

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES A CELLES DU PLU APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC2.

DISPOSITIONS GENERALES :

ARTICLE 22 – MIXITE SOCIALE

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme de l'article L.151-15 le P.L.U. délimite au plan de zonage, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 500 m² de SP., 30 pour cent de ce programme, en nombre de logements, doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

Le Lot 07 comprend 4 logements sociaux représentant 30 % des 12 logements prévus par l'opération.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL:

ARTICLE 1 – UC - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. **Tous les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration.**
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du PLU.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes sauf dans le cas de l'aire d'accueil des gens du voyage inscrite dans le Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage signé le 1er mars 2002 et décidée par Le Conseil Communautaire de la CPA le 25 mars 2005.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain d'implantation de la résidence principale de l'utilisateur et limité à une caravane par unité foncière.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. **Les activités commerciales ou artisanales hors travail au domicile. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.**

ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une surface de plancher de 12 m² et d'être implanté à une distance

VU POUR ETRE ANNEXÉ
25 SEP. 2018
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU
28 JUIN 2018
MAIRIE DE FUYEAU

maximale de 20 mètres de la construction d'habitation.

3. Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes

4. **Les activités professionnelles au domicile sous conditions de ne pas apporter de nuisance à la zone exclusivement résidentielle.**

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – UC - ACCES ET VOIRIES

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination. **La voirie interne est privée.**

2. Les accès sur **voies communes** doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3. **Sans objet**

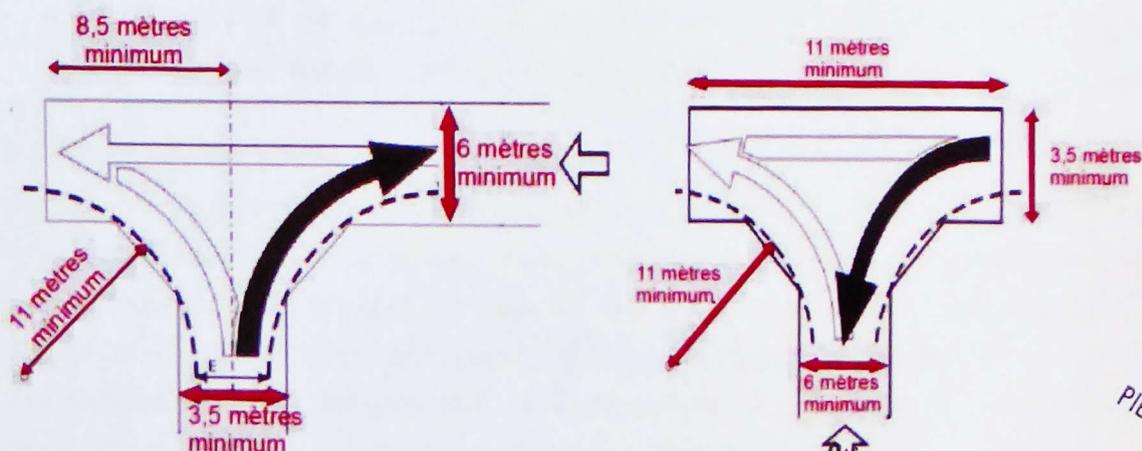
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

1. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies sont adaptées aux opérations qu'elles desservent et présentent une largeur de plate-forme d'emprise de 6,00 m pour la voie principale comprenant une zone piétonne non protégée de 1,50 m.

- Les voies sont traversantes et raccordées entre elles. Pour les liaisons piétonnes, il est prévu un raccordement minimum de 1,50 m de largeur (piétons/cycles) ;

- Les voiries internes seront structurées et dimensionnées pour respecter l'ensemble des dispositions de la fiche technique RDDECI du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.



Extrait Annexe A – PAC du 23 mai 2014 feu de forêt Bouche du Rhône

ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de

matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers les ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial de la copropriété, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

Est considérée comme surface imperméabilisée, toute surface aménagée hors espaces verts.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées inférieures ou égales à 50 m², et pour les cas de régularisation de constructions existantes, les présentes dispositions ne s'appliquent pas.

Les eaux pluviales sont gérées sur l'ensemble de l'opération au maximum de son imperméabilisation possible au niveau de la copropriété. Pour cela une note hydraulique a été établie par le BET CERRETTI, jointe au programme des travaux (PA8).

2.2. Eaux usées

2.2.1. Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité, téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est gérée par la métropole Aix-Marseille sous forme de collecte sélective. Les installations nécessaires à cette collecte sont prévues dans le cadre du projet de construction sur l'opération voisine du même maître d'ouvrage. Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage des ordures ménagères des occupants en attente de collecte. Cela s'effectuera par apports volontaires de tri

VU POUR ETRE ANNEXÉ

25 SEP. 2018

A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES DU

28 JUIN 2018

COMITÉ DE FUVEAU

des occupants. La collecte dans l'emprise du lotissement étant proscrite car les bennes ne peuvent emprunter les voies privées.

ARTICLE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter dans les polygones d'implantations du plan de composition du lotissement en respectant les deux conditions suivantes : être situé à minimum 4 m par rapport à la limite du lot sauf indication du recul de 5m par rapport à la voirie, ou être implanté en limite de propriété.

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

A l'exception des piscines, sans que la distance au plan d'eau puisse être inférieure à 1 m des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer. Se référer également aux réglementations en vigueur autres que le droit du sol.

Lorsque la construction est édifiée en limite séparative, la longueur du bâtiment sur la limite mitoyenne concernée n'est pas supérieure à 12 mètres.

L'alignement des bâtis est obligatoire selon le plan graphique pour les lots 03, 04 et 07.

ARTICLE 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

Pour les piscines et terrasses, la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

1. Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à :

- 0,20 en secteur UC2

Nota : dépassement du CES.

Le PLU comporte des secteurs délimités au plan de zonage PLU, à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins 30% de logements locatifs sociaux, en nombre, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible, par majoration du CES, qui ne peut excéder 10 %, et dans le respect des autres règles.

PIECES COMPLÉMENTAIRES DU

28 JUIN 2018

MAIRIE DE FUVEAU