites emblématiques « Montagne SAINTE-VICTOIRE » et « Plateau du CENGLE » et leurs abords, pour leurs parties situées dans le périmètre du territoire communal.
- Le secteur 2N protégé en raison de sa valeur paysagère et environnementale.  
Ce secteur comporte un bâti diffus existant à la date d'approbation du présent PLU (anciennes zones NB du POS) qu'il est possible d'améliorer, d'aménager et d'étendre de façon mesurée, à la condition que les boisements soient préservés et que les travaux ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.  
Un sous-secteur particulier 2Np porte sur le quartier Marine sur lequel est fait application des dispositions du décret du 5 avril 1966 (zone de protection du versant sud du massif de la SAINTE-VICTOIRE).  
Ce secteur comporte en outre des bâtiments existants d'activité : deux établissements d'hôtellerie / restauration, un centre équestre et un camping caravanning et ses équipements.
- Le secteur Ne espace paysager préservé à la frange Est du village voué aux loisirs et équipements légers.

### *SECTION I*

#### *NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

#### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article N2 est interdite

#### ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

1. Dans le secteur 1N :

- La restauration, l'entretien et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- La construction d'une piscine non couverte complémentaire et proche d'une habitation d'au moins 80 m<sup>2</sup> de SHON à condition que ladite piscine ne soit pas perçue de la RD58, de la RD58K ou de la RD17 et ne dépasse pas du niveau du sol.

2. Dans le secteur 2N et dans le sous-secteur 2Np :

- La restauration, l'entretien et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension ou des extensions successives des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans changement de destination dans la limite de 50% de l'existant et sans que la SHON finale de l'ensemble bâti

(existant compris) ne dépasse 300 m<sup>2</sup>. En outre, la surface totale développée rapportée à la SHON ne doit pas excéder 1,6.

- La construction d'une piscine non couverte complémentaire et proche d'une habitation d'au moins 80 m<sup>2</sup> de SHON.
  - L'amélioration et l'extension mesurée des constructions à usage d'hôtellerie et de restauration, des constructions liées et nécessaires à l'activité du centre équestre et des constructions liées et nécessaires à l'activité du camping caravanning, toutes existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du présent PLU. En outre, la surface totale développée rapportée à la SHON ne doit pas excéder 1,6.
  - Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.442-2 alinéa © du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, qu'ils soient directement liés et nécessaires aux travaux de fondation ainsi qu'à l'assainissement des constructions admises et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et du site.
3. Dans le secteur Ne, les équipements et aménagements légers (infrastructures légères, mobilier de loisirs, plantations, restauration du petit patrimoine bâti) destinés à améliorer l'accueil du public et l'image des lieux. Ce secteur ne dispose d'aucune constructibilité.
4. Dans l'ensemble de la zone, à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux services publics, en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone et du site :
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées. On évitera toutefois leur implantation dans le secteur 1N, à préserver du mitage.

## *SECTION II*

### *CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS*

---

#### **ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement de la voie de desserte, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale est interdit sauf dérogation du gestionnaire.

#### **ARTICLE N4 –CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1. EAU**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable. Les ouvrages particuliers doivent être raccordés aux réseaux collectifs.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau collectif, les constructions ou installations admises dans la zone peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout autre ouvrage répondant aux dispositions réglementaires en vigueur. L'alimentation en eau devra notamment respecter le décret du 20/12/2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine (prélèvement en milieu naturel soumis à déclaration ou autorisation).

## 2. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

## 3. ASSAINISSEMENT

### ▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Les ouvrages particuliers doivent être raccordés aux réseaux collectifs.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif est admis conformément à la carte de zonage d'assainissement approuvée et aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### ▪ Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement.

## ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé sauf dans le cas des extensions admises en secteur 2Np où l'assiette du terrain aura une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup> pour être constructible selon les dispositions du décret du 5 avril 1996 (servitude de protection du versant sud du massif de la SAINTE-VICTOIRE).

## ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant le retrait suivant :

- 50 mètres au minimum par rapport à l'axe de la RD17 ; 35 mètres pour les habitations (25 mètres pour les autres types de constructions) au minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales.
- 10 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations de bâtiments existants.

## ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative non latérale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

## ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent présenter une unité de volume. Les extensions admises à l'article N1 seront réalisées en continuité de l'existant.

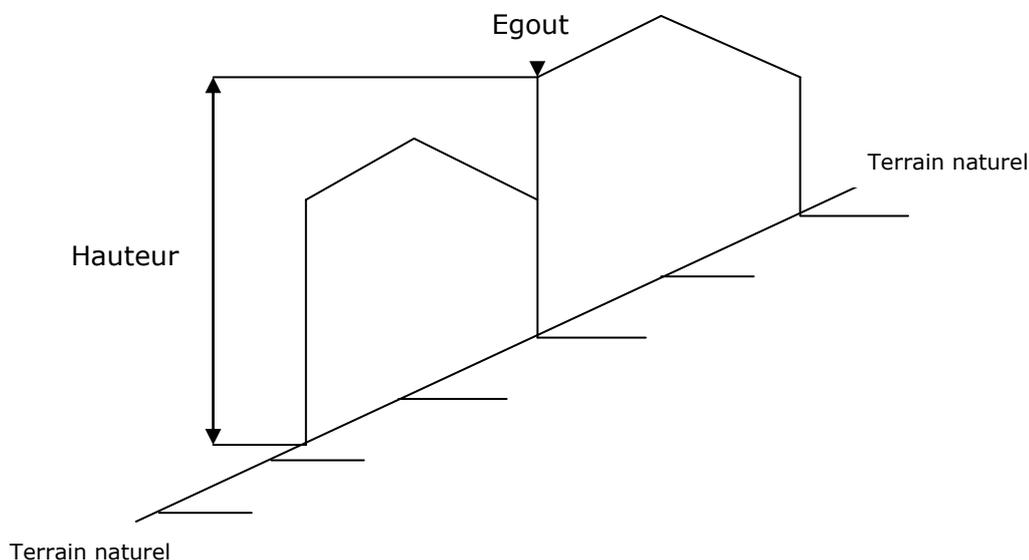
Les bâtiments fonctionnels strictement liés à l'exploitation agricole dérogent aux règles ci-dessus.

## ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé sauf dans le secteur 2Np où les constructions ne devront pas dépasser 5% de l'assiette du terrain selon les dispositions du décret du 5 avril 1996 (servitude de protection du versant sud du massif de la SAINTE-VICTOIRE).

## ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout des couvertures y compris les parties en retrait, est limitée à 7 mètres.



Dans le sous-secteur 2Np, la hauteur des constructions, mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout des couvertures, est limitée à 6 mètres et au maximum à un étage sur rez-de-chaussée selon les dispositions du décret du 5 avril 1996 (servitude de protection du versant sud du massif de la SAINTE-VICTOIRE).

La hauteur définie ci-dessus peut être dépassée dans les cas suivants :

- Restauration ou aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation. La hauteur maximale admise est alors celle du faitage initial.
- Restauration ou aménagement de bâtiments existants à usage agricole.

**ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS MENTIONNES AU (h) DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME**

**1. Aspect extérieur - Généralités :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

Les extensions de constructions doivent s'organiser en continuité de l'existant.

Les matériaux employés devront être mis en oeuvre dans les règles de l'art.

Les imitations de matériaux (telles que faux pans de bois, fausses briques, placages de pierre...), les éléments décoratifs (tels que balustres, fausses colonnes, frontons ou autre pastiche d'une architecture étrangère à la région), les matériaux réfléchissants<sup>6</sup> ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits. Dérogent au présent alinéa les installations listées au 5° ci-après.

Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions et matériaux d'origine.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire.

Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Dans le sous-secteur 2Np, les constructions devront être établies dans le style architectural traditionnel du pays et les enduits seront de tonalité naturelle comprise entre le ton de pierre de Fontvieille et de pierre de Bibémus (teinte ocrée) à défaut de murs en pierre ou moellons naturels.

**2. Aspect extérieur - Couvertures et Ouvertures :**

La couverture sera en tuiles type canal, à deux ou quatre pentes. Dans le sous-secteur 2Np les couvertures seront réalisées en tuiles rondes du pays patinées, à défaut de tuiles anciennes.

La pente du toit doit être sensiblement la même que celle des toits voisins. Dans le sous-secteur 2Np la couverture aura une pente maximale de 33% selon les dispositions du décret du 5 avril 1996.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges. Les baies larges ne seront admises qu'en fond de loggia.

Les volets battants seront obligatoirement en bois et peints.

---

<sup>6</sup> Matériaux qui renvoient la lumière par réflexion, qui ont un effet miroir, un effet brillant (exemple : mur rideau en verre réfléchissant). NB : le vitrage courant (=vitrage clair) et les panneaux solaires ne sont pas considérés ici comme étant des matériaux réfléchissants.

Les enduits seront obligatoirement de finition frotassé fin ou gratté.

3. Aspect extérieur - Sont interdits :

- Les « sourcils » au-dessus des linteaux.
- Les tuyaux en ciment moulé utilisés comme colonnes ou piliers.
- Les couvertures de vérandas et auvents translucides. Celles-ci seront remplacées avantageusement par un avant-toit en tuile canal ou par un treille.

4. Aspect extérieur - Clôtures :

Dans le secteur 1N, les clôtures sont interdites dans les espaces perçus de la RD58, de la RD58K ou de la RD17 à l'exception de celles nécessités par l'exploitation agricole (lesquelles doivent être amovibles sauf exigence liée à la nature de l'exploitation).

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des reculs imposés par le présent règlement.

Les clôtures et portails quant ils existent doivent être de forme simple. Leur hauteur visible (hauteur au pilier si portail incurvé) ne doit pas dépasser :

- Dans le secteur 1N : 1,20 mètres (un mètre vingt cm).
- Dans le secteur 2N : 2 mètres (deux mètres) pour les clôtures et 2,20 mètres (deux mètres vingt) pour les portails (hauteur mesurée au pilier si portail incurvé auquel cas la hauteur de la flèche sera inférieure à 2,60 mètres).

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'une haie vive d'essences variées (cf. liste en annexe) qui pourra éventuellement être doublée d'un grillage côté intérieur de la propriété.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux dispositifs de sécurité aux abords des piscines conformes à la législation en vigueur.

5. Aspect extérieur - Eléments annexes :

Les panneaux solaires, réservoirs de combustibles, éléments de climatisation, paraboles et autres récepteurs hertziens sont interdits à moins qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, qu'ils soient placés de façon discrète et que leur teinte se fonde dans l'environnement bâti.

Les compteurs destinés au service public seront obligatoirement intégrés dans les maçonneries de l'habitation ou aux clôtures.

6. Aspect extérieur - Exceptions :

Des dispositions autres que celles énoncées dans le présent article pourront être adoptées dans le cadre de réutilisation d'éléments anciens ou de dispositions architecturales particulières au projet.

7. Préservation des éléments de paysage, monuments et sites :

Dans le secteur 1N, les perceptions de la Montagne Sainte-Victoire depuis RD58, la RD58K ou de la RD17, doivent être préservées.

Les éléments repérés par une étoile sur les documents graphiques au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (ripisylve des cours d'eau ; arbres d'alignements) ainsi que leur abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur.

Les interventions sur éléments bâtis remarquables devront en respecter les formes, volumes, proportions, teintes et matériaux d'origine.

#### ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 1 du présent règlement.

#### ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sauf incompatibilité technique majeure, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour deux emplacements.

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole ou de mesures imposées par la réglementation en vigueur en matière de défense contre les incendies, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère :

- Arbres de première grandeur :
  - Alignement, mail, arbre signal : platane, micocoulier, tilleul, frêne ;
  - Bosquet, boisement, arbre signal : chêne vert, chêne pubescent, pin d'Alep, cyprès de Provence.
- Arbres de deuxième et troisième grandeur (bosquet, haie champêtre, sujet isolé) : érable champêtre, érable de Montpellier, arbre de Judée, mûrier blanc, amandier
- Arbustes : viornetin, buis, arbousier, coronille, laurier sauce, troène, filaires, pistachiers, pittosporum, alaterne, cistes, germandrée, sauge de Jérusalem, baguenaudier, cornouiller ... (cf. liste en annexe).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### *SECTION III*

#### *POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

---

#### ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU est limitée conformément aux dispositions de l'article N2.

## **ANNEXES**

## ANNEXE 1 : NORMES EXIGEES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

LES NORMES APPLICABLES SONT LES SUIVANTES :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place et demie de stationnement ou de garage par logement au moins. Cette norme est portée à deux places dans le secteur Uc.
- Pour les immeubles comportant plus de 12 logements : une aire de stationnement par logement doit être localisée en sous-sol ou sous forme de garage couvert et fermé.
- Pour les constructions à usage de bureaux et service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
- Pour les établissements hospitaliers / cliniques / maisons de retraites : 25 places de stationnement pour 100 lits.
- Pour les hôtels : une place et demie de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restauration.
- Pour les salles de spectacle ou de réunion : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- Pour les commerces :
  - En zone urbaine : 6 places pour 100 m<sup>2</sup> de SHON soit 8 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - En zone à urbaniser : 8 places pour 100 m<sup>2</sup> de SHON soit 10 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des employés et de la clientèle, avec un minimum de deux places par établissement. Elles comporteront au moins une place par emploi et une place visiteur par tranche de 300 m<sup>2</sup>.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée pour les travaux d'amélioration de logements destinés à la location, financés par un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Les places de stationnement exigées ci-dessus doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique ou urbanistique, il peut être dérogé aux obligations imposées au titre du présent article conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

En outre, ledit article précise les dispositions applicables en matière d'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de certains modes d'occupation du sol (cf. art. L.421-3 du code de l'urbanisme).

## ANNEXE 2 : CLOTURES VEGETALES - PRECONISATIONS

---

Préférer les essences végétales locales adaptées au climat méditerranéen nécessitant peu d'entretien. Leurs particularités physiologiques (hauteur, formes, couleurs) et leurs facultés d'association d'un point de vue écologique et esthétique offrent de multiples possibilités pour créer une composition paysagère équilibrée en harmonie avec le site.

Eviter les essences « exogènes » type thuyas, cyprès bleus, laurier amande, pyracanthes ..., sans référence avec le site, que l'on trouve partout et qui banalisent l'espace.

Eviter les haies uniformes et mono spécifiques et privilégier un mélange d'essences capables d'évoluer au fil des saisons et permettant une insertion douce dans le paysage.

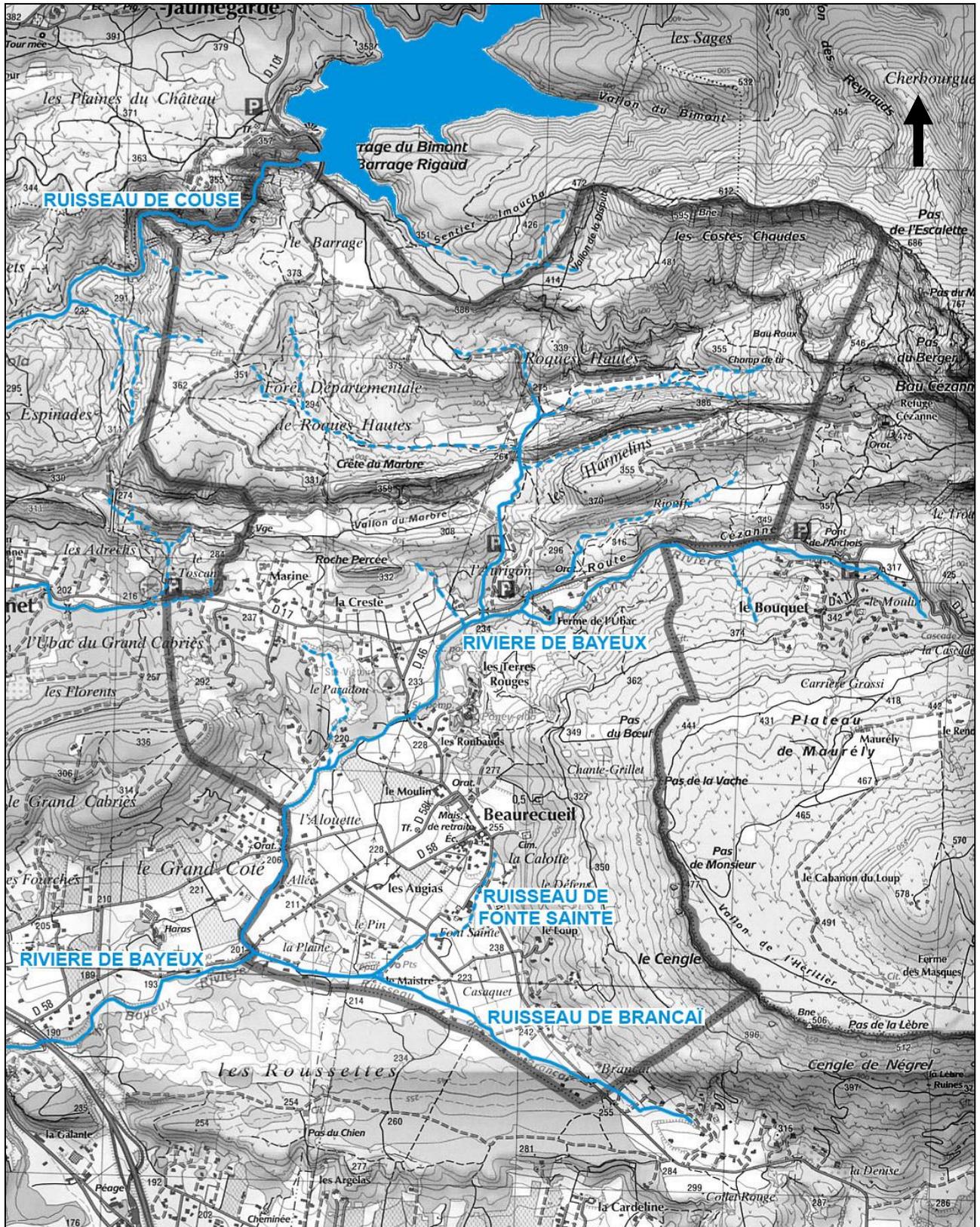
La diversité des essences assure en outre une bonne résistance aux maladies.

Une liste de végétation non exhaustive est présentée ci-après à titre d'exemple.

ARBUSTE A FEUILLAGE PERSISTANT						
ESPECES	HAUTEUR	CROISSANCE	SOLS	FLORAISON FRUCTIFICATION	EXPOSITION	RESISTANCE
Arbousier <i>Arbutus unedo</i>	5-7 m	Lente	Siliceux, profonds, sec et sans calcaire actif. Supporte les sols légèrement calcaires	Blanche, rosée, octobre à avril Fruits comestibles	Soleil ou mi-ombre	Forte
Buplèvre <i>Bupleurum fruticosum</i>	1-2 m	Rapide	Tous sols secs et calcaires	Fleurs jaune verdâtre en ombrelles de juin à septembre	Soleil ou mi-ombre	Forte
Buis commun <i>Buxus sempervirens</i>	1-3 m	Lente	Tous sols calcaires	Fleurs verdâtres	Soleil, ombre ou mi-ombre	Forte
Ciste cotonneux <i>Cistus albidus</i>	1 m	Rapide	Sols calcaires	Fleurs roses en avril - mai	Soleil	Forte
Ciste de Montpellier <i>Cistus monspeliensis</i>	1-1.50 m	Rapide	Sols calcaires	Petites fleurs blanches en mai-juin	Soleil	Forte
Ciste à feuilles de sauge <i>Cistus salvifolius</i>	1 m	Rapide	Sols neutres ou légèrement calcaires	Fleurs blanches en avril-mai	Soleil, ombre en mi-ombre	Forte
Coronille <i>Coronilla emeuis</i>	1-2 m	Moyenne	Tous sols même calcaires et secs	Fleurs jaunes en avril-mai	Soleil ou mi-ombre	Forte
Laurier sauce <i>Laurus nobilis</i> (peut être taillé)	6-8 m	Lente	Sols calcaires plutôt secs	Fleurs jaunâtres en mars-avril	Soleil, ombre ou mi-ombre	Forte
Troène commun <i>Ligustrum vulgare</i> (peut être taillé)	2-3 m	Moyenne	Sols calcaires	Fleurs blanches de mai à juin	Soleil ou mi-ombre	Moyenne
Phillaire à feuilles étroites <i>Phillyrea angustifolia</i>	1-2 m	Lente	Sols caillouteux et secs	Fleurs blanc verdâtre en mai-juin	Soleil	Forte
Pistachier lentisque <i>Pistacia lentiscus</i>	1-2 m	Lente	Sols calcaires	Fleurs rougeâtres, insignifiantes	Soleil ou mi-ombre	Forte
Pittosporum <i>Pittosporum tobira</i>	2-3 m	Moyenne	Sous sols légers, sableux bien drainés	Fleurs blanc crème, en mai-juin	Soleil, ombre ou demi-ombre	Moyenne
Alaterne <i>Rhamnus alaternus</i>	4-5 m	Lente	Tous sols secs ou calcaires	Fleurs jaunâtres en grappes en mars-avril	Soleil	Forte
Germandrée arbustive <i>Teucrium fruticans</i> (peut être taillé)	1.50-2 m	Rapide	Tous sols secs et calcaires plutôt légers	Fleurs bleu ciel en février-juin	Soleil	Forte
Viorne tin <i>Viburnum tinus</i>	3 m	Moyenne	Tous les calcaires	Fleurs blanches de janvier à avril	Soleil, ombre ou mi-ombre	Forte
Phillaire à feuilles larges <i>Phillyrea media</i>	4-6 m	Lente	Tous sols médiocres et secs	Fleurs jaunâtres en mai-juin	Soleil	Forte
Sauge de Jérusalem <i>Philonis fruticosus</i>	1.50 m	Moyenne	Sols secs peu fertiles	Fleurs jaune en juin	Soleil	Forte

ARBUSTES A FEUILLAGE CADUQUE						
ESPECES	HAUTEUR	CROISSANCE	SOLS	FLORAISON FRUCTIFICATION	EXPOSITION	RESISTANCE
Bagnaudier <i>Colutea arborescens</i>	2 m	Moyenne	Tous sols même secs argileux calcaires	Fleurs jaune tachées de brun en mai-juin, gousses	Soleil	Forte
Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	2 m	Rapide	Tous sols argileux, calcaires	Fleurs blanches, en juin et juillet suivies de baies noires	Soleil ou mi-ombre	Faible
Pistachier terebinthe <i>Pistacia terebinthus</i>	5 m	Lente	Tous sols secs, médiocres et caillouteux	Inflorescences en panicules rouges en avril-mai, fruits rouges en été et automne	Soleil	Forte

## ANNEXE 3 : CHEVELU HYDRAULIQUE



Chevelu hydraulique de la plaine de Beaucueil