

# COMMUNE DE SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME

---



Saint-Maximin  
la-Sainte-Baume

## MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR DE BONNEVAL

### PROJET DE REGLEMENT ZONE 1AUM

**P.L.U. approuvé le 19.01.2016**

Modification simplifiée N° 1: 07.12.2021	Modification N° 1 : 27.09.2017 Modification N° 2 : 28.09.2017 <b>Modification N° 3 :</b> Modification N°4 : 01.02.2019 Modification N°5 : 12.12.2022 <i>Modification N°6 : en cours</i>	Révision allégée N° :
--	--	-----------------------

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUm**

### **Caractère de la zone**

La zone à urbaniser 1AUm correspond au secteur de Bonneval, à vocation mixte d'équipements publics, activités et logements. Son urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité du projet de construction.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation avec laquelle le projet d'aménagement devra être compatible.

Le secteur de Bonneval fait l'objet d'une servitude de mixité sociale, dans laquelle est imposé qu'au moins 40% des logements devront être à caractère social selon la répartition suivante : 30% de logements locatifs sociaux (LLS), dont 10% de logements en bail réel solidaire (BRS), et 10% de logements en prêt social location accession (PSLA).

### **ARTICLE 1AUm 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités agricoles et forestières ;
- les activités industrielles ;
- les activités de logistiques et les entrepôts ;
- les activités générant des dépôts ou stockages extérieurs sur leur unité foncière ;
- les commerces de gros ;
- les dépôts de toute nature ;
- les postes de distribution d'hydrocarbures ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations Légères de Loisirs, Caravanes, Camping.

### **ARTICLE 1AUm 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les commerces de détail, les activités de services à condition :
  - qu'ils soient complémentaires à la vocation d'habitat,
  - que leur surface de vente ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - qu'ils n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage,
  - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- l'artisanat, à condition :
  - qu'il n'entraîne pas de nuisances excessives pour le voisinage,
  - qu'ils ne génèrent pas de dépôts extérieurs,
  - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) à condition :
  - qu'elles soient complémentaires à la vocation d'habitat,
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage,
  - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

---

### **ARTICLE 1AUm 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les dimensions et formes des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Elles doivent présenter a minima les largeurs de bande roulante, trottoirs et pistes cyclables définies dans l'OAP.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE 1AUm 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### **a. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif.

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, les habitations ainsi que certaines constructions industrielles peuvent être autorisées sous réserve que toute demande d'autorisation de construire comporte une étude de sol effectuée par un organisme compétent qui définira la filière d'épuration adaptée au traitement des eaux usées. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

##### **b. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout accès à une voie publique aménagée de part et d'autre d'un réseau d'eau pluvial doit être réalisé à l'aide d'un caniveau grille d'une capacité suffisante.

#### **3. Electricité - téléphone**

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

## **ARTICLE 1AUm 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutes les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 pour les constructions à usage d'habitation, 40m pour les autres constructions
- 35m par rapport à l'axe des RDN7, RD3 et RD560
- 15m par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 5m par rapport à l'emprise des autres voies.

Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AUm 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

## **ARTICLE 1AUm 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUm 8 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, hors équipements publics et constructions techniques nécessaires à l'aménagement de la zone (transformateurs par exemple), ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain.

## **ARTICLE 1AUm 9 - Hauteur maximale des constructions**

### 1 - Conditions de mesure:

- a. La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade à partir du niveau d'alignement de la voie qui la borde, jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait.
- b. Au-dessus des limites fixées au paragraphe 1a ci-dessus, seuls peuvent être édifiés:
  - les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal.
  - les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0.50m au-dessus du faîtage, sans pouvoir avoir une hauteur de souche supérieure à 1.50m. Les souches des cheminées doivent être disposées judicieusement le plus près possible du faîtage.

### 2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions à vocation de logements, mesurée dans les conditions ci-dessus définies, ne peut excéder 9m.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions, ouvrages techniques ou installations d'intérêt public et/ou collectif.

La hauteur des autres constructions, mesurée dans les conditions ci-dessus définies, ne peut excéder 12m.

## **ARTICLE 1AUm 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 monumentales. À ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion des bâtiments dans le site.

Le secteur doit présenter, à terme, une cohérence urbaine mettant en avant les axes et cônes de vue développés, une protection sonore par rapport à la bretelle autoroutière associée à une orientation préférentielle en lien avec la performance environnementale recherchée.

Les linéaires de façades auront une longueur maximale sans interruption de 40m, afin de permettre des ruptures de volume favorisant la transparence visuelle.

### 2 - Dispositions particulières

#### a) Matériaux

Toute imitation de matériaux est interdite, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou non enduits.

#### b) Façades

Dans le cadre de la performance énergétique recherchée, il sera privilégié le choix de façades isolantes ou d'isolation extérieure.

Principe de façades retenues :

- Les bardages métalliques ne doivent pas couvrir l'intégralité des façades d'une construction, sauf s'ils offrent des textures et/ou coloris variés.
- Les bardages en bois traité devront respecter une pose en panneaux assemblés de manière à favoriser le ruissellement de l'eau (pose verticale préférentielle), le bois sera traité par autoclave. Ils ne doivent pas recouvrir l'intégralité de la façade ;
- Les maçonneries traditionnelles (béton ou briques) auront une isolation extérieure et une finition en enduit fin (gratté préférentiellement).

Les teintes de façades seront dans les tons beige ou gris en harmonie avec la totalité des constructions (suivant palette), les couleurs vives ou pastel sont à proscrire.

Tous les relevés d'étanchéité ou relief (acrotère, bandeau, débord ...) seront traités avec des couvertines ou des reliefs de recouvrement quel que soit le support afin de pérenniser l'aspect et limiter les ruissellements.

#### c) Les menuiseries extérieures / les protections

Les menuiseries (aluminium ou PVC) seront de la teinte des façades (ou à minima dans le « ton »). La couleur blanche est interdite.

Il sera favorisé les grandes ouvertures sur les « cônes de vue ». Les ouvertures situées à l'ouest et au sud pourront bénéficier de protections solaires sous forme d'auvents, d'ombrières ou de pergolas qui pourront être le support de végétation.

#### d) Couvertures, auvents, souches de cheminées

Il sera privilégié pour l'ensemble des constructions des toitures-terrasses qui seront préférentiellement végétalisées, productrices d'énergie, ou accessibles aux usagers.

Les éléments techniques de toiture (groupe de climatisation, centrales de traitement d'air) seront regroupés sous une sur-toiture et dissimulés des vues environnantes et dominantes.

Les couvertures en tuiles (romanes ou canal) avec une pente maximale de 30% pourront être admises. Dans le cadre de toiture photovoltaïque, le choix de membranes sera préférentiel.

e) Clôtures et portails

Les clôtures entre deux terrains privés ou entre terrains privés et domaine public sont interdites. Elles peuvent être autorisées lorsque l'activité le nécessite. Dans ce cas, elles devront être réalisées en barreaudage métallique, de claire voie. Elles pourront être doublées d'une haie végétale. Les brise-vues seront interdits.

f) Les postes électriques

Ils doivent être de préférence intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.

**ARTICLE 1AUm 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1 - Rappel:

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. Les espaces de stationnements seront préférentiellement mutualisés.

2 - Il doit être aménagé:

- Pour les commerces : une place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente affectée au commerce.
- Pour les activités artisanales : 1 place par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'atelier.
- Pour les hébergements hôteliers et la restauration : une place par chambre. Le stationnement pour le personnel doit être prévu en sus et dimensionné selon le nombre de salariés nécessaires au fonctionnement de l'établissement. Il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant pour un restaurant non intégré à un hôtel.
- Pour les bureaux : 1 place par tranche entamée de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher. Lorsque le nombre de stationnements excède 100 places, 50% des stationnements seront enterrés.
- Pour les logements : 1 place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement, et 1 place visiteur pour 250m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les logements collectifs, les stationnements, hors stationnements visiteurs, seront enterrés.

**ARTICLE 1AUm 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum.
2. Tout d'arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.
3. Les espaces privatifs, libres de toute construction ou installation doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés.
  - les espaces verts doivent représenter une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de chaque unité foncière.
  - les espaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins du service, du personnel et des visiteurs seront réalisés conformément aux dispositions de l'article 11 et sont soustraits, le plus possible, à la vue du public par un écran d'arbres de haute tige. Ils seront plantés à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement. En ce qui concerne les aires de stationnement de plus de 500m<sup>2</sup>, celles-ci doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m<sup>2</sup> de surface de stationnement.
4. Les nouveaux espaces plantés d'arbres ou d'arbustes privilégieront les essences méditerranéennes et économes en eau.

**ARTICLE 1AUm 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles seront agencées selon une approche bioclimatique. Elles favoriseront le recours aux énergies renouvelables et de récupération.

**ARTICLE 1AUm 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'une opération d'aménagement, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.