

## 2018\_CT2\_226

**OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyreuil - Modification simplifiée n°3 - Bilan de la mise à disposition et approbation**

---

Le 21 juin 2018, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Puits Morandat à Gardanne, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 15 juin 2018, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – ARDHUIN Philippe – AUGÉY Dominique - BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BOUDON Jacques – BOULAN Michel - BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé - FERAUD Jean-Claude – GALLESE Alexandre - GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIÉ Richard - MANCEL Joël – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RENAUDIN Michel – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc - TAULAN Francis – TERME Françoise – YDE Marcel

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à MALAUZAT Irène – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BACHI Abbassia – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à AUGÉY Dominique – CALAFAT Roxane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – CORNO Jean-François donne pouvoir à MERCIER Arnaud – DEVESA Brigitte donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – FREGEAC Olivier donne pouvoir à DELAVET Christian – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BOUDON Jacques – JOUVE Mireille donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – NERINI Nathalie donne pouvoir à MENFI Jeannot – PAOLI Stéphane donne pouvoir à GALLESE Alexandre – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à TAULAN Francis – PIZOT Roger donne pouvoir à ARDHUIN Philippe – PRIMO Yveline donne pouvoir à MEÏ Roger - RAMOND Bernard donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à TERME Françoise – SALOMON Monique donne pouvoir à HOUEIX Roger – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à MERGER Reine

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : AMAROUCHE Annie - AMEN Mireille – BORELLI Christian - BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CRISTIANI Georges – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – GOURNES Jean-Pascal – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – ROUVIER Catherine – SERRUS Jean-Pierre – TRAINAR Nadia

**Secrétaire de séance** : Arnaud MERCIER

**Monsieur Frédéric GUINIERI** donne lecture du rapport ci-joint.

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Aménagement du territoire  
Prospective et aménagement de l'espace / SCOT**

■ Séance du 21 juin 2018

03\_1\_13

■ **Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyreuil - Modification simplifiée n°3 - Bilan de la mise à disposition et approbation**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 28 Juin 2018

7416

#### ■ Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyreuil - Modification simplifiée n°3 - Bilan de la mise à disposition et approbation

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée par fusion de six intercommunalités des Bouches-du-Rhône : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, d'Aggloprovence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, d'Ouest Provence, du Pays de Martigues, et de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Depuis le 1er janvier 2018, la Métropole exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu sur le périmètre de tous ses territoires.

Par délibération cadre n° URB 002-3560/18/CM du 15 février 2018 le Conseil de la Métropole a défini la répartition des compétences relatives à la procédure de modification simplifiée des documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme et des Plans d'Occupation des Sols) entre le Conseil de la Métropole, les Conseils de Territoire et leurs Présidents respectifs.

Le conseil municipal de la commune de Meyreuil a approuvé le 22 mars 2013 son Plan Local d'Urbanisme. Par délibération du 12 décembre 2017, le conseil municipal de la commune Meyreuil a pris acte de l'initiative du maire d'engager une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme et a fixé les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°3 de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure de modification simplifiée a été sollicitée afin de compléter le règlement de la zone N du Plan Local d'Urbanisme. Seul le règlement du Plan Local d'Urbanisme sera modifié.

Ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification simplifiée telle que le prévoit le Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20180621-2018\_CT2\_226-  
DE  
Date de télétransmission : 02/07/2018  
Date de réception préfecture : 02/07/2018

En date du 12 décembre 2017, Le Conseil municipal de la commune de Meyreuil a saisi le Conseil de Territoire du Pays d'Aix afin qu'il demande à la Métropole Aix-Marseille-Provence d'achever la procédure de modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme.

#### **Bilan de la mise à disposition du public :**

Celle-ci s'est déroulée de la façon suivante :

- Un dossier comprenant le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, le registre permettant au public de formuler ses observations et les avis émis des personnes associées mentionnées aux articles L 132-7, L 132-9 et L 132-11 du Code de l'Urbanisme a été mis à disposition pendant 1 mois, du 17 avril 2018 au 17 mai 2018 inclus, en Mairie de Meyreuil, Hôtel de Ville, allée des Platanes, 13590 MEYREUIL, aux horaires d'ouverture du public et au siège du Territoire du Pays d'Aix situé Hôtel de Boades, 8 place Jeanne d'Arc 13626 Aix-en-Provence, aux horaires d'ouverture du public .

A l'issue de la mise à disposition, aucune observation n'a été portée sur les registres ni par courrier.

Le dossier de projet de modification simplifiée n°3 du PLU a été adressé aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public par courrier en recommandé avec accusé de réception conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme.

Aucune observation n'a été formulée par les Personnes Publiques associées.

Monsieur le Président précise que compte tenu de l'absence d'observation pendant la mise à disposition du public, aucune modification n'a été apportée au dossier.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

##### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;
- La loi n° 2020-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- La délibération cadre n° URB 002-3560/18/CM du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 de répartition des compétences relatives à la modification simplifiée des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire et leurs Présidents respectifs ;
- La délibération n°2017-DGS-DEL-119 du conseil municipal de la commune de Meyreuil du 12 décembre 2017 prenant l'initiative d'engager la procédure de modification simplifiée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier ;

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20180621-2018_CT2_226- DE Date de télétransmission : 02/07/2018 Date de réception préfecture : 02/07/2018
---

- La notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées conformément aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme ;
- La délibération n°2017-DGS-DEL-119 du conseil municipal de la commune de Meyreuil du 12 décembre 2017 donnant son accord pour la poursuite par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la procédure engagée par délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2017 ;
- La délibération n° URB 013-3571/18/CM du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 décidant la poursuite de la procédure engagée par la commune du 12 décembre 2017.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,  
Considérant**

- Le présent bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée.
- L'absence d'observation.

**Délibère**

**Article Unique:**

Est approuvée la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Meyreuil, telle qu'annexée à la présente.

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité définies à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- affichage pendant un mois au siège de la Métropole et en mairie de Meyreuil,
- mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du Territoire,  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20180621-2018_CT2_226- DE Date de télétransmission : 02/07/2018 Date de réception préfecture : 02/07/2018
---

**OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyreuil - Modification simplifiée n°3 - Bilan de la mise à disposition et approbation**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	72
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	72
Majorité absolue	37
Pour	72
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

**Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :**

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

**Maryse JOISSAINS MASINI**

Signé, le **28 JUIN 2018**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20180621-2018\_CT2\_226-  
DE  
Date de télétransmission : 02/07/2018  
Date de réception préfecture : 02/07/2018



**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET  
EXPOSANT LES MOTIFS**

*Complément du règlement de la zone N*

**ELABORATION DU PLU**

Prescrite par DCM du 6 mai 2009  
Projet de PLU arrêté par DCM du 29 juin 2012  
PLU approuvé par DCM du 22 mars 2013

**MODIFICATIONS DU PLU**

M n°1 approuvée par DCM du 11 juillet 2014  
M n°2 approuvée par DCM du 11 juillet 2014  
MS n°1 approuvée par DCM du 26 septembre 2014  
M n°3 approuvée par DCM du 27 mars 2015  
M n°4 approuvée par DCM du 27 mars 2015  
M n°5 approuvée par DCM du 27 mars 2015  
M n°6 approuvée par DCM du 16 décembre 2015  
M n°8 approuvée par DCM du 3 juillet 2017  
M n°7 approuvée par DCM du 12 décembre 2017  
MS n°2 approuvée par DCM du ...  
MS n° 3 approuvée par DCM du...



## Sommaire

<b>I. Le cadre juridique et la justification de la procédure de modification simplifiée engagée par la commune .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Objet de la modification simplifiée .....</b>	<b>4</b>
1. La réponse à la précision de la hauteur, de l'implantation et de la densité des zones Nd, Ne, Nf et Nx .....	5
2. La réponse à la précision de la hauteur et de l'implantation de la zone Np.....	7
3. Conclusion sur les modifications nécessaires pour prendre en compte l'arrêt de la Cour d'Appel.....	7
<b>III. Les modifications apportées au PLU en vigueur.....</b>	<b>9</b>
<b>IV. Le projet de modification : impact sur le dossier du PLU en vigueur.....</b>	<b>10</b>
<b>V. Dispositions applicables à l'article 15 des dispositions générales et à la zone N après modifications .....</b>	<b>10</b>
1. Article 15 des dispositions générales après modifications .....	10
2. Règlement de la zone N après modifications.....	11

## I. Le cadre juridique et la justification de la procédure de modification simplifiée engagée par la commune

Par décision en date du 12 janvier 2017, la Cour Administrative d'Appel de Marseille a annulé partiellement le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyreuil approuvé en date du 23 mars 2013, notamment en tant que : « *le règlement qui définit des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées est insuffisamment précis sur la hauteur, l'implantation et la densité pour les zones Nd, Ne, Nf, et Nx, et insuffisamment précis sur la hauteur et l'implantation pour la zone Np.* »

La Présente modification simplifiée n°3 du PLU a pour objet de compléter le règlement des dits secteurs, sans en majorer ou diminuer les possibilités de construire.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, lorsque le projet a pour objet de modifier le règlement, et notamment rectifier une erreur matérielle, et que la modification n'a pas pour effet de :

- ▶ 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ▶ 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- ▶ 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ni de porter atteinte à un espace protégé, un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ;

elle peut être menée suivant la procédure de modification simplifiée. C'est dans le respect et dans le cadre des dispositions de l'article ci-dessus visé que la présente modification simplifiée du PLU de la commune de Meyreuil sera réalisée.

## II. Objet de la modification simplifiée

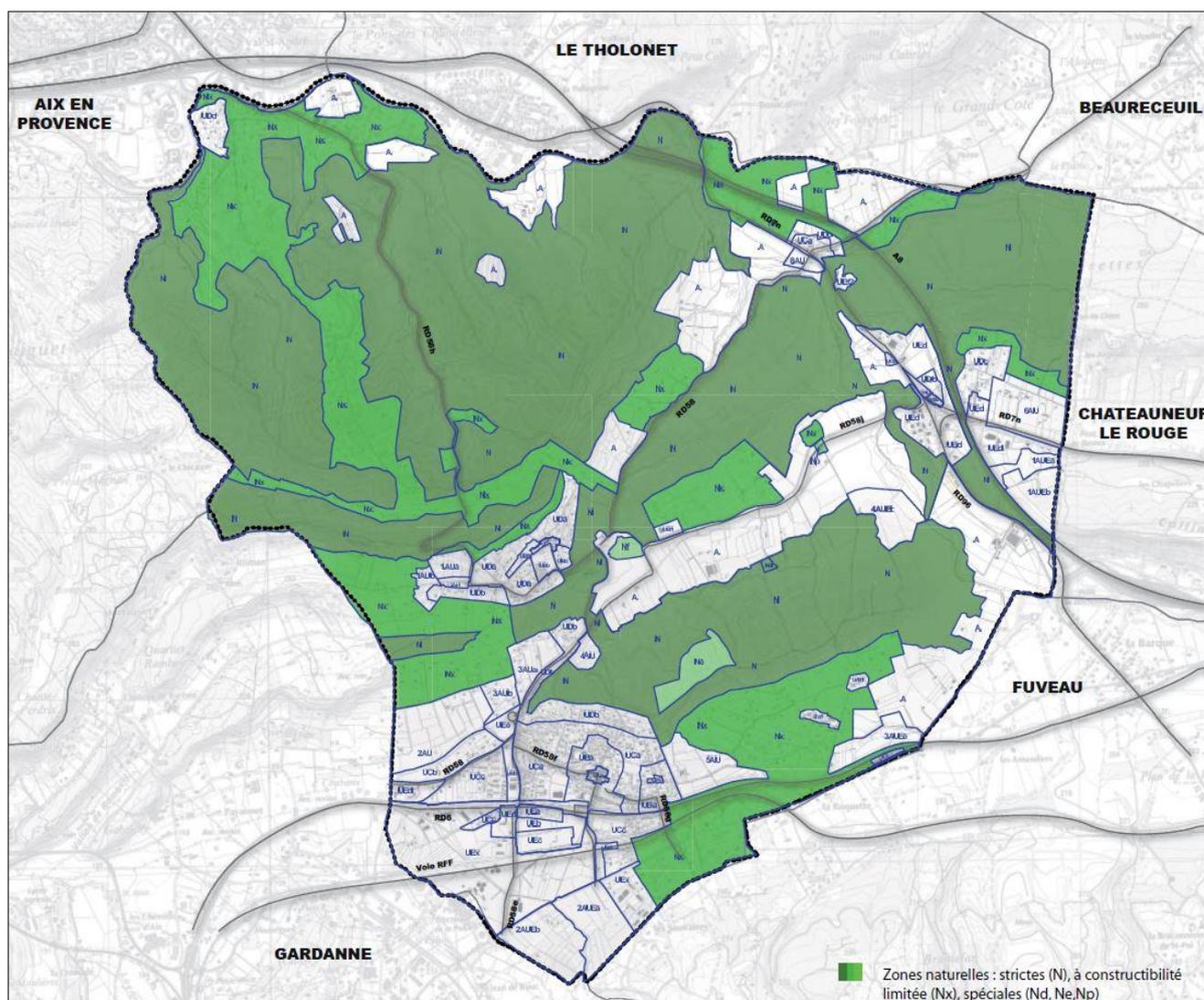
La présente modification simplifiée du PLU a donc uniquement pour objet de répondre à la décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille, rendue en date du 12 janvier 2017 qui a annulé partiellement le PLU de la commune de Meyreuil, approuvé le 23 mars 2013.

Deux demandes précises sont exigées par la Cour :

- Précision de la hauteur, de l'implantation et de la densité des zones Nd, Ne, Nf et Nx ;
- Précision de la hauteur et de l'implantation pour la zone Np

Il convient de rappeler que les secteurs visés par la décision de la Cour d'Appel sont des secteurs de la zone N (Naturelle) du PLU. Le règlement de la zone naturelle du PLU définit le caractère de la zone N comme une zone recouvrant des espaces naturels qu'il convient de protéger pour des raisons de préservation des paysages et de la biodiversité ou tout simplement pour leur caractère d'espace naturel. Dans cette zone, toute nouvelle construction y est interdite à l'exception des 6 secteurs visés par la décision de la cour d'appel où des possibilités d'extension mesurée des constructions existantes sont tolérées sous conditions.

### La zone naturelle et ses secteurs dans le PLU en vigueur



# 1. La réponse à la précision de la hauteur, de l'implantation et de la densité des zones Nd, Ne, Nf et Nx

## 1.1. Rappel du caractère des secteurs Nd, Ne, Nf et Nx

Sur les 4 secteurs concernés, 3 d'entre eux sont destinés aux équipements nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) : Nd, Ne, et Nf.

- ▶ **secteur Nd** : ne sont autorisés que les *équipements liés à la gestion et au traitement des déchets* ;
- ▶ **secteur Ne** : ne sont autorisés que des *aménagements liés à des projets photovoltaïques*
- ▶ **secteur Nf** : seuls les *équipements funéraires* et leurs extensions sont autorisés ;
- ▶ **secteur Nx** : correspond à des *secteurs habités déjà largement construits* et qui en raison de leur localisation, de la nature des sols, de la présence de risques ou encore de l'insuffisance ou de l'absence de réseaux ont été reclassés en zone naturelle au tissu périurbain avéré, qui correspond à un tissu périurbain à constructibilité limitée.

## 1.2. Les règles de hauteur, d'implantation et de densité des secteurs Nd, Ne, Nf et Nx du PLU

### Les règles du PLU approuvé le 23 mars 2013

Le règlement de la zone Naturelle du PLU a déjà instauré des règles pour limiter les hauteurs et les densités de la zone Naturelle et de ses secteurs. En effet, l'article N10 de la zone N, réglemente la hauteur de toutes les constructions de la zone y compris ses secteurs à 6m.

**Il en est de même en ce qui concerne, la règle de densité.** L'article N9 de la zone N, fixe une limite d'emprise au sol (400m<sup>2</sup>) par unité foncière. Ainsi, toutes les possibilités de construction et d'extension admises dans les différents secteurs doivent respecter cette limite maximale.

Enfin, les articles N6 et N7 de la zone N, réglementent respectivement l'implantation du bâti par rapport aux voies et limites séparatives. Quant à l'article N8, il réglemente l'implantation des bâtiments sur une même unité foncière.

- ▶ **Règles sur les hauteurs : article N 10 – Hauteur Maximum des constructions**

Dans la zone N, la hauteur de toute construction ne peut excéder 6 mètres.

- ▶ **Règles sur les densités : article N 9– Emprise au sol**

Dans la zone N, l'emprise au sol des constructions est limitée à 400 m<sup>2</sup> par unité foncière.

- ▶ **Règles sur les implantations : article N 8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Au-delà des dispositions des articles 6 et 7 concernant les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (10m de l'axe de la voie) et par rapport aux limites séparatives (4m), le règlement impose des prescriptions relatives à l'implantation des constructions entre elles sur une même unité foncière.

Ainsi, dans la zone N, une distance de 5 mètres minimum doit être respectée entre deux bâtiments non contigus. Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs Ne, Nf et Nd.

## **Les compléments apportés par la modification n°8 du PLU répondent aux exigences de la décision de la Cour d'Appel**

La modification n°8 du PLU a porté sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 5AU du PLU, secteur de Ballon, mais aussi sur le règlement du secteur Nx de la zone Naturelle.

En effet, il s'agissait, conformément aux possibilités données par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 26 mars 2014, dite loi ALUR, de permettre aux habitations existantes, en plus de la possibilité d'extension de créer des annexes complémentaires aux habitations. La densité des possibilités d'extension et de la création d'annexes a été encadrée de manière plus restrictive :

- 1- limitation des possibilités d'extension des habitations à 30% de la surface de plancher sans excéder 250 m<sup>2</sup> avec une emprise au sol des constructions de 150 m<sup>2</sup> au lieu des 400m<sup>2</sup> admis par le règlement initial de la zone N.
- 2- limitation de l'emprise au sol également pour les annexes admises.
- 3- distance maximale admise depuis l'habitation principale, pour les nouvelles constructions (extensions et annexes), à 20m.

### **Les règles retenues pour le secteur Nx après la modification n°8 sont :**

- *l'extension mesurée des constructions existantes dont on peut prouver la légalité, soit 30% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup> et d'une emprise au sol totale de 150 m<sup>2</sup> (existant + extension).*
- *la construction d'une annexe disjointe de l'habitation par unité foncière (garage, pool-house, abri de jardin, cuisine d'été...), et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée et 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée.*
- *les annexes autorisées doivent être implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation principale.*

Cette modification du règlement a été soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 12 juillet 2016 qui a rendu un avis favorable sur la nouvelle règle suivant les prescriptions suivantes :

### **Extensions :**

- *l'extension mesurée des **constructions existantes à usage d'habitation (hors annexes)** ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU (22 mars 2013), soit 30% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une **surface de plancher totale de 250m<sup>2</sup>** (existant et extensions)*

### **Annexes :**

- *pour les constructions **existantes à usage d'habitation** ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU (22 mars 2013), seuls sont autorisés les piscines, bassins d'agrément et d'arrosage (non couvert) ainsi qu'une ou plusieurs annexes disjointes de l'habitation par unité foncière (garage, pool-house, abris de jardin, cuisine d'été...) **dans la limite d'une surface de plancher cumulée de 40 m<sup>2</sup> et d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup> cumulée.***
- *Les annexes doivent être implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation principale et leur hauteur ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.*

## 2. La réponse à la précision de la hauteur et de l'implantation de la zone Np

### 2.1. Rappel du caractère du secteur Np dans le PLU en vigueur

- ▶ **un secteur Np**, qui correspond au domaine de Valbrillant qui accueille une bastide du XVIIIème et des marronniers séculaires d'une grande valeur patrimoniale. Les travaux d'entretien, de rénovation, de requalification et d'extension y sont autorisés à condition qu'ils :
  - soient nécessaires ou complémentaire à l'activité de chambre d'hôte existante
  - ne portent pas atteinte au patrimoine environnemental du secteur et justifient d'une bonne intégration paysagère ;

### 2.2. Les règles de hauteur, d'implantation du secteur Np du PLU approuvé le 23 mars 2013

Le règlement de 2013 règlementait déjà la hauteur et l'implantation du bâti : cf. dispositions ci-dessous.

- ▶ **Règles sur les hauteurs : article N 10 – Hauteur Maximum des constructions**

En secteur Np, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.

- ▶ **Règles sur les implantations : article N 8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation du bâti dans le secteur Np, est soumise à la même réglementation de la zone N de manière générale en ce qui concerne les règles de prospects (article 6 & 7 relatifs respectivement aux distances par rapport aux voies et aux limites séparatives) : 10 mètres par rapport aux voies et 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Tout comme l'ensemble de la zone N, le secteur Np est règlementé en ce qui concerne l'implantation des constructions entre elles sur une même unité foncière (article 8).

Ainsi, dans la zone N, une distance de 5 mètres minimum doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Il apparait seulement au regard du secteur Nx, zone qui peut être assimilée au secteur Np puisque le reste des autres secteurs est destiné à des équipements et installations d'intérêt collectif, qu'une seule règle en matière d'implantation du bâti pourrait être complétée dans le secteur Np : règle relative à la distance maximale d'implantation des nouvelles constructions.

## 3. Conclusion sur les modifications nécessaires pour prendre en compte l'arrêt de la Cour d'Appel

Au regard de l'exposé ci-dessus, il apparait que la majorité de la demande de la Cour d'Appel est actuellement prise en compte par le PLU en vigueur.

Seuls deux éléments méritent d'être précisés : le premier relatif aux implantations des constructions en secteur Np et le second concernant la mise en place d'une dérogation pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### **3.1. Appliquer la règle du secteur Nx, relative à la distance maximale de l'implantation des constructions par rapport au bâtiment principal, au secteur Np**

Il s'agit d'appliquer au secteur Np la même que celle applicable au secteur Nx concernant la distance maximale d'implantation des nouvelles constructions disjointes du bâtiment principal. La règle applicable à la zone Nx, à savoir 20 mètres maximum, a été validée par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans son avis rendu le 12 juillet 2016, relative à la modification n°8 du PLU.

### **3.2. Mettre en place une dérogation pour les secteurs destinés aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).**

Les équipements liés à la gestion et au traitement des déchets, les aménagements liés à des projets photovoltaïques ainsi que ceux destinés aux équipements funéraires, autorisés respectivement en secteurs Nd, Ne et Nf, sont considérés comme la destination "Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)". A ce titre, conformément à l'article R. 151-33 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut soumettre à conditions particulières les CINASPIC. Ces dernières peuvent donc déroger aux dispositions des articles 3 à 14 des différentes zones du règlement (y compris dans les zones Agricoles et Naturelle) à l'exception des articles 6 et 7, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel et urbain dans lesquels elles s'inscrivent.

L'article 15 des dispositions générales sera modifié pour intégrer cette dérogation dans ces secteurs de la zone Naturelle.

Il sera donc inutile de préciser des règles de densité (article N9), de hauteur (article N10) et d'implantation entre deux constructions (article N8) pour les secteurs Nd, Ne et Nf.

### III. Les modifications apportées au PLU en vigueur

Les modifications à apporter concernent le règlement écrit du PLU en vigueur.

Deux modifications sont nécessaires sur le règlement de la zone N du PLU :

- Modification de l'article 15 des dispositions générales concernant la dérogation des dispositions des articles 3 à 14 des différentes zones du PLU à l'exception des articles 6 et 7 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ;
- Compléments de l'article N8 : complément des dispositions relatives à l'implantation du bâti en secteurs Nx et Np.

<b>Article 15 des dispositions générales avant modification</b>	<b>Article 15 des dispositions générales après modification</b>
<p><b>Article 15 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU OUVRAGES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF</b>  <b>Dans chaque zone urbaine ou à urbaniser</b>, la réalisation de constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif bénéficie de règles assouplies, dès lors qu'ils sont bien intégrés dans le site environnant. Des règles différentes de celles définies aux articles 3 à 14 sont donc autorisées.</p>	<p><b>Article 15 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)</b>            En raison de leurs caractéristiques particulières et à la condition de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel et urbain dans lesquels elles s'inscrivent, les CINASPIC, tels que pylônes de lignes électriques, antennes, infrastructures routières, <b>ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 15 des différentes zones</b> à l'exception des articles 6 et 7 en zones Nd, Ne et Nf.</p>

<b>Zone N avant modification</b>	<b>Zone N après modification</b>
<p><b>Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>1. Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit toujours être aménagé une distance de 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions et installations prévues dans le secteur Ne, Nf et Nd ;</li> </ul> <p>3. Des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;</li> <li>- pour les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;</li> </ul>	<p><b>Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>1. Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit toujours être aménagé une distance de 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions et installations prévues dans le secteur Ne, Nf et Nd ;</li> </ul> <p>3. Des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;</li> <li>- pour les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;</li> </ul>

- pour les piscines non couvertes et d'une superficie inférieure à 100m<sup>2</sup> et leurs locaux techniques.

4. En secteur Nx, les annexes autorisées à l'article 2 doivent être implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation principale.

- pour les piscines non couvertes et d'une superficie inférieure à 100m<sup>2</sup> et leurs locaux techniques.

4. En secteurs Nx et Np, les annexes autorisées à l'article 2 doivent être implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation principale.

## IV. Le projet de modification : impact sur le dossier du PLU en vigueur

Le dossier de modification simplifiée entraînera des changements dans le dossier du PLU applicable :

1. La présente notice de présentation, venant en complément du rapport de présentation du PLU, exposant les motifs de la modification simplifiée.
2. Modifications mineures des dispositions générales et du règlement de la zone N.

## V. Dispositions applicables à l'article 15 des dispositions générales et à la zone N après modifications

### 1. Article 15 des dispositions générales après modifications

#### Article 15 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

En raison de leurs caractéristiques particulières et à la condition de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel et urbain dans lesquels elles s'inscrivent, les CINASPIC, tels que pylônes de lignes électriques, antennes, infrastructures routières, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15 des différentes zones à l'exception des articles 6 et 7 en zones Nd, Ne et Nf.

## 2. Règlement de la zone N après modifications

# TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

**RAPPEL IMPORTANT** : il est rappelé que les dispositions générales du présent règlement édictées au "TITRE I" s'appliquent à la zone.

### Caractère de la zone :

La zone "N" recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger pour des raisons de préservation des paysages et de la biodiversité ou tout simplement pour leur caractère d'espace naturel.

Toute nouvelle construction y est donc interdite.

Dans certains cas, des possibilités d'extension mesurée des constructions existantes sont tolérées néanmoins, sous conditions.

Elle comprend 6 -secteurs :

- **un secteur N**, où ne sont autorisées aucune construction nouvelle, ni extension des constructions existantes ;
- **un secteur Nd**, où ne sont autorisés que les équipements liés à la gestion et au traitement des déchets ;
- **un secteur Ne**, où ne sont autorisés que des aménagements liés à des projets photovoltaïques ;
- **un secteur Nf**, où seuls les équipements funéraires et leurs extensions sont autorisés ;
- **un secteur Np**, qui correspond au domaine de Valbrillant qui accueille une bastide du XVII<sup>lème</sup> et des marronniers séculaires d'une grande valeur patrimoniale. Les travaux d'entretien, de rénovation, de requalification et d'extension y sont autorisés à conditions qu'ils :
  - soient nécessaires ou complémentaire à l'activité de chambre d'hôte existante ;
  - ne portent pas atteinte au patrimoine environnemental du secteur et justifient d'une bonne intégration paysagère ;
- **un secteur Nx**, qui correspond à des sites déjà largement construits et qui en raison de leur localisation, de la nature des sols, de la présence de risques ou encore de l'insuffisance ou de l'absence de réseaux ont été reclassés en zone naturelle au tissu périurbain avéré qui correspond à un tissu périurbain à constructibilité limitée.

### **Élément du patrimoine remarquable**

La zone N accueille des éléments identifiés comme élément du patrimoine remarquable meyreuillais au titre de l'article L.321-1-7° du Code de l'urbanisme.

### **Avis de l'Architecte Conseil de la Commune**

Pour toute nouvelle construction, projet de rénovation ou d'extension la commune pourra être amenée à solliciter l'avis de l'Architecte Conseil de la ville.

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

### **Article N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits :**

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;
- les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt de toute sorte ;
- toute construction à usage d'activités et de services ;
- toute construction à usage d'habitation ;
- les carrières ;
- l'extraction de terre, végétale et de sous-sol ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs, mobiles ou précaires ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

### **Article N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisées sous condition doivent respecter l'ensemble de ces conditions.

A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessous, les occupations et utilisations du sol, sont considérées comme interdites.

Sont autorisées sous conditions :

1. les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

2. les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'entretien et l'exploitation de l'autoroute et de la voie ferrée à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;
3. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau Public de Transport d'Electricité (lignes, bâtiment techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de postes), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;
4. dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5 et 6 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain ;
5. les activités agricoles n'induisant pas de nouvelle construction et sous réserve de l'obtention préalable, si nécessaire, des autorisations de défrichement contrôlé ;
6. les piscines, bassins d'agrément et d'arrosage, non couverts, à condition que l'unité foncière supporte une construction à usage d'habitation existant à la date d'exécution du P.L.U. ;
7. ainsi que leur local technique dans la limite de 20 m<sup>2</sup> et d'une distance minimum de 3 m des bâtiments existants ;
8. dans les secteurs Nd, seules les activités et les installations classées liées au traitement des déchets et inertes sont autorisées, en cours d'exploitation ou au cours de la période pendant laquelle l'exploitant a une obligation de suivi, sans que ces activités ne soient pérennisées au-delà des délais d'autorisation dont elles bénéficient au jour de l'exécution du présent PLU. L'extension des installations existantes nécessaires au traitement des déchets est autorisée sous conditions ;
9. dans le secteur Ne, seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une centrale de production d'énergie renouvelable solaire photovoltaïque sont autorisées et sous réserve que le démantèlement des installations, réseaux enterrés compris, permette un retour à l'état initial ou à une valorisation du site. Tous travaux liés à la réalisation, l'aménagement et l'exploitation de ces ouvrages et installations, sous réserve du respect des dispositions fixées par la loi et la réglementation en vigueur ;
10. dans le secteur Nf, sont autorisés uniquement les équipements funéraires et leurs extensions. Tout agrandissement du cimetière sera librement décidé par le Conseil municipal sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme ;
11. Dans le secteur Np, les travaux d'entretien, de rénovation, de requalification et d'extension y sont autorisés à conditions qu'ils soient nécessaires au maintien l'activité existante de chambre d'hôte ou permettent un complément de revenu à celle-ci. Dans tous les cas le projet ne devra pas porter atteinte à la qualité patrimoniale du site et devra justifier d'une bonne intégration paysagère. Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère remarquable du vallon de Valbrillant et à l'intérêt du site.
12. Dans le secteur Nx :
  - L'extension mesurée des habitations existantes de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont on peut prouver la légalité, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans excéder une surface de plancher totale de 250 m<sup>2</sup> (existant et extension).

- Pour les habitations existantes ayant une existante légale à la date d'approbation du PLU (22 mars 2013) et supérieures à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont autorisés une ou plusieurs annexes disjointes de l'habitation par unité foncière (garage, pool-house, abri de jardin, cuisine d'été...). Celles-ci sont limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée et 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Pour les terrains jouxtant des routes départementales, une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans tous ces cas l'autorité compétente devra être consultée pour avis.

#### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils permettent le stationnement d'un véhicule en attente sans entraver la libre circulation, notamment celle des piétons. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière. Les constructions peuvent être autorisées sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toute création d'accès sur la RD7n, la RD6, la RD96 et la RD58 sont soumises à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général des Bouches-du-Rhône).

## **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Pour tout nouvel accès, la largeur minimale des voies est fixée à 4 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel et ne peuvent desservir qu'un maximum de dix logements, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Cette aire de retournement ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement ou sur les parties privatives non closes. La présente disposition s'applique au prolongement des impasses existantes. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans démolition, et sans expropriation.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant du quartier, et prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations futures. Les voies nouvelles et rénovations de voiries existantes doivent permettre le déplacement sécurisé des personnes à mobilité réduite, des piétons et des cyclistes.

Les voiries nouvelles intérieures à l'unité foncière doivent être réalisées en matériaux perméables.

## **Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

## **2. Assainissement**

- **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un traitement préalable approprié.

En l'absence de réseau public collectif, l'assainissement non collectif est admis. Néanmoins toute extension de l'existant ne peut être autorisée que si le système d'assainissement non collectif est situé hors des zones rouges définies de la carte d'aptitude des sols (annexe n°5.6). En zone rouge seules les réhabilitations des bâtiments existants sont autorisées.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'implantation de nouveaux dispositifs d'évacuation des eaux usées après traitement est interdite à moins de 15 mètres d'un milieu aquatique (pérenne ou intermittent).

- **Eaux pluviales, irrigation et drainage :**

La gestion des eaux de ruissellement devra se faire conformément au zonage pluvial annexé au règlement du PLU.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

La rétention des eaux peut également constituer une réserve d'eau pour l'arrosage.

Un dispositif de traitement avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes.

Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est encouragé (puits, tranchées, noues, chaussées à structure réservoir, bassins et perméabilité des aires de stationnement, des cheminements, des voiries internes...).

## **3. Réseaux divers**

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité

Les réseaux d'électricité et de télécommunications, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

### ***Article N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

---

Non réglementé.

### ***Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE***

---

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et de la limite extérieure de tout emplacement réservé.

Des implantations différentes de celles fixées à l'article N6, pourront être admises ou imposées pour :

- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensembles végétaux de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10 m maximum ;
- la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain ;
- préserver une unité architecturale ;
- sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti.

Les portails d'accès automobile aux propriétés seront implantés en recul de 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, sauf lorsqu'une aire de stationnement privative et à l'air libre est créée en bordure de voie et à proximité immédiate du portail sur le terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

#### **Article N 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- permettre la sauvegarde d'arbres ou d'ensemble végétal de qualité, pour assurer une meilleure intégration paysagère de la construction ou respecter des points de vue. Il pourra être imposé un retrait supplémentaire de 10m maximum ;
- la reconstruction ou la restauration sur emprise préexistante, si elle ne constitue pas une gêne pour la circulation ;
- tenir compte de l'alignement des constructions voisines, ou valoriser le paysage urbain, ou pour préserver une unité architecturale ;
- sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- les piscines non couvertes et d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> ;

#### **Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

1. Entre deux bâtiments non contigus édifiés sur une même propriété, il doit toujours être aménagé une distance de 5 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le

fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations prévues dans le secteur Ne, Nf et Nd ;
- dans le cadre d'extension non contiguë à l'habitation principale, la surface de plancher maximum est de 20 m<sup>2</sup>. Leur nombre est limité à deux.

3. Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- pour les ensembles d'habitations cette distance pourra être réduite en fonction de la nature du projet, de la configuration des parcelles ou de la topographie ;
- pour les piscines non couvertes et d'une superficie inférieure à 100m<sup>2</sup> et leurs locaux techniques.

4. En secteurs Nx et Np, les annexes aux habitations autorisées à l'article 2 doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres maximum de l'habitation principale.

#### ***Article N 9 – EMPRISE AU SOL***

---

En zone N, l'emprise au sol des constructions est limitée à 400m<sup>2</sup> par unité foncière et les annexes sont limitées à 20m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.

En secteur Nx, l'emprise au sol des constructions est limitée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière. Les annexes aux habitations autorisées à l'article 2 ne pourront excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée.

En secteur Np, l'emprise au sol de toute extension ou nouvelle construction ne pourra excéder 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.

#### ***Article N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS***

---

##### **1. Conditions de mesure**

- a. La hauteur de chaque construction est mesurée, en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- b. Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale.
- c. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Toutefois, dans des configurations particulières, comme les parcelles en restanques ou en terrasses et celles dont la plus grande pente est supérieure à 10 %, les règles de hauteur s'apprécient à partir du terrain naturel avant travaux et sur la façade la plus haute.

##### **2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder 6 mètres.

En secteur Np, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.

En secteur Nx, la hauteur des annexes aux habitations visées à l'article 2 ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit.

### ***Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR***

---

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Tout projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Pour tous les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que pour ceux qui ont pour but de compléter une construction existante, il peut être exigé que les ouvrages de toute nature soient exécutés en respectant les caractéristiques des ouvrages anciens (matériaux, profils, sections, couleurs, proportions des ouvertures, rythmes, modénatures, appareillages).

En secteur Np, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à 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 de la bastide de Valbrillant.

D'une manière générale, tout projet de construction doit recueillir l'avis favorable de l'architecte CAUE 13, conseil de la commune. Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de projet d'une architecture contemporaine de qualité.

### **1. Façade et revêtement**

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité de nature à favoriser l'insertion des constructions dans l'environnement naturel ou urbain.

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...).

Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

La couleur des façades devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

Les antennes de réception et les climatiseurs doivent être implantés sur les toitures et être aussi peu visibles que possible, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composées en harmonie avec celles-ci.

Les constructions annexes doivent être composées de matériaux identiques à la construction existante ou projetée.

### **2. Toitures**

Les toitures doivent être à deux pans minimum et devront avoir une pente comprise entre 30 % et 40 %. Elles peuvent être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel et bâti ainsi que pour l'intégration d'éléments techniques liés à la qualité thermique et énergétique du bâtiment.

Les toitures terrasses devront être végétalisées ou traitées de façon à avoir une teinte identique aux toitures traditionnelles locales.

### **3. Souches**

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation (sauf contraintes techniques type extracteur).

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux employés pour les façades ou en inox.

Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

### **4. Murs de soutènement**

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme aux règles édictées dans cet article. Ils ne peuvent en aucun cas dépasser le niveau du terrain naturel.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts.

## **5. Antennes, climatiseurs et appareils divers**

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :

- les relais pour les communications hertziennes,
- les capteurs solaires,
- les antennes paraboliques, à condition de ne pas être visibles à partir des voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs.

Les climatiseurs posés en façades ou visibles depuis les voies, emprises publiques, patecs et espaces collectifs sont interdits. Leurs réseaux doivent être encastrés dans les façades.

## **6. Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les installations produisant des énergies renouvelables sont autorisées, à condition d'être intégrées dans la composition d'ensemble de la construction.

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le pan de la toiture sans débord ni saillie.

## **7. Clôtures**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable. D'une manière générale, elles doivent respecter les dispositions du cahier des recommandations architecturales établi par le CAUE des Bouches-du-Rhône.

Toute construction de murs à l'intérieur d'une même propriété qui a pour objet de clore une partie d'une propriété sera considérée comme une clôture.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Les murs bahut sont interdits à l'exception de ceux réalisés en pierres.

En secteur Nx, l'utilisation de matériaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité physique des personnes tels que les fils de fer barbelés est strictement interdite.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Le grillage doit être de couleur sombre.

Dans les autres cas les couleurs vives sont interdites.

Toutes les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits.

En outre, les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les clôtures localisées en bordure des routes doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours ou dans les virages.

Le doublement des clôtures, par la pose de canisses ou de toiles occultantes, est strictement interdit, sauf pendant la croissance de la haie végétale. Une fois que la haie végétale aura atteint la taille de la clôture, ces dispositifs temporaires devront être retirés.

## **8. Piscines**

Afin d'assurer la bonne intégration des piscines, il est recommandé :

- qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel ;
- d'éviter les débordements très perceptibles dans le paysage.

### **9. Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° du CU**

Les travaux réalisés sur les constructions et espaces identifiés doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,
- de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la construction (désordres irréversibles dans les structures, par exemple), tout projet portant sur la démolition (partielle ou totale), la réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il atteint, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à ses caractéristiques culturelles ou historiques. En outre, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

### **10. Dispositions particulières aux bâtiments et éléments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repérés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-3-1 du CU**

Tout changement de destination des édifices listés à l'article 9 du Titre I des Dispositions Générales du présent Règlement doit être conçu dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur du bâtiment ou ensemble existant.

## ***Article N 12 – STATIONNEMENT***

---

*Les obligations en matière de stationnement doivent être compatibles avec les dispositions de l'article 20 du titre I « DISPOSITIONS GENERALES » du présent règlement.*

### **Rappel concernant les obligations minimales**

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup> (accès et dégagement compris).

Il sera exigé deux places par logement. Les places de stationnement couvertes devront représenter 50 %, arrondis à l'inférieur, des places de stationnements avec un minimum de 1 place couverte.

Les garages intégrés au bâtiment principal sont limités à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement.

Les aires de stationnement extérieur seront réalisées en matériaux perméables.

En cas de création d'un ou plusieurs logements, le calcul du nombre de places minimum prendra en compte l'ensemble des logements (existants et nouveaux).

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC), avec une taille minimum de 5 mètre de profondeur et de 3 mètres de largeur, est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation individuelle	1 place VL/50m <sup>2</sup> de surface de plancher 2 places/ logement minimum
Habitation collective	1 place / tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place/5 logements pour les visiteurs 2 places/ logement minimum Si surface de plancher > 600m <sup>2</sup> au moins 50% des places réalisées en sous-sol ou semi-enterrées
Gîtes et hébergements touristiques	1 place par chambre

*VL= véhicule léger*

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### **Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non construits devront obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

En outre, sur les secteurs à risque identifiés aucune densification excessive des boisements existants ne doit être engagée, compte tenu de l'importance du risque de feux de forêt.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence locale.

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

#### **Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales résultent des dispositions des articles 1 à 13.