

REPUBLIQUE FRANCAISE



DOSSIER : N° CU 013 113 24 00026

Déposé le : 12/06/2024

Demandeur : URBANET Service d'Urbanisme

Sur un terrain sis à : Avenue des Logissons - RN  
n°96 à VENELLES (13770)

Référence(s) cadastrale(s) : 113 BM 1474, 113 BM  
1475, 113 BM 187

COMMUNE de VENELLES

## **CERTIFICAT D'URBANISME – SIMPLE INFORMATION**

### **Délivré au nom de la commune de VENELLES**

#### **Le Maire de la Commune de VENELLES**

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à Avenue des Logissons - RN n°96 (cadastré 113 BM 1474, 113 BM 1475, 113 BM 187), présentée le 12/06/2024 par URBANET Service d'Urbanisme, et enregistrée par la mairie de VENELLES sous le numéro CU 013 113 24 00026 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2016, les modifications n°1 et n°2 approuvées par délibérations du 27 juin 2017 et la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil de Métropole en date du 24 octobre 2019 et la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil de Métropole en date du 17 Novembre 2022 ;

VU la délibération de prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 11 juillet 2016 ;

VU la délibération arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 19 décembre 2017 ;

VU l'arrêté du Maire de Venelles n° A2021-441AG en date du 20 mai 2021 portant délégation de signature liée à la délégation de fonction au profit de Madame Maria de Las Mercedes dite Marie SEDANO, troisième Adjoint ;

## **CERTIFIE**

#### **ARTICLE 1 :**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**ARTICLE 2 :**

Le terrain est situé en zone N1 du Plan Local d'Urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :  
 art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Terrain situé en zone sismique 4 moyenne
- Terrain concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) mouvements différentiels de terrain : retrait / gonflement des argiles du 14 avril 2014 ;
- Terrain situé dans le périmètre « site protégé Vallée des Pinchinats » ;
- Terrain situé en zone de défrichement ;
- Terrain situé dans en périmètre isolement ;
- Terrain concerné par la protection des ouvrages SCP ;
- Terrain soumis à l'aléa hydro géomorphologique fort ;
- Terrain concerné par l'aléa feux de forêt faible.

**ARTICLE 3 :**

Le terrain n'est pas concerné par un droit de préemption urbain mais fait l'objet d'une déclaration à la SAFER.

**ARTICLE 4 :**

<b>TAXES</b>	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement		
Taux métropolitain applicable sur la commune	5 %	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive		
Taux	0,4 %	
<input type="checkbox"/> Versement pour dépassement du plafond légal de densité		
Taux		%
<input type="checkbox"/> Versement pour sous densité		
Taux		%

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

- Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
- Par un permis d'aménager, sous la forme forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12

<b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.</b>	
X	- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)
X	- Participation pour financement de l'assainissement collectif (PFAC)
	- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9 du code de l'urbanisme) (Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat)
X	- Participation du constructeur en ZAC (article L.332-11 du code de l'urbanisme)
X	- Participation pour Projet Urbain Partenarial (P.U.P.)

### INFORMATIONS :

Observations et prescriptions particulières :

Tout dépôt de dossier peut faire l'objet d'un sursis à statuer si le dossier est de nature à compromettre la bonne exécution du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Fait à Venelles, le 18.06.2024

Pour le Maire, Arnaud MERCIER,  
L'Adjointe déléguée à l'Urbanisme  
et à l'Aménagement de l'Espace

Maria de Las Mercedes SEDANO



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1) Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

67

Département :  
BOUCHES DU RHONE

Commune :  
VENELLES  
LES LOGISSONS SUD

Section BM n°187.1474.1475

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/06/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

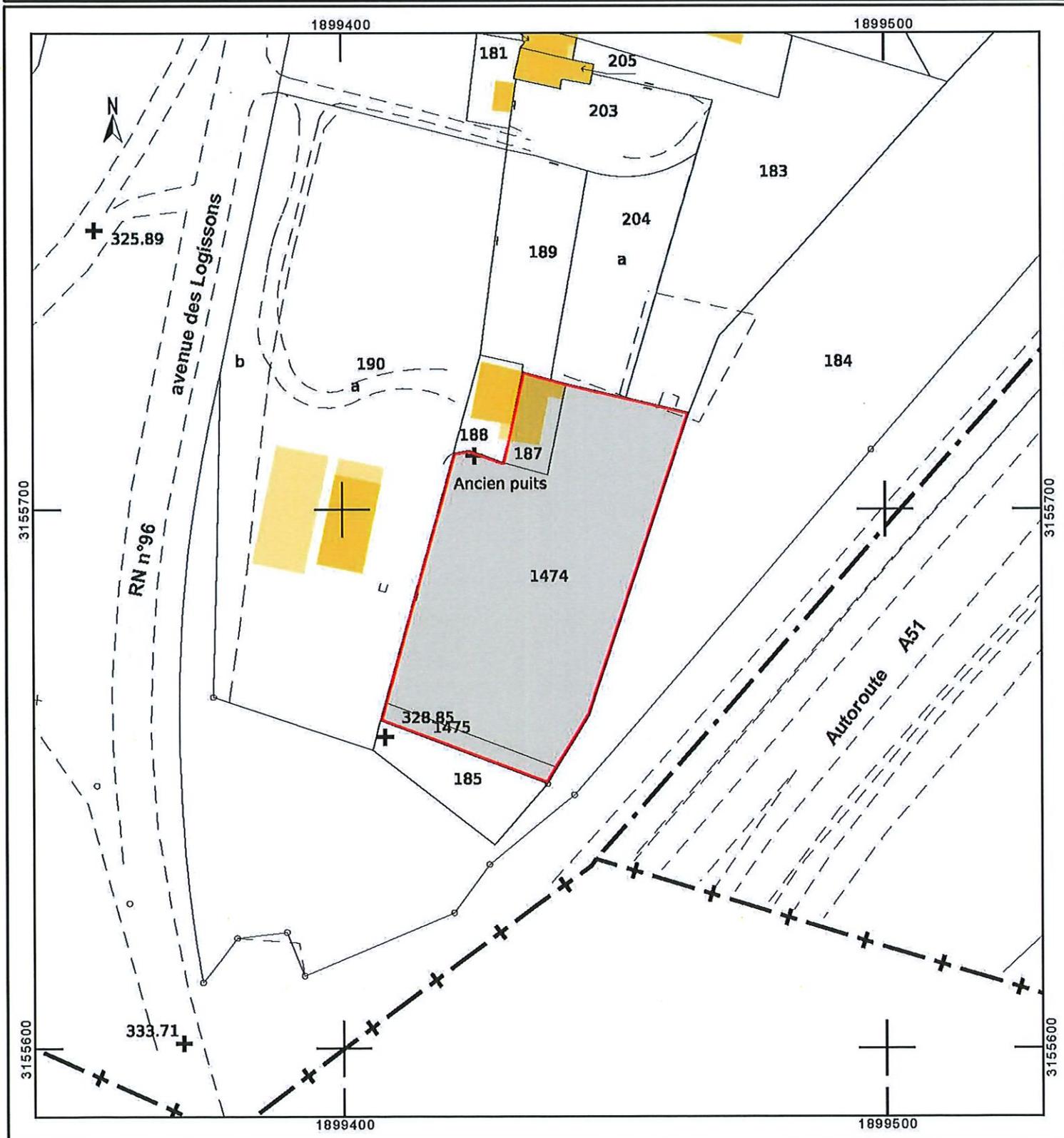
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
CENTRE DES IMPOTS FONCIER D' AIX  
10 avenue de la Cible 13626  
13626 Aix en Provence Cedex 1  
tél. 04 42 37 54 00 -fax  
cdf.aix-en-  
provence@dgif.finances.gouv.fr

**URBANET service d'urbanisme**  
**Julie Bodiou - Christophe Coquard**  
**41 traverse Parangon**  
**Cap 8ème 13008 Marseille**  
**04 13 20 33 06 / fax 04 86 12 05 04**

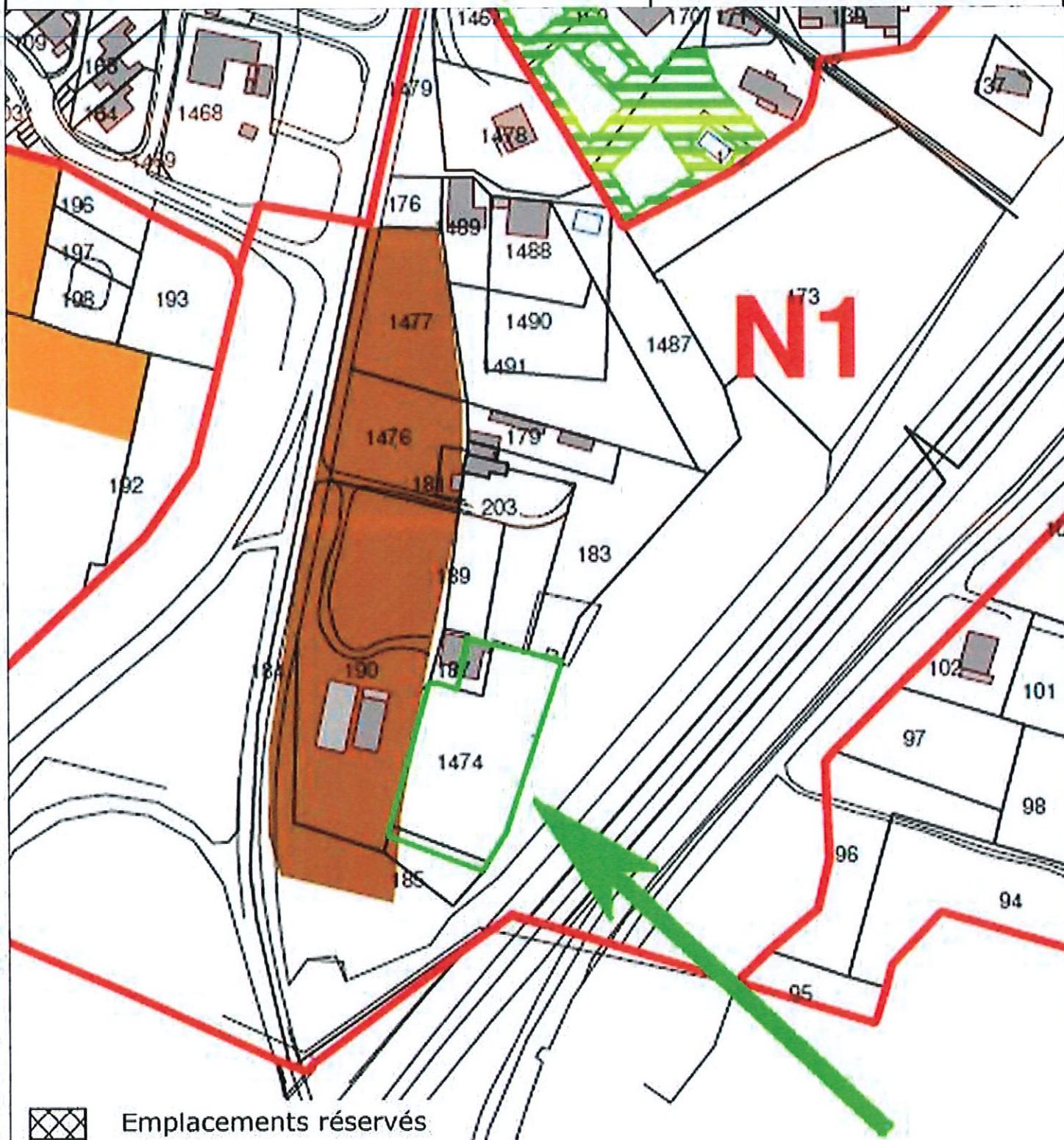
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Commune VENELLES  
Lieu-dit LES LOGISSONS SUD  
Section BM n° 187.1474.1475  
Plan du PLU

URBANET service d'urbanisme  
Julie Bodiou - Christophe Coquard  
41 traverse Parangon,  
Cap 8ème 13008 Marseille  
04 13 20 33 06 / fax 04 86 12 05 04



Emplacements réservés

### Zones inondables

- Zone d'aléa fort
- Zone d'aléa modéré
- Zone d'aléa résiduel
- Zone d'aléa hydrogéomorphologique fort
- Zone d'aléa hydrogéomorphologique modéré
- Zone d'érosion hydrique
- Zone d'expansion de crue

### Etude complémentaire Touloubre, Avril 2019

- Zone d'aléa fort
- Zone d'aléa modéré
- Zone d'aléa faible

## Titre IV : Dispositions applicables à la zone naturelle

# ZONE N

Zone naturelle

### Caractère et vocation de la zone N

La zone **N** correspond aux espaces naturels protégés en raison de leurs qualités d'espace naturel, forestier, ou pour la qualité sylvicole ou agronomique des terres.

Division en secteurs :

- **N1** : secteur naturel boisé où les annexes et extensions de logements sont admises, ce secteur comprend, de plus, le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées explicités plus bas ;
- **N2** : secteur naturel susceptible d'accueillir des équipements publics liés au pôle sportif ;
- **N3** : secteur naturel accueillant un habitat diffus où les annexes et extensions de logements sont admises.

### Dispositions particulières

La zone N est concernée par des secteurs délimités au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme relatifs à la préservation d'ordre patrimonial, paysager ou écologique :

11. Forêt de la Bosque
12. Vallon des Capons
14. Continuités écologiques de la trame verte et bleue

En plus des éléments listés ci-dessus, des éléments bâtis ou paysagers ont été signalés comme revêtant un intérêt patrimonial et font l'objet de préconisations détaillées dans le Dossier « Patrimoine local » annexé au PLU.

La zone N est concernée par un risque incendie de forêt. Il conviendra de se reporter aux documents graphiques du PLU et à l'article 13 des dispositions générales.

### N - Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits :**

Hormis dans le secteur N2 : les constructions et installations correspondant à la sous-destination "autres équipements recevant du public" telle que définie à l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme et précisée par l'arrêté du 10 novembre 2016 "définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu".

Toutes les autres occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

### N - Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Sont autorisées sous conditions :**

Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R421.19k et R421.23f du Code de l'Urbanisme à condition de les mettre en culture.

Les ouvrages, installations et constructions, nécessaires à une exploitation pastorale ou forestière, ou à la gestion, à la protection ou à la mise en valeur des espaces naturels.

Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes aux conditions suivantes :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la gestion de l'exploitation pastorale ou forestière, des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - Que la surface n'excède pas 250m<sup>2</sup> de surface de plancher et 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les extensions des logements existants sont autorisées, sous les conditions suivantes :
- Que l'extension ne compromette ni une exploitation pastorale ou forestière présente sur l'unité foncière, ni la qualité paysagère du site ;
  - Que la construction initiale soit à destination de logement, dispose de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et ait une existence légale ;
  - Que l'extension n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol supérieure à 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
  - Que l'extension soit inférieure à :
    - o 15% en N1 de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
    - o 30% en N3 de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dont au plus, 15% en extension du volume existant ;
  - Que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 250m<sup>2</sup> de surface de plancher et 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - Qu'il n'ait pas été fait d'extension auparavant depuis l'approbation du PLU.

Les annexes aux bâtiments d'habitation, implantées entièrement à une distance comptée depuis la façade du bâtiment principal d'habitation, inférieure ou égale à 30m :

- Une piscine si elle accompagne un logement.
- Les autres annexes aux logements, détachées du corps du bâtiment existant, si leur emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

Les installations, ouvrages et constructions liées ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui lui sont liés.

De plus, dans le secteur N1 :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

De plus, dans le secteur N2 :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics si elles sont destinées aux loisirs, au sport ou à l'enseignement et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

## **N - Article 3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les accès nouvellement créés doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. En aucun cas la largeur de la voie ne pourra être inférieure à 6m.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvre doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

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

Dans le cas d'un accès véhicule sur un trottoir existant, l'aménagement au droit de cet accès, d'un passage surbaissé permettant le libre écoulement des eaux dans le caniveau, sera obligatoire. Les rampes béton, madriers et ouvrages similaires sont interdits.

Les accès sur les voies publiques sont limités à un seul par propriété.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux nécessités d'intervention des services publics, des professionnels de la filière bois et des services de secours ou de lutte contre les incendies.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs constructions (hors annexes à l'habitation), créées à l'occasion d'un projet doivent respecter les mesures relatives aux infrastructures et équipements de lutte contre les incendies de forêt figurant en titre VII du règlement.

*Dans l'ensemble paysager et écologique signalé au titre de la préservation d'ordre patrimonial, paysager ou écologique (L.151-19 et L.151-23) : 12 (Vallon des Capons) :*

Le gabarit actuel du chemin doit être préservé.

## **N - Article 4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### **Eau potable**

Les captages privés ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel et pour un usage unifamilial. Pour tout usage autre qu'unifamilial, toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau potable doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis dans le respect de la carte d'aptitude des sols et du zonage d'assainissement, annexés au présent PLU dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées d'origine ménagère dans un réseau d'assainissement des eaux pluviales (collectif ou milieu naturel) est interdite.

#### *Eaux pluviales*

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

En l'absence d'un tel réseau, les constructions ou installations doivent comprendre les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des ouvrages publics récepteurs.

### **Électricité, téléphone, télécommunications**

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou économique.

## **N - Article 5. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques.

La distance doit être équivalente à la hauteur de la construction, et doit être au moins égale à 4m.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 40m à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

*Exceptions :*

Les piscines non couvertes peuvent être réalisées dans la bande des 4m.

Les locaux destinés à la collecte des ordures ménagères, boîtes aux lettres, compteurs, transformateurs, etc. qui nécessitent une implantation différente, peuvent être implantés à l'alignement des voies et des emprises publiques.

## **N - Article 6. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au minimum de 4m.

De plus, en tout point de la construction, la distance entre la construction et la limite séparative doit être supérieure à la moitié de la différence entre l'altitude maximale de la construction et l'altitude la limite séparative.

Toute utilisation du sol est interdite dans une bande de 5m mesurée à partir du haut des berges des cours d'eau ou autour des boisements, afin de laisser libre l'accès aux véhicules d'entretien.

*Exceptions :*

Les piscines non couvertes peuvent être réalisées dans cette bande.

Les piscines couvertes doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les constructions ou partie de construction dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 4m et la hauteur plafond inférieure ou égale à 5m peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Les constructions s'adossant à une construction de même hauteur ou élevées en même temps peuvent être implantées sur les limites séparatives. De plus, il faut que les constructions n'aient pas de destinations incompatibles.

## **N - Article 7. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé

## **N - Article 8. L'emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol totale (existant + extension) des constructions destinées à l'habitation, y compris les annexes, ne peut excéder 300m<sup>2</sup>. Les annexes aux habitations (hors piscines), détachées du corps de l'habitation existante, ne peuvent excéder 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **N - Article 9. La hauteur maximale des constructions**

---

*Pour les constructions destinées au logement :*

La hauteur maximale des constructions est de 7m correspondant à au plus 2 niveaux.  
La hauteur plafond des constructions est de 9m.

*Pour les autres constructions :*

La hauteur maximale des constructions est de 10m correspondant à au plus 3 niveaux.  
La hauteur plafond des constructions est de 12m.

*Pour l'intégralité de la zone N, exceptions :*

Cette limite de hauteur ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour respecter une continuité de volume avec un bâtiment adjacent ou du bâtiment dont la construction est l'extension ;
- Pour les éléments de superstructures ponctuels (exemples : cheminée, portique) ;
- Pour la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent et dans la limite de la hauteur initiale ;
- les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ainsi que les gardes corps à claire voie, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction à condition que leur propre hauteur mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture n'excède pas 1,50m. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur

## **N - Article 10. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

---

### **Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti. Un document graphique et une notice paysagère devront permettre d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement.

Le choix des couleurs doit être guidé par la palette des couleurs de la Commune.

Toutefois, le recours à une « architecture contemporaine » compris comme la volonté de dépasser le pastiche ou le simple mimétisme dans les projets qui ne sont ni rénovation, ni restauration peut être autorisé après une étude particulière dans la mesure où cette transposition tire sa justification d'une leçon du site et d'une observation fine des éléments environnants paysagers.

Toute utilisation du sol est interdite dans une bande de 5m mesurée à partir du haut des berges des cours d'eau ou autour des boisements, afin de laisser libre l'accès aux véhicules d'entretien.

Les cuves à gaz ou mazout doivent être emmurées ou enterrées.

Des matériaux naturels et peu inflammables doivent être utilisés pour les menuiseries, parements et éléments extérieurs des constructions ou installations.

*Dans l'ensemble paysager et écologique signalé au titre de la préservation d'ordre patrimonial, paysager ou écologique (L.151-19 et L.151-23) : 12 (Vallon des Capons) :*

Les murets en pierre en bordure du chemin doivent être préservés. Ils ne peuvent faire l'objet que de mesures de restauration ou d'entretien.

### **Façades et pignons**

Les matériaux bruts destinés à être recouverts doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué en recherchant d'une part une harmonie avec les constructions avoisinantes de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement et d'autre part des garanties de bonne conservation dans le temps.

Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction, elles devront être plus verticales qu'horizontales.

## **Toitures**

La couverture des constructions traitée en toiture à pente(s) ou en toiture terrasse doit privilégier une juxtaposition harmonieuse avec celle des immeubles voisins.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergies solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel. Ces éléments ne devront être visibles depuis le domaine public au droit de la parcelle.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions cohérentes avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les emprises publiques ou voies.

## **Clôtures**

### Principes généraux :

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Toutefois, dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ces murs doivent être dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est celle du mur existant.

En particulier :

- Les murs, murets, piliers en pierre ou en brique d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire
- Les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue

Les murs et murets doivent être enduits des deux côtés.

### Dans une bande de 5m à compter de l'emprise publique ou de la voie :

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de 1,20m.

Les clôtures ne doivent pas comporter de muret de soubassement.

Les piquets supports des clôtures sont plantés en terre ou fondés sur plots isolés recouverts de terre. Ils présentent une finition identique ou similaire à celle des autres éléments de la clôture.

Les portails sont intégrés aux clôtures. Ils sont traités en continuité avec celle-ci et présentent les mêmes finitions (forme, teinte, hauteur). Ils doivent être conçus tant dans leur dimension que dans le choix des matériaux, en harmonie avec la construction et la clôture.

Les clôtures en panneaux de grillage rigide, les couleurs claires et tous les dispositifs d'occultation sont interdits.

Les haies monospécifiques d'espèces exogènes et les haies taillées sont interdites.

### Au-delà de la bande de 5m à compter de l'emprise publique ou de la voie ou en limite séparative :

Les clôtures situées en limite séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80m.

## **N - Article 11. Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

Les aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurées en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet.

L'accès à chacune des places de stationnement réalisées ne peut être effectué directement depuis les voies et espaces publics. Il doit être effectué par une circulation interne au terrain supportant ces places de stationnement.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées au logement : 2 places par logement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les aires de stationnement devront être dimensionnées conformément à la capacité d'accueil et aux besoins de l'équipement.

Il est exigé pour le stationnement des 2 roues un emplacement pour 2 places de stationnement. Des espaces doivent être prévus pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité économique autorisée.

## **N - Article 12. Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

Les haies et arbres de haute tige doivent être constitués d'essences locales. Outre les espèces envahissantes, il convient d'éviter les espèces végétales allergisantes.

Les haies ne doivent pas être constituées de manière à présenter une continuité entre les constructions et les boisements.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement extérieures.

Les arbres de hautes tiges et les massifs arbustifs importants ne doivent pas être conservés ou plantés à proximité immédiate des constructions.

*Dans l'ensemble paysager et écologique signalé au titre de la préservation d'ordre patrimonial, paysager ou écologique (L.151-19 et L.151-23) : 11 (Forêt de la Bosque) :*

L'espace doit être préservé, entretenu et valorisé et l'ouverture au public pérennisée et améliorée.

Tout aménagement public doit être :

- En faveur de la pratique touristique de l'espace forestier ;
- Respectueux du milieu écologique et paysager :
  - o Revêtements de sols perméables et dans des matériaux naturels ;
  - o Mobilier discret et dans des matériaux prioritairement naturels ;
  - o Parcours respectant la végétation significative.

*Dans l'ensemble paysager et écologique signalé au titre de la préservation d'ordre patrimonial, paysager ou écologique (L.151-19 et L.151-23) : 12 (Vallon des Capons) :*

La végétation en bordure du chemin doit être préservée. Seules sont autorisées les mesures de gestion visant à leur pérennité (taille d'entretien, dégagement des pieds de toute surface imperméable, anticipation et renouvellement des sujets malades)

*Dans l'ensemble écologique signalé au titre de la préservation d'ordre patrimonial, paysager ou écologique (L.151-19 et L.151-23) : 14 (Trame verte et bleue) :*

Les ripisylves et fossés naturels doivent être préservés. La végétation doit être maintenue et/ou renouvelée par des essences locales.

Les ouvrages de franchissement et les passages aménagés doivent être limités à l'usage de déplacements rendus nécessaires pour les engins agricoles, les services de sécurité incendie, les services d'entretien forestier ou l'accès aux parcelles habitées ou ouvertes à l'urbanisation (dans le cadre d'une zone AU) s'il n'existe pas d'autre accès disponible ou aménageable en dehors de cette continuité.

**N - Article 13. La surface constructible**

---

Non réglementé

**N - Article 14. Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de chaleur, s'il existe.

**N - Article 15. Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non règlementé

Commune VENELLES

Lieu-dit LES LOGISSONS SUD

Section BM n° 187.1474.1475

Plan PLU - RISQUE INCENDIE

URBANET service d'urbanisme  
Julie Bodiou - Christophe Coquard  
41 traverse Parangon,  
Cap 8ème 13008 Marseille  
04 13 20 33 06 / fax 04 86 12 05 04



### Interprétation de l'aléa subi

- F1 : secteurs particulièrement exposés au risque
- F1p : secteurs de projet particulièrement exposés au risque
- F2 : secteurs exposés au risque