Bouches du Rhône
Commune des PENNES MIRABEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification 5

REGLEMENT

3

Plan local d'urbanisme Approuvé en date du 28 juin 2012	Modification 5 Soumise à enquête publique 18 septembre 2017 Au 20 octobre 2017 LE MAIRE	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la modification en date du 21 décembre 2017 LE MAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune des Pennes Mirabeau.

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

Zonages PLU existant sur le territoire communal	
Les zones urbaines	
UA	Agglomération très dense - Centre historique, vieux village
UB	Agglomération très dense – Centres villages et centre anciens
UC	Agglomération favorisant le collectif en immeuble :
UD	Agglomération souvent discontinue, constructions pavillonnaires ou en bande
UE	Activités, commerces, bureaux, entrepôts…
Les zones à urbaniser	
AUa	Zones à urbaniser règlementées
AU	Zones à urbaniser, non réglementées
AU I	A urbaniser, non réglementée – vocation principale d'équipements publics et d'intérêt général
AU II	A urbaniser, non réglementée – vocation principale d'habitat, bureaux, services et commerces de proximité
AU III	A urbaniser, non réglementée – vocation principale de commerces, bureaux, artisanat, industrie
Les zones agricoles et naturelles	
A	Agriculture
N	Naturelle – protection de la nature
N t	Naturelle – vocation d'équipements publics liés à des activités sportives et de loisir de plein air
N Cet	Naturelle – centre d'enfouissement technique
N Car	Naturelle – exploitation de carrières

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Article 1 Adaptations mineures
Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 2 Qualité de l'urbanisme aux abords des voies classées, les entrées de ville : Application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme (entrée de ville)

Hors des zones urbanisées, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes expresse et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation, soit pour la commune des Pennes Mirabeau des voies A7, A55, A5501, A5502, RD113, RD368 et RD6.

Les reculs imposés sont reportés sur les documents graphiques.

Article 3- 1- Dispositions particulières concernant le logement social -
Majoration du volume constructible pour les opérations comportant des logements sociaux

A l'intérieur des secteurs délimités sur le document graphique, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302- 5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration est de 50 % au maximum.
De plus pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Cette disposition s'applique à l'intérieur des secteurs délimités sur le document graphique.

Article 3- 2- Dispositions particulières concernant le logement social –
Pourcentage de logement locatif social imposé pour toute opération de 5 logements ou plus

Par délibération du 28 février 2013, la Commune a imposé dans toute opération de 5 logements ou plus la réalisation d'au minimum 30 % de logements locatifs sociaux.

Article 3- 3 - Dispositions particulières concernant le logement social –
Emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes comportant au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (L 123-2 et c, R 123-12).

Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements comportant au minimum 30 % de logements locatifs sociaux figurent sur le document graphique.

Article 3- 4- Dispositions particulières concernant le logement social

Secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale (f) du R 123-12).

Il y est imposé 30 % minimum de logements locatifs sociaux
Cette disposition s'applique à l'intérieur des secteurs délimités sur le document graphique.

Article 4 Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (L 111-3)

Dans les secteurs à risques et dans toutes zones, la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé nonobstant toute disposition contraire sous conditions énoncées ci-dessus et à condition que la reconstruction.

- ne soit pas causé par le risque du secteur qui a provoqué le sinistre.
- ait pour effet une amélioration de la sécurité des personnes et une diminution de la vulnérabilité des biens au regard du risque considéré.

Article 5 Constructions de faible importance

En toutes zones, les dispositions des articles suivants du règlement des différentes zones :

- Article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques),
- Article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives),
- Article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété),
- Article 9 (emprise).

ne s'appliquent pas aux constructions de faible importance citées ci-après **:**

- Les constructions dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à trois mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés,

- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,

- Les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,

- Les piliers des portails dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 2,50 mètres ;

- Le mobilier urbain ;

- Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

- Les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions situées en zones inondables, l'accès des personnes et des véhicules aux constructions, l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ainsi que les accès de secours ou l'évacuation des personnes.

Article 6 Constructions enterrées

En toutes zones les dispositions des articles suivants du règlement des différentes zones :

- Article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques),
- Article 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives),
- Article 8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété),
- Article 9 (Emprise) ,

ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Article 7 Dispositions particulières concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics

En toutes zones, les dispositions des articles 3 à-14 du règlement des différentes zones ne sont pas applicables aux constructions techniques et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 11 propres à la zone dans laquelle ils sont situés ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 8 , Lotissements ou constructions, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En toutes zones et tous secteurs sauf en zones UD 1, UD 2 et UD 4
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme **sont appréciées au regard l'ensemble du projet.**

En zones UD 1, UD 2 et UD 4
Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme **sont appréciées au regard de chaque terrain issus de la division.**

Article 9 Risques sismiques

La Commune des Pennes Mirabeau se situe dans une zone de sismicité 3 modéré.
Le zonage sismique de la France est entré en vigueur le 1er mai 2011.
Il convient de se référer au zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décret no 2010-1254 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

Article 10 Risque inondation

La commune est soumise au risque d'inondation.
Un PPRI a été prescrit par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2000.
En l'attente du PPRI, les études suivantes permettent d'appréhender ce risque.

- le Schéma Directeur Pluvial Communautaire – Etat des Lieux/diagnostic » a été réalisé en avril 1998 par le groupement BCEOM/SPI-infra pour le compte de MPM, définit des zones d'aléa fort et des zones d'aléa faible.

- l'« Etude hydro géomorphologique des zones inondables » dans le département des Bouches du Rhône réalisée par IPSEAU en 2004, a été portée à la connaissance de la Commune en 2007.

- Une nouvelle « étude des zones inondables dans le cadre du plan de prévention des risques inondation » a été réalisée par le CETE pour le compte de la commune en février 2006, définit des zones de risque fort et des zones de risque modéré.

L'Atlas des Zones Inondables a mis en évidence les risques de ruissellement ainsi que les risques liés aux crues des ruisseaux et des cours d'eau les plus importants. De ce fait, certains secteurs bien qu'exposés au risque inondation n'ont pas une identification précise du risque.

On distingue ainsi :

Cas 1 : Les zones pour lesquelles il existe des études hydrauliques et où sont différenciés des secteurs Ia et Ib, Ic

- Les secteurs "ia", correspondant à un risque fort ou à un aléa fort, sont inconstructibles.

- Les secteurs "ib", correspondant à un risque modéré ou à des aléas faibles, sont soumis à prescriptions particulières, et ont une constructibilité limitée sous conditions.

- Les secteurs "ic", correspondant à un risque fort ou à un aléa fort dans la zone des Rigons où sont seuls autorisés les constructions neutres hydrauliquement et les ouvrages d'aménagement hydraulique.

Cas 1 bis

Les zones dites d'alea résiduel
Il s'agit d'une zone précédemment couverte par l'enveloppe géomorphologique où les études effectuées montrent qu'à cet endroit le niveau de risque et d'alea n'impose pas de prescriptions particulières sauf intégrer des ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales :

Cas 2 : Les zones concernées par l'enveloppe hydro géomorphologique
En l'absence d''étude hydraulique les constructions nouvelles sont interdites dans cette enveloppe.

Cas 1 Zones pour lesquelles il existe des études hydrauliques et où sont différenciés des secteurs soumis au risque ou à l'aléa inondation indicés Ia Ib, et Ic

En sus des prescriptions définies au règlement de chaque zone, dans les zones ia et ib, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions suivantes :

- la mise hors d'eau des réseaux et la mise en place de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau de la crue de référence.

- la réalisation de mesures d'étanchéité du bâtiment sous le niveau de la crue de référence (obturation des ouvertures, relèvement des seuils, ..).

- le déplacement et la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement de l'eau,

Les clôtures sont constituées d'au maximum trois fils superposés, espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 mètres, de manière à permettre le libre écoulement des eaux Tout autre type de grillage et toute clôture maçonnée ou végétale sont interdits. Toutefois, en zone ib, les clôtures grillagées à large maille (150x150 mm minimum), sans mur de soutènement, peuvent être admises.

- la mise en place de dispositifs pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux polluants ou flottants, (arrimage, étanchéité, mise hors d'eau).

- En zone ib, la hauteur des constructions est augmentée de : 0,50 mètres maximum.

De plus la création de bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile ou au maintien de l'ordre public sont interdits en zone inondable, quel que soit le niveau d'aléa.
Le stationnement en aléa fort est interdit. En aléa modéré (Ib), il doit être équipé d'un système anti emportement des véhicules, dans le cas où ceux-ci se mettent en flottaison.

En restriction des dispositions du présent règlement les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs "ib":

- les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

- l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable.

- les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel coté courant ; les ouvertures destinées au drainage de vides sanitaires et à l'entrée du bâtiment ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

En restriction des dispositions du présent règlement les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs "ic":

Sont seules autorisées dans le secteur ic les constructions neutres hydrauliquement et les ouvrages d'aménagement hydraulique.

Zone dite d'alea résiduel

Il s'agit d'une zone précédemment couverte par l'enveloppe géomorphologique.

Les études effectuées montrent qu'à cet endroit le niveau de risque et d'alea n'impose pas de prescriptions particulières, excepté de réaliser des ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales décrit ci-après:

Un bassin de gestion des eaux pluviales dont les caractéristiques sont :

Cote minimum Radier : 211,00 m/NGF
Hauteur disponible sous plancher : 4 m
Volume Total : 25 000 m³ dont besoin projet T30 (estimés à 8424 m3)
Hauteur maximum surverse 214,00 m NGF
Prévoir transparence hydraulique pour NPHE T100 : 214,64 m/NGF

Une noue reprenant le réseau EP du Chemin des Pennes, dont les caractéristiques sont :

Cote minimum rejet dans bassin : 213,5 m NGF,
Longueur : 266 ml,
Pente : 2.2%,

Largeur minimum : 4.09 m,
Largeur maximum : 8.18 m,
Volume minimum : 1200 m3

Pourront être autorisées dans les secteurs « ia » dans le respect des articles 1 et 2 de chaque zone :

- l'extension en surélévation des constructions, limitée à 10 m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues.

- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,

-l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,

- la démolition des constructions,

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,

- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque,

- les exhaussements et les affouillements en vue de la réalisation de bassins d'orage destinés à compenser les effets sur les écoulements des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,

- les surélévations mesurées des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol.

Pourront être autorisés dans les secteurs "ib" dans le respect des articles 1 et 2 de chaque zone :

- les constructions, à condition que la sous face le premier plancher habitable ou fonctionnel soit situé à au moins 0, 50 mètres au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Cette disposition s'applique également aux locaux destinés au stationnement des véhicules lorsqu'ils sont clos et intégrés à l'habitation.

- l'extension des constructions, à condition d'en limiter la vulnérabilité, et dans la limite de l'augmentation de 20 % maxi de l'emprise au sol de la partie de la construction existante située dans la zone inondable, pour les extensions à usage d'activité économique.
Les extensions excédant ces valeurs (augmentation de plus de 20 % de l'emprise de la partie de la construction existante située dans la zone inondable) sont soumises aux dispositions concernant les constructions futures.

- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement.

- les remblais, à condition qu'ils soient strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Sont prescrits dans les secteurs "ia":

- la réalisation d'un point d'attente des secours à au moins 0,50 mètre au-dessus de la cote de référence, de capacité correspondant à l'occupation des locaux, et limité à 10 m², pour les constructions existantes ne disposant pas de plancher à plus de 0,50 mètre au-dessus de cette cote ;

- la protection contre l'entrée d'eau en cas de crue, pour les parties de bâtiments situées au-dessous de la cote de référence; les menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtement de sol et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau; les ouvertures doivent être rendues étanches.

Cas 2 - Zones couvertes par l'enveloppe hydro géomorphologique

En sus des prescriptions définies au règlement de chaque zone, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions suivantes :

- la mise hors d'eau des réseaux et la mise en place de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau de la crue de référence,

- la réalisation de mesures d'étanchéité du bâtiment sous le niveau de la crue de référence (obturation des ouvertures, relèvement des seuils, ..),

- le déplacement et la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement de l'eau,

  Les clôtures sont constituées d'au maximum trois fils superposés, espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 mètres, de manière à permettre le libre écoulement des eaux Tout autre type de grillage et toute clôture maçonnée ou végétale sont interdits. Toutefois, en zone ib, les clôtures grillagées à large maille (150x150 mm minimum), sans mur de soutènement, peuvent être admises.

- la mise en place de dispositifs pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux polluants ou flottants, (arrimage, étanchéité, mise hors d'eau),

- la hauteur maximale des constructions est augmentée de : 0,50 mètres maximum,

De plus la création de bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile ou au maintien de l'ordre public sont interdits.

Le stationnement doit être équipé d'un système anti emportement des véhicules, dans le cas où ceux-ci se mettent en flottaison.

Pourront être autorisées dans le respect des articles 1 et 2 de chaque zone :

En l'absence d'étude hydraulique

- l'extension en surélévation des constructions, limitée à 10 m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues.

- les surélévations mesurées des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol,

- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,

-l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,

- la démolition des constructions,

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,

- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque,

- les exhaussements et les affouillements en vue de la réalisation de bassins d'orage destinés à compenser les effets sur les écoulements des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

Avec une étude hydraulique

- Les constructions conformes à la vocation de la zone, dans le respect des conclusions de l'étude hydraulique.

Article 11 Cours d'eau et des ravins d'écoulement

Toute construction dans l'axe d'un thalweg est proscrite.

En l'absence d'indication sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à une distance minimale de 10 mètres de l'axe du lit du cours d'eau pour :
  - la Cadière,
  - le Raumartin,
  - le Merlançon
  - le ruisseau des Cadeneaux.

- à une distance minimale de 4 mètres à compter de la crête de la cuvette au niveau du terrain naturel, et sur chaque rive de l'ouvrage pour les autres cours d'eau.

Pour les bassins versants non identifiés dans l'atlas des zones inondables, de moindre importance, mais pouvant provoquer des crues localisées, une marge de recul par rapport à l'axe d'écoulement de 10 mètres pour les constructions et de 4 mètres pour les clôtures est imposée.

Entretien des cours d'eau et des ravins :

Les riverains de torrent sont tenus d'assurer l'entretien qui leur incombe afin de minimiser les risques lors des crues. Les textes qui précisent les droits et obligations des particuliers et communes concernés sont les suivants:

- Article 131-6 6ème alinéa du Code des Communes (titre III -ch. 1er); il impose aux communes la responsabilité de prendre les mesures nécessaires pour prévenir les inondations,
- Article 98 du Code Rural (titre III -ch. 1er); il précise que les riverains des cours d'eau non domaniaux ont la propriété du lit, et les droits d'extraction, à la condition d'en exécuter le curage conformément au chapitre II,
- Articles 114 et suivants du chapitre III du Code Rural,
- Article 175 du Code Rural (titre VI-chapitre III); il précise que les communes ou Syndicats mixtes peuvent prescrire des travaux de curage et faire participer aux dépenses "les personnes qui ont rendu les travaux nécessaires ou y trouvent leur intérêt",
- Pour certains ravins qui ne peuvent être effectivement considérés comme cours d'eau non domaniaux, -lorsque l'écoulement est intermittent et que l'alimentation ne se fait que par les eaux de pluie-, la jurisprudence incite à invoquer la responsabilité civile des propriétaires des rives et du lit du ravin, et le devoir de chaque riverain de prévenir tout dégât à l'aval.

Article 12 Risques mouvements de terrains

Certaines parties du territoire communal sont soumises à des risques de mouvements de terrains, glissements de terrains, chutes de blocs, effondrements de cavités souterraines. La carte des aléas met en évidence des zones exposées à des phénomènes naturels déclarés ou potentiels. Elle distingue des zones d'aléas fort, moyen ou faible.

Les zones d'aléa fort sont inconstructibles.

Toute construction y est interdite sauf celles ayant pour objet la réduction de l'aléa.

Les zones d'aléa moyen sont constructibles sous réserves que des moyens de protection soient ou aient été mis en œuvre par la collectivité.

Les zones d'aléas faibles sont constructibles sous condition.

En application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières fixées par l'étude géotechnique, réalisée par un bureau d'études agréé, et jointe à la demande d'autorisation de construire ; la bonne exécution des travaux prescrits devra être attestée par un bureau d'études agréé.

Les conclusions de l'étude jointe en annexe donnent les prescriptions et recommandations pour chaque phénomène en fonction des différents aléas.

Article 12 bis PPR retrait gonflement des argiles

En aggravation des dispositions du présent règlement s'appliquent les dispositions du PPR retrait gonflement argiles.

Le PPR Argile approuvé le 14 avril 2014 est joint en annexe

Article 13 Risque technologie

Périmètres d'isolement :

Article 13 a - Etablissement EPC France (ex NITROBICKFORD)

• Sur une partie du territoire communal autour des dépôts d'explosifs de la société NITROBICKFORD situés sur la commune de CABRIES, les occupations du sol autorisées peuvent être affectées en raison des risques pyrotechniques. Afin de limiter les conséquences d'un sinistre éventuel pour les personnes et pour l'environnement, il convient de réglementer les types d'occupations dans les zones concernées.
Les périmètres d'isolement retenus ont été établis sur la base de l'arrêté interministériel du 26 septembre 1980.
Les services chargés de l'application de cet arrêté pourront être appelés à se prononcer sur les conditions de sécurité auxquelles devront satisfaire les constructions et utilisations du sol pouvant être autorisées.

• Définition et réglementation des périmètres d'isolement : le périmètre d'isolement Z5 figuré aux documents graphiques du POS, affecte partiellement les zones de La Voilerie, de Plan de Campagne, de Bellepeire et du Plan Neuf.

Périmètre	Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits •
d'isolement Z5	Lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...) Agglomérations denses Immeubles de grande hauteur ou formant mur rideau.

Les règles définies pour le périmètre d'isolement s'appliquent concurremment avec celles du règlement propre de chaque zone du PLU.

13 b - Etablissement MORY

Sur une partie du territoire communal situé dans la zone d'activités des Jonquiers, autour des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation des établissements MORY, les occupations du sol autorisées peuvent être affectées en raison des risques. Afin de limiter les conséquences d'un sinistre éventuel pour les personnes et pour l'environnement, il convient de réglementer les types d'occupations dans les zones concernées.

Dans ces zones exposées à des effets irréversibles et figurant dans le document graphique :

- l'aménagement ou l'extension de constructions existantes reste possible
- l'autorisation de nouvelles constructions peut être tolérée sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à des effets irréversibles.
- l'extension des constructions les changements de destination ou les constructions neuves ne pourront être autorisées qu'à la condition que la population exposée au risque ne soit pas augmentée.
- les changements de destination des constructions doivent être réglementés dans le même cadre.
- les établissements recevant du public sont interdits.

13 c – Gazoducs et canalisation d'hydrocarbure liquide

Deux gazoducs et leurs antennes traversent la commune.
Une canalisation d'hydrocarbure liquide exploitée par la société du Pipe- Line Méditerranée Rhône. Cette canalisation traverse la zone commerciale de Plan de Campagne.

L'arrêté ministériel du 29 Septembre 2005 a défini des périmètres d'isolement autour des installations. A l'intérieur de ceux-ci, les occupations et utilisations du sol sont réglementées suivant le degré d'exposition aux risques.

- Les constructions neuves ne sont autorisées dans le périmètre qu'à la condition que la population exposée au risque ne soit pas augmentée.

- Dans les zones de dangers graves pour la vie humaine la reconstruction et l'extension d'immeubles de grandes hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 (pouvant recevoir plus de 300personnes) sont interdits.

- Dans les zones de dangers très graves pour la vie humaine la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et les établissements pouvant recevoir plus de 100 personnes sont interdits .

Enveloppes des zones de dangers 2011			
Canalisation	Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Gazoduc Fos sur mer-Marseille 67.7bars Diam :400 mm	105 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	150 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	190 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation
Gazoduc Les Pennes Pas des Lanciers Treize vents 60.7bars Diam :200 mm	40 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	60 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	75 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation
Gazoduc Les Pennes Pas des Lanciers Treize vents 60.7bars Diam :150 mm	25 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	35 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	50 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation
Gazoduc Antenne Lafarge 60.7bars Diam :125 mm	20 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	25 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	35 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation
Canalisation hydrocarbure liquide La Mède-Puget sur Argens SPMR Diam :400 mm	140 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	173 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	214 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation

Les servitudes relatives aux canalisations de transport et de distribution de gaz ainsi que les servitudes relatives aux pipelines d'intérêt général destinés au transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression sont jointes en annexe.

Article 14 Protection des bâtiments d'habitation contre le bruit des transports terrestres

Sont reconnues bruyantes sur le territoire de la commune certains tronçons des voies suivantes (identifiées sur le plan en annexe) :

a) Voie de catégorie 1 générant un secteur affecté par le bruit de 300 mètres de part et d'autre de l'emprise de la chaussée : Autoroutes A7, A51, A55, A551, A552

b) Voie de catégorie 2 générant un secteur affecté par le bruit de 250 mètres de part et d'autre de l'emprise de la chaussée : Autoroutes A55.

c) Voie de catégorie 3 générant un secteur affecté par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de la chaussée : RD113, RD 368, RD6, RD543.

d) Voie de catégorie 4 générant un secteur affecté par le bruit de 30 mètres de part et d'autre de l'emprise de la chaussée : RD8, RD47E, RD47D, RD60A.

Les bâtiments d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments à l'intérieur des périmètres concernés sont les suivants :

Catégorie	**Niveau sonore au point de référence de réf. en période diurne dB(A) dB(A)**	**Niveau sonore au point période nocturne**
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63

Le niveau d'isolement acoustique qui sera retenu pour chaque façade sera précisé dans la demande de permis de construire.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article 15 Protection des bâtiments d'habitation contre le bruit des transports aériens

Zone de bruit C (bruit modéré)
La partie Ouest du territoire communal est soumise à des règles particulières au titre de l'article L.147-5, en raison de sa situation en regard de la zone d'exposition au bruit autour de l'aérodrome de Marignane (références réglementaires annexées au présent dossier - servitudes et recommandations)

En restriction des dispositions du présent règlement sont seuls autorisés
- Les opérations de réhabilitation de l'habitat existant ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
  - Que les bâtiments fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
  - Qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- Les constructions isolées à usage d'habitat a raison d'une construction par unité foncière, ou d'une construction par lot s'il y a opération entraînant une division parcellaire,
  - A condition de ne pas excéder 150 m² de SHON

- A condition d'être desservis par les équipements publics,
- A condition que la construction fasse l'objet de mesure d'isolement acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation,
y compris les constructions annexes, abris jardins, piscines et abris piscines…… ne comportant qu'un seul niveau, ainsi que les garages d'une surface hors œuvre brute n'excédant pas 30 m² par logement.

- Peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles fassent l'objet de mesure d'isolement acoustique,
- Les constructions à usage d'équipement collectif, strictement indispensables à la population
- Les constructions à usage de bureaux et de commerces,
- Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone.

Article 16 Souterrain ferroviaire

Mesures destinées à assurer la bonne conservation des souterrains ferroviaires

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de chacun des souterrains ferroviaires il convient :
- de n'exécuter aucune fouille, aucun ouvrage ou travail quelconque susceptible de nuire à la conservation et à la stabilité des souterrains,
- de n'effectuer aucun arrosage intensif,
- d'interdire l'évacuation des eaux usées par puits perdu ou système similaire.

D'une manière générale il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de se rapprocher de la SNCF pour tous travaux à exécuter ou constructions à édifier susceptibles d'affecter la solidité des ouvrages souterrains ou de mettre en cause la sécurité publique. Une attention particulière est souhaitable pour la section réalisée en tranchée couverte (vallon de Bellepeire).

Article 17 Protection du patrimoine et des sites archéologiques

17-1 Protection du patrimoine architectural

Les travaux, même non soumis à autorisation d'urbanisme, situés aux abords des monuments historiques doivent faire l'objet d'une autorisation préfectorale (article 13bis et 13 ter de la loi de 1913).

Extrait de l'article 13 bis :
Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. (…).

Extrait de l'article 13 ter : "

Lorsqu'elle ne concerne pas les travaux pour lesquels le permis de construire, le permis de démolir ou la déclaration préalable est nécessaire, la demande d' autorisation prévue à l'article 13 bis est adressée au préfet; ce dernier statue après avoir recueilli l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (…)

17-2 Protection du patrimoine archéologique

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques. Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de se rapprocher de la Direction des Antiquités de Provence Alpes Côte d'Azur. Cette procédure permet de réaliser à titre préventif une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts.
Une liste des secteurs sensibles est annexée au présent dossier. (Servitudes et recommandations 5.1).
Cette liste n'est pas exhaustive. En cas de découvertes fortuites en cours de travaux prévenir la Direction des Antiquités de Provence Alpes Côte d'Azur.

Articles 18- Lignes à très haute tension
Toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes à très haute tension.

Article 19 Espaces verts

Lorsqu'il est imposé une surface minimale d'espaces verts par rapport la surface de l'unité foncière :
Les zones de stationnement plantées et non imperméabilisées sont prises en compte dans la superficie des espaces verts
Les terrasses plantées ne sont pas prises en compte dans la superficie des espaces verts

Article 20 Emprise au sens de l'article 9 du règlement des différentes zones

L'emprise au sol des constructions au sens de l'article 9 du règlement des différentes zones est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.
Sont également pris en compte pour le calcul de l'emprise maximale autorisée
- Les piscines,
- Les terrasses extérieures édifiées sur des constructions ou comportant des fondations,
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise :
- Les constructions enterrées,
- Les aires de parking et de stationnement non construites
- Les terrasses extérieures non couvertes autre que celles-ci-dessus,
- Les rampes d'accès et emmarchements extérieurs non couverts,
- Les ouvrages de soutènement,
- Les clôtures (y compris les clôtures surmontant un ouvrage de soutènement).

Article 20 bis - Emprise au sens de l'article 10 des dispositions générales « article risque inondation »

L'emprise au sol des constructions au sens l'article 10 des dispositions générales « risque inondation » est le périmètre tracé au sol par la construction.

Sont également pris en compte pour le calcul de l'emprise :

- Les terrasses extérieures édifiées sur des constructions ou comportant des fondations,
- Les ouvrages de soutènement,
- Les rampes d'accès et emmarchements extérieurs non couverts constituant un exhaussement de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise :

- Les piscines et bassins,
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture,
- Les constructions enterrées,
- Les aires de parking et de stationnement,
- Les terrasses extérieures non couvertes et libres de tout aménagement,
- Les rampes d'accès et emmarchements extérieurs non couverts, constituant un exhaussement de moins de 60 cm par rapport au terrain naturel,
- Les clôtures.

Article 21 – Mesure des hauteurs

La hauteur des constructions s'apprécie par rapport au terrain naturel CAD le terrain existant avant tous travaux (y compris excavations ou remblais nécessaires à l'assise de la construction).

Le règlement définit deux types de hauteurs.

1) Une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse
Elle se mesure :
- à l'égout du toit lorsque la construction est recouverte d'une toiture en pente
- au-dessus de l'acrotère lorsque la construction est recouverte d'un toit terrasse
Elle s'apprécie en tous points des façades d'une construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb de ces points.

2) Une hauteur maximale
Elle s'apprécie en tout point de la construction (et en particulier au faîtage) par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb du point considéré.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux éléments techniques tels cheminées, gaines de ventilation aux édicules ascenseur et aux garde-corps de sécurité qui peuvent excéder les hauteurs ci-dessus.

Article 22 – Accès sur les voies publiques

Lorsqu'une parcelle développe moins de 5000 m², les accès sur la voie publique sont limités à un seul accès.
Entrée et sortie doivent être regroupées dans un même point accès.

Article 23 - Débords de toiture, débords d'égout de toiture, corniches, encorbellements attiques, balcons, appuis de baies et autres saillies par rapport au nu de la façade

Les débords et saillies des égouts de toiture, des corniches, des encorbellements, les débords d'attiques, les débords de balcons, les débords des appuis de baies, et autres saillies par rapport au nu de la façade ne sont pas pris en compte.

dans le calcul des prospects,
dans le calcul des reculs et distances par rapport aux voies,
dans le calcul de la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
dans le calcul distance des constructions par rapport aux limites de séparatives.

à condition que le débord n'excède pas 35 cm par rapport au nu de la façade.

Néanmoins au-dessus de l'espace public les débords et saillies situés à moins de 4,50 mètres de hauteur ne peuvent excéder 15 cm.