

## CONSEIL MUNICIPAL DU 14 Décembre 2023

247x23

### ADOPTION D'UNE CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Les projets de constructions sur notre commune sont actuellement règlementés par le PLU et autres règlements locaux qui n'abordent que trop peu la facette qualitative (esthétique mais aussi en termes de matériaux ou d'usages). Le PLU devant être approuvé d'ici moins d'un an, c'est en cela que cette charte permettra de faire transition et d'œuvrer pour des projets cohérents et harmonieux.

Cette charte se veut être un document de référence, une aide à la décision pour l'ensemble des maîtres d'ouvrage œuvrant sur la commune des Pennes-Mirabeau, qu'ils soient particuliers ou professionnels. Elle vise uniquement les projets de logements, individuels ou collectifs.

Son intention est de préserver, valoriser et pérenniser l'identité plurielle et la cohérence de notre commune, de fixer une ligne directrice permettant d'améliorer la qualité architecturale et paysagère des projets, dans un souci constant de développement à la fois durable et à échelle humaine. Il s'agit ici d'une orientation en faveur de projets harmonieux et qualitatifs, tant au niveau de la construction que de son cadre de vie.

Ce document pédagogique aspire à trouver un consensus grâce à des orientations justifiées et de la parcelle, de la rue ou du quartier, en adaptation au climat méditerranéen ou encore pour la sécurité publique.

Le Conseil municipal, après avoir entendu cet exposé,

- APPROUVE l'objectif et les recommandations de la charte architecturale et paysagère, ci annexée

- SE PRONONCE comme suit :

POUR : 27

CONTRE : 0

ABSTENTION : 8 – M. AMARO – FIORILE REYNAUD – CABRAS – DELAVEAU – SCAMARONI - GORLIER LACROIX – FUSONE - COCH

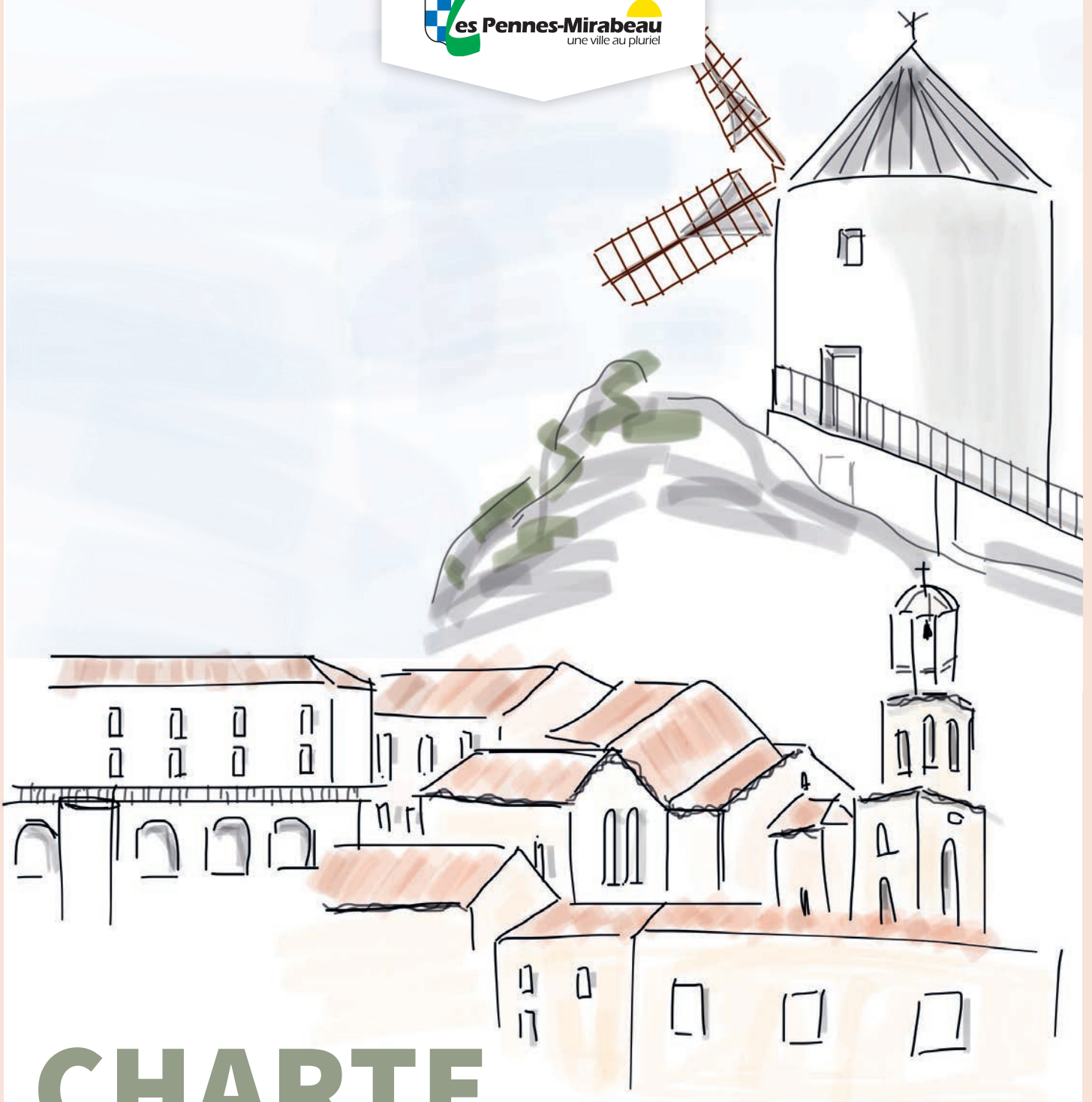
AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ

LE SECRETAIRE  
ROMAIN AMARO

LE MAIRE  
MICHEL AMIEL



Les Pennes-Mirabeau  
une ville au pluriel



# CHARTRE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

---

Les Pennes-Mirabeau



Une charte,  
pourquoi ?



Cette présente charte se veut être un document de référence, une aide à la décision pour l'ensemble des maîtres d'ouvrage œuvrant sur la commune des Pennes-Mirabeau, qu'ils soient particuliers ou professionnels. Elle vise uniquement les projets de logements; individuels ou collectifs.

Son intention est de préserver, valoriser et pérenniser l'identité plurielle et la cohérence de notre commune, de fixer une ligne directrice permettant d'améliorer la qualité architecturale et paysagère des projets, dans un souci constant de développement à la fois durable et à échelle humaine. Il s'agit ici d'une orientation en faveur de projets harmonieux et qualitatifs, tant au niveau de la construction que de son cadre de vie.

Ce document pédagogique aspire à trouver un consensus grâce à des orientations justifiées et ; de la parcelle, de la rue ou du quartier, en adaptation au climat méditerranéen ou encore pour la sécurité publique.

# Sommaire

1. État des lieux . . . . .	6
2. Architecture . . . . .	7
· la colorimétrie . . . . .	7
· la volumétrie et l'implantation . . . . .	8
· les toitures . . . . .	11
· les façades . . . . .	12
· le stationnement . . . . .	13
· les clôtures . . . . .	15
3. Environnement / paysage . . . . .	18
· la trame verte et les essences adaptées, . . . . .	19
· l'implantation, le confort thermique et la RE 2020 . . . . .	21
· une gestion efficace des eaux de pluie . . . . .	23
· la lutte contre les îlots de chaleur urbain . . . . .	24
4. Projets d'ensemble ; maisons individuelles ou collectifs . . . . .	26
· la gestion des déchets . . . . .	26
· l'implantation des BAL . . . . .	27
· les liaisons douces dans et jusqu'au lotissement . . . . .	27
· la limitation de l'impact des véhicules . . . . .	28
· le traitement des limites séparatives . . . . .	29
· des logements qui permettent le «mieux vivre chez soi» . . . . .	29
· diversité de typologie des logements . . . . .	30
· le règlement du lotissement . . . . .	30
ANNEXES . . . . .	32
Des compensations à l'imperméabilisation «innovantes» . . . . .	33
Schéma trottoir et passage bateau . . . . .	41
Palette coloris du vieux village . . . . .	42
Plaquette Obligation Légale de Débroussaillage . . . . .	44



# État des lieux

## *Qu'est ce qui, sur son territoire, fait l'identité des Pennes-Mirabeau ?*

Située dans le département des Bouches-du-Rhône, la commune des Pennes-Mirabeau compte, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 22 174 habitants.

La commune se démarque par sa vaste superficie de 33.66 km<sup>2</sup>. Elle se compose de plusieurs quartiers qui se sont urbanisés autour de leur propre noyau villageois. Elle comprend aussi les deux-tiers de la zone commerciale de Plan de Campagne, des espaces agricoles ainsi que des zones d'activités comme les quartiers de l'Agavon, des Sybilles et la Billone.

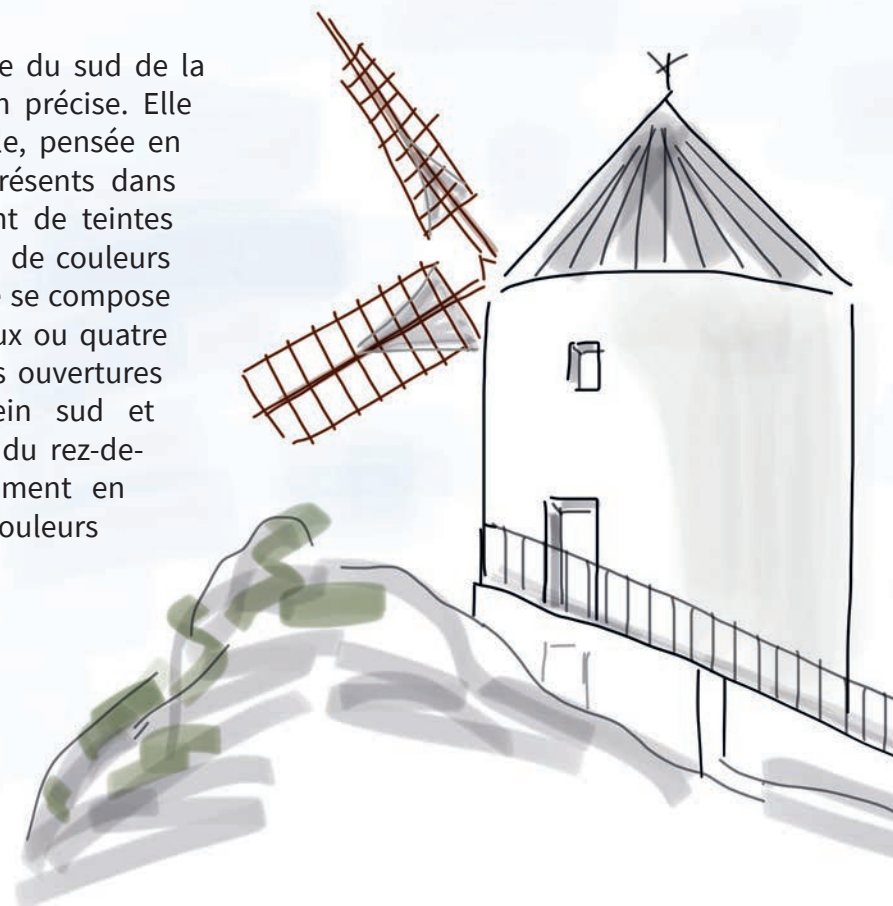
La ville des Pennes-Mirabeau dispose d'un paysage de qualité, entre campagne et quartier urbain, qui témoigne de son histoire et de sa géographie, au carrefour des deux grandes entités de la Métropole : Aix-en-Provence et Marseille.

Les nouveaux projets devront prendre en compte le contexte dans lequel ils s'intègrent afin de contribuer à la mise en valeur du patrimoine paysager et architectural de chaque quartier de la ville.

6

Ainsi, on retrouve des similitudes dans l'architecture et la forme des constructions à destination d'habitation sur l'ensemble de la commune. Il s'agit principalement d'habitat pavillonnaire ou de petits collectifs. L'ensemble des quartiers résidentiels est marqué majoritairement par une architecture provençale, vision renforcée par le vieux village, perché et typique des villages du sud.

La maison provençale, caractéristique du sud de la France, répond à une définition bien précise. Elle est caractérisée par une forme simple, pensée en fonction du climat et des coloris présents dans son environnement. Les façades sont de teintes chaudes, on y retrouve des dégradés de couleurs ocre, de beiges et d'orange. La toiture se compose de tuiles de couleur terre cuite à deux ou quatre pans avec un débord de génoise. Les ouvertures sont majoritairement orientées plein sud et une terrasse vient en prolongement du rez-de-chaussée. Les volets sont généralement en bois battant, style persiennes et de couleurs sobres.



# 2. Architecture

## Quelles typologies/prescriptions architecturales pour les Pennes-Mirabeau de demain ?

### • la colorimétrie

L'harmonie d'une construction, d'une rue ou d'un quartier tient à l'accord des teintes de toutes ses composantes : les façades, les volets, les menuiseries, les toitures ou encore les ferronneries.

Les façades existantes aux Pennes-Mirabeau sont en grande partie de teinte ocre orangé ou encore pierre. Ces tons à la fois neutres et chauds sont un des marqueurs des villes et villages provençaux. Ces couleurs résultent de l'utilisation de sables locaux composés de grains jaunes blancs et gris.

Ainsi, on favorisera la mise en œuvre d'enduits de teintes plutôt claires et discrètes et les finitions d'enduits lisses (talochés, frotassés, grattés fin) afin de faciliter l'insertion des projets dans le bâti existant. Les couleurs claires ont aussi l'avantage de ne pas absorber la chaleur contrairement aux coloris plus foncés.

Les couleurs vives ou singulières nuiraient à l'intégration des constructions dans le paysage. Ces enduits créeraient un important contraste avec le site dans lequel s'inscrit le projet. L'emploi du blanc pur ne sera pas toléré (traitement architectural «trop» contemporain).

Les coloris projetés pour les façades et menuiseries doivent être harmonieux et choisis en fonction des teintes présentes dans l'environnement proche.

#### Nuanciers ferronneries

f1		RAL 7016
f2		RAL D2 0104015
f3		RAL D2 1004005
f4		RAL D2 2305010
f5		RAL D2 2508010

#### Nuanciers portes

/		/
p1		RAL 3009
p2		RAL D2 0403010
p3		RAL 7009
p4		RAL D2 2402022
p5		RAL D2 2406015
p6		RAL D2 2105015

#### Nuanciers enduits

e1		WEBER 545
e2		WEBER 044
e3		WEBER 215
e4		WEBER 012
e5		WEBER 304
e6		WEBER 013
e7		WEBER 007
e8		WEBER 049
e9		WEBER 080

#### Nuanciers volets

v1		RAL 3009
v2		RAL D2 1805015
v3		RAL D2 1807010
v4		RAL D2 1706010
v5		RAL D2 1406010
v6		RAL D2 1407010
v7		RAL D2 2106015
v8		RAL D2 2406015
v9		RAL D2 2607010
v10		RAL D2 2508010
v11		RAL D2 2006005



### Point réglementaire :

o Les coloris ou références au nuancier (RAL) projetés pour les enduits, menuiseries ou encore pour les toitures ou le portail devront être fournis dans les demandes d'autorisation.

o **PLU** : Art. 11 de chaque zone : le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par «leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur» des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



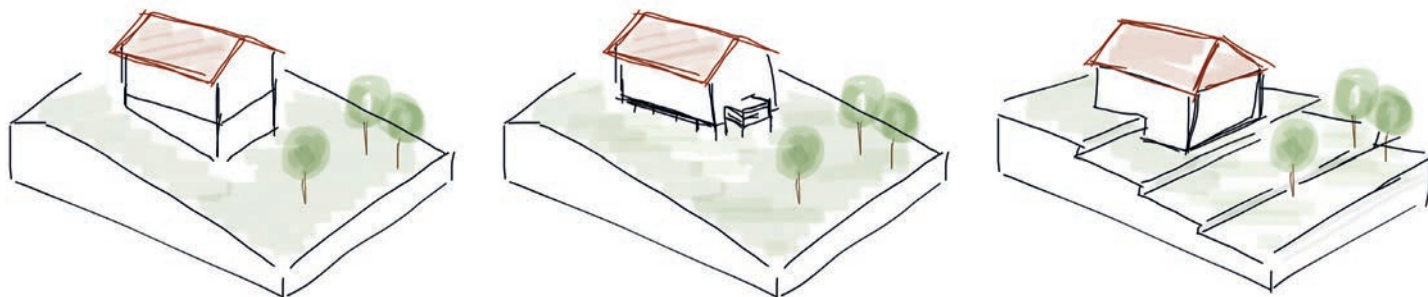
## • la volumétrie et l'implantation

8

Une volumétrie simple et des gabarits proportionnés permettent de garder une cohérence et un paysage urbain harmonieux.

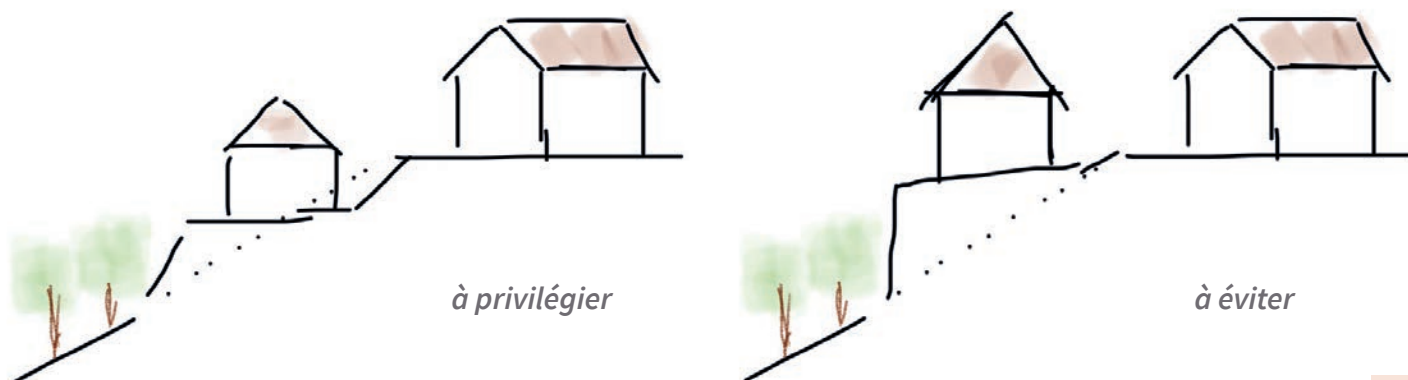
Pour une intégration optimale dans l'environnement, les volumes projetés doivent considérer le bâti existant ; tant au niveau des formes, des proportions, des matériaux ou encore de la fréquence des ouvertures.

Outre les conditions dictées par le PLU, l'implantation d'une construction sur un terrain doit prendre en compte : les habitations proches et une possible rupture ou continuité, l'orientation du soleil et l'emplacement de l'espace de vie extérieur, l'importance de la végétation existante et visible depuis la rue, le positionnement du stationnement ou plus généralement de l'espace public ou encore la déclivité du terrain.



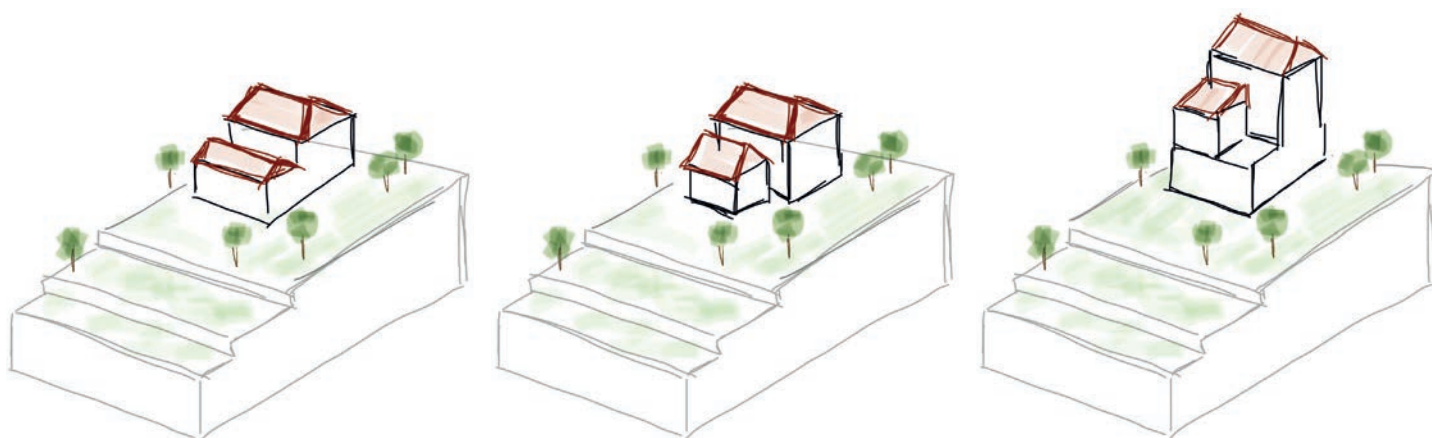
*La construction accompagne la pente*

En effet, la commune étant composée de vallons et de collines, les constructions projetées devront s'adapter au maximum aux reliefs naturels en s'inscrivant dans les pentes existantes et dans le sens des courbes de niveau. Cette insertion devra se faire en suivant la topographie, en respectant les lignes paysagères (restanques ou haies par exemple) et en évitant donc les déblais, remblais et terrassements. Elles devront s'adapter aux hauteurs des habitations existantes. L'unique but étant d'éviter les ruptures d'échelle avec les bâtiments voisins.



Limiter les hauteurs et s'adapter à la pente permet de préserver les vues depuis l'ensemble des constructions et de limiter leur propre impact visuel depuis l'espace public en mettant la pente en avant pour en préserver l'identité. Pour cela, il est possible de réaliser des niveaux semi-enterrés ou des soubassements.

Côté risque inondation, adapter le bâti à la pente permet de ralentir l'écoulement des eaux pluviales et de limiter l'érosion des sols. Pour ce faire, il est possible de réaliser des étagements successifs, des retraits en attique ou encore des divisions du volume.

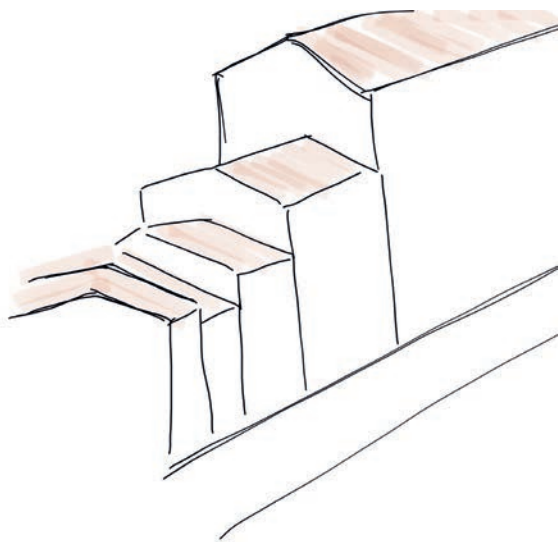


retrait en attique

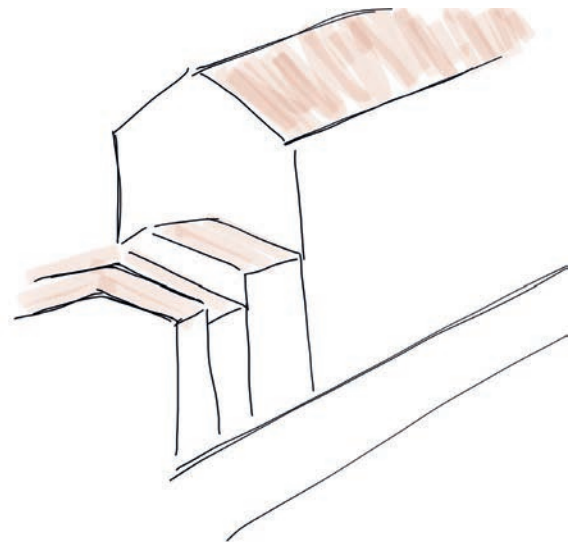
dissociation du volume

étagement successif

Tout projet devra avoir pour ambition de s'intégrer au tissu urbain environnant tant au niveau de l'implantation sur la parcelle que par rapport aux voies. Cependant, rechercher un alignement contraire aux altimétries de la parcelle aurait pour effet de créer un front imposant et une impression de densité depuis l'espace public. Les volumes devront être pensés en fonction de leur situation et de la typologie des constructions avoisinantes ; notamment les bâtis qui feront office de transition entre collectif et pavillonnaire (recul par rapport à la voie, bâtiment scindé et échelonné par exemple).



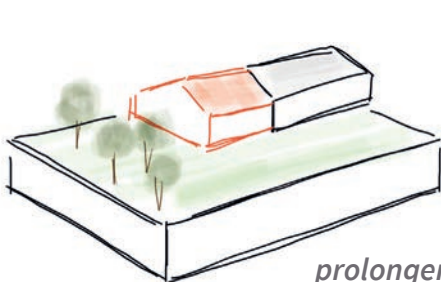
*Contextualisation du bâti, avec prise en compte des hauteurs des constructions environnantes*



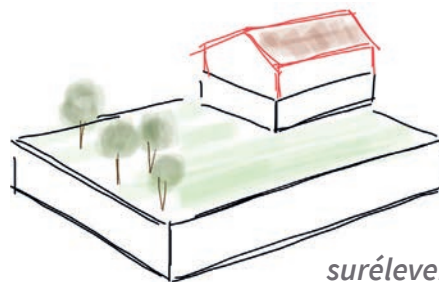
*Front bâti non contextualisé, sans hauteur intermédiaire pour faire office de transition*

Concernant les réhabilitations ou extensions de bâti ancien ayant une architecture typiquement provençale, elles devront respecter au maximum l'existant (les volumes, les matériaux et coloris, le rythme des ouvertures).

Les extensions seront autorisées sous condition de respecter l'harmonie générale de l'existant. La construction initiale doit rester dominante. L'extension ne devra pas fragmenter les volumes. Pour cela, elle devra prolonger l'initiale, la surélever ou encore s'y additionner tout en s'assurant que les matériaux et coloris projetés soient cohérents avec l'existant.



*prolonger*



*surélever*



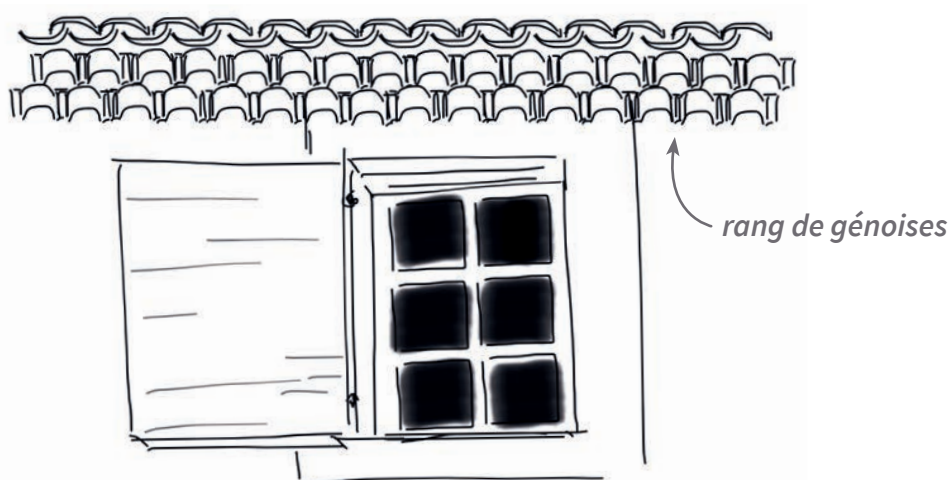
*additionner*

**Point réglementaire :** Art. 2 de chaque zone : Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.

## • les toitures

Les toitures constituent la cinquième façade d'un bâtiment. Les Pennes-Mirabeau étant fait de vallons, le relief les donne à voir régulièrement, il s'agit donc d'y veiller avec une attention toute particulière.

Traditionnellement utilisées dans les Bouches-du-Rhône, les tuiles canal, sur des toitures 2 ou 4 pans, sont souvent associées à la couleur de la terre cuite. Tout comme les rangs de génoise, qu'ils soient uniques, doubles ou triples.



Les toits terrasses seront tolérés pour des nouvelles constructions, autres qu'à usage d'habitation, à condition de s'intégrer à l'environnement et d'être dûment justifiées. Une attention particulière sera portée sur le gabarit projeté pour s'assurer que cela ne crée pas d'effet de rupture avec le voisinage. En effet, les toits terrasses renvoient généralement à des constructions contemporaines qui s'intègrent difficilement dans la vue d'ensemble du quartier.

Pour ceux dont la surface sera conséquente, ils devront être valorisés à travers la végétalisation ou la production énergétique.

Les toitures terrasses accessibles seront aménagées de façon qualitative et sécurisante.

Tout élément technique devra être, notamment pour les nouvelles constructions, intégré au volume du bâti.

### Point réglementaire :

● Art. 11 du PLU de chaque zone : Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit comprise entre 25% et 35%.

Sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et d'une bonne intégration des matériaux et procédés à la volumétrie des bâtiments :

- les matériaux et procédés destinés à lutter contre l'effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales,
- l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

## • les façades

Les façades sont les éléments les plus visibles et les plus emblématiques d'une construction. Elles doivent être harmonieuses et de qualité, qu'il s'agisse des matériaux, des teintes ou encore des ouvertures.

L'homogénéité d'une construction va se mesurer à la cohérence de ses composantes : les enduits (coloris et finitions), les menuiseries (coloris et matériaux), les volets (types et coloris) ou encore le rythme des ouvertures, balcons ou terrasses (emplacement, surface et localisation).

Les balcons, terrasses et garde-corps devront contribuer au rythme et à la qualité de la façade tout en assurant le confort des futurs habitants. Les balcons et terrasses sont des éléments qui dynamisent l'espace public mais plus que ça, ils sont un atout dans le confort des habitants et prolongent leur espace de vie.

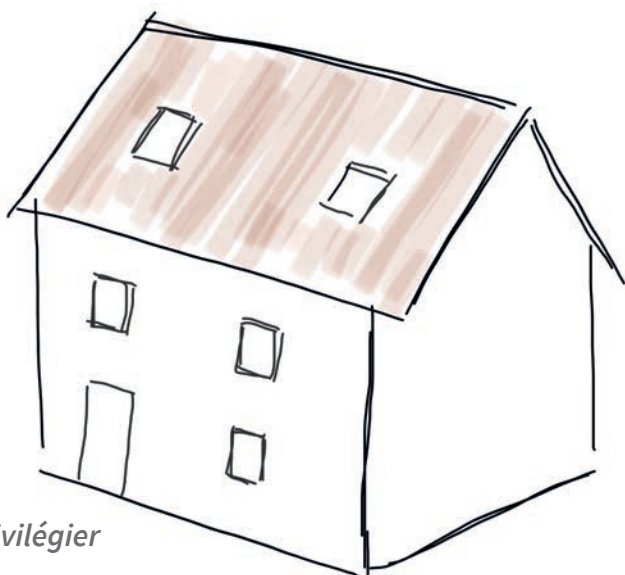
Pour des questions d'esthétique, il est demandé un travail attentif des façades sur voies. L'ensemble devra être traité de la même façon avec des matériaux pérennes et d'entretien facile.

Les façades nord comprendront peu d'ouvertures au contraire de celles au sud. Ces principes seront à nuancer en fonction du contexte et des contraintes (vues, emplacement du jardin...).

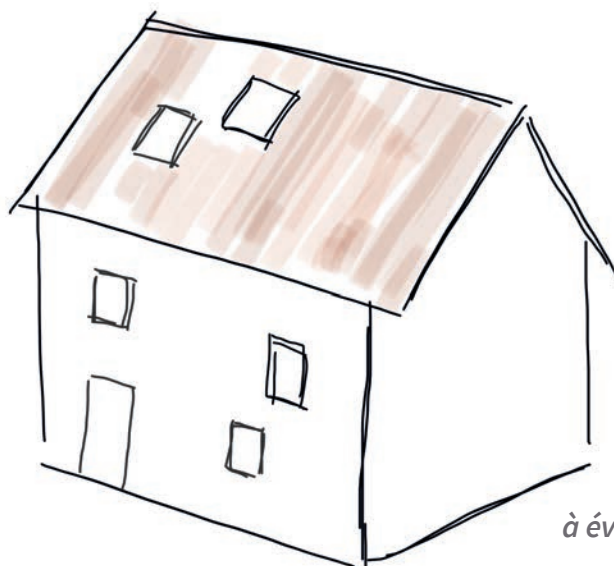
● Cf l'implantation, le confort thermique et la RE 2020.

La composition des façades devra être cohérente avec la typologie régionale (notamment avec l'alignement des ouvertures).

Pour les fenêtres, opter pour des ouvertures verticales et non horizontales (paysage), des volets battants, persiennes ou pleins, peints avec des RAL plus foncés que les fenêtres.



à privilégier



à éviter



Pour tout projet sur des constructions existantes et par souci de cohérence, les menuiseries (portes, fenêtres, volets), les ferronneries et serrureries devront au maximum correspondre à la typologie et à l'époque de construction.

Les teintes de portes d'entrée, fenêtres et volets devront suivre le même nuancier, tout comme les encadrements qui devront être, de préférence, de teintes claires. Les portes d'entrée seront une teinte au-dessus et les fenêtres et volets, une teinte en dessous.

Les garde-corps, grilles ou encore portails en métal peints seront de préférence dans des teintes neutres et sombres et de formes simples.

L'ensemble des installations techniques devra être intégré au volume, masqué dans un coffre pour les constructions existantes ou encore dissimulé derrière des volets. Ainsi, les coffres des volets roulants seront interdits en saillie des façades.

#### **Point réglementaire :**

- Art. 675 et suivants du Code Civil : interdiction des vues droites à moins de 1.90m et des vues obliques à moins de 0.60m du fonds voisin.

## • le stationnement

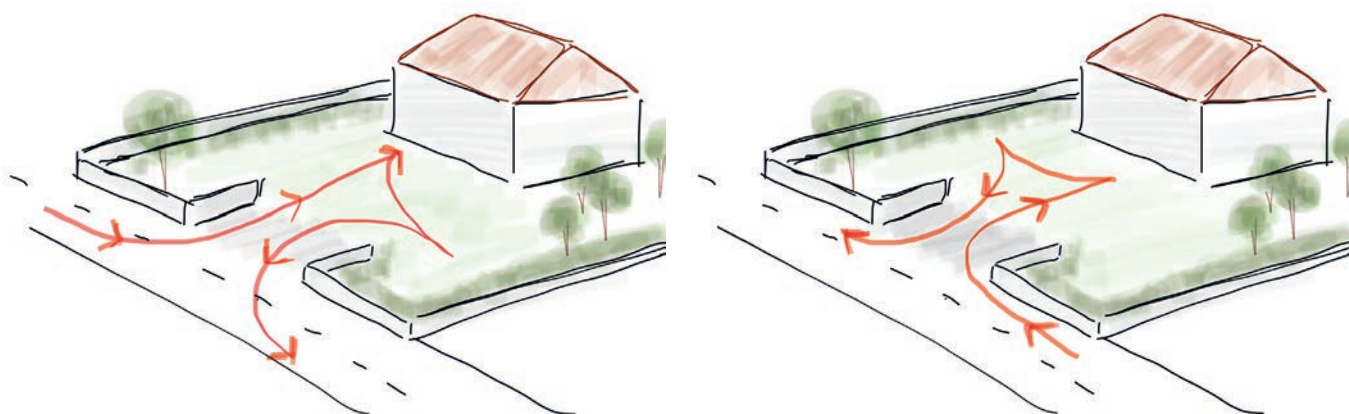
***La qualité des voies et des revêtements utilisés pour le stationnement est déterminante en termes d'image et de qualité. Ces aménagements devront être pensés en fonction de leur usage.***

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies sur des emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette du projet. Les nouveaux accès présenteront un espace d'attente sur la parcelle.

Ces espaces d'attente se caractérisent par une largeur de 4m et l'installation du portail en retrait de 5m depuis la voie publique ou privée. Ils permettent aux véhicules de ne pas encombrer la voie en stationnant sur la parcelle le temps d'ouvrir le portail. Cela répond aux exigences de sécurité tant au niveau des conducteurs que des usagers de la voie.



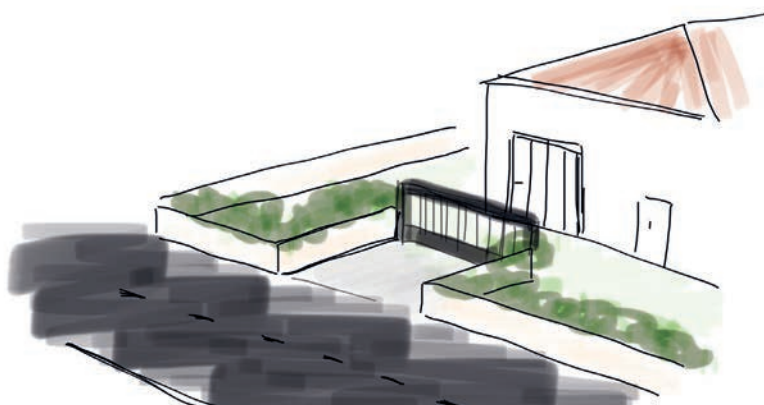
Toujours pour des questions de sécurité, tout projet de création de nouveau logement doit prévoir un retournement des véhicules à la parcelle, c'est-à-dire en dehors des voies, pour que ceux-ci puissent entrer en marche avant sur la voie et sur la propriété.



*Manœuvres permettant un retournement à la parcelle pour les véhicules afin qu'ils puissent entrer en marche avant sur la propriété puis sur la voie publique*

14

Des revêtements qui se distinguent de celui de la rue permettent de faire la distinction entre l'espace public et l'espace privé. Pour éviter toute imperméabilisation inutile de la parcelle, ils seront perméables/drainants (par exemple sablés, nids d'abeille, pavés). Il faudra alors favoriser les teintes claires et les matières plus naturelles aux revêtements bitumeux noirs qui rappellent les grandes voies ou autoroutes.



Pour limiter l'impact visuel et spatial depuis la voie, les espaces de stationnement sur la parcelle doivent être optimisés pour consommer le moins de place possible. Des plantations tampons/écrans, permettront de limiter l'impact visuel et sonore et d'ombrager les véhicules.

Des stationnements sécurisés et réservés aux vélos devront être réalisés pour les constructions de plus de deux logements, les bureaux et autres équipements d'intérêt collectif et services publics. Ils seront soit à l'intérieur de la construction, soit dans un espace clos et couvert, à proximité immédiate des habitations.

Pour les projets singuliers ou comprenant plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement peut être lié à la nature du projet et à sa fréquentation. Dans ce cas là, le porteur de projet doit justifier le nombre de places de stationnement projeté avec par exemple une étude de fréquentation réalisée au préalable.

### Point réglementaire :

- PLU : Art. 11 de chaque zone, chaque projet doit prévoir une place de stationnement par tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement et sans qu'il puisse être exigé plus de 2,5 places par logement.
- Les dimensions des places de stationnement seront à minima de 2.30m x 5m. Elles divergent cependant en fonction de leur type (créneau, épi...) et de leur situation (proximité d'un obstacle...).
- PLU : Art. 12 de chaque zone, un arbre de haute tige (tronc mesurant au minimum 1.80 mètre de hauteur à maturité) doit être planté, à proximité du parking, pour 4 places de parking extérieur.

► **Cf Annexe : Schéma trottoir et passage bateau p.41**

## • les clôtures

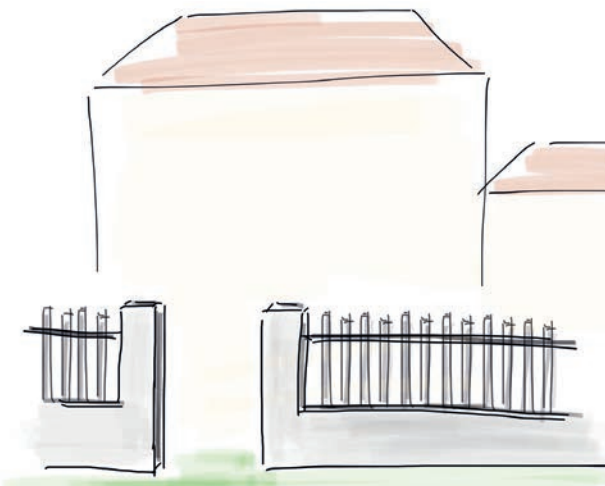
***Les clôtures sont particulièrement visibles depuis la voie. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière.***

Les clôtures permettent de créer une coupure entre le domaine public et le domaine privé sans pour autant couper tout lien entre les deux. Elles participent à l'ambiance de la rue et sont une vraie devanture de l'espace privatif.

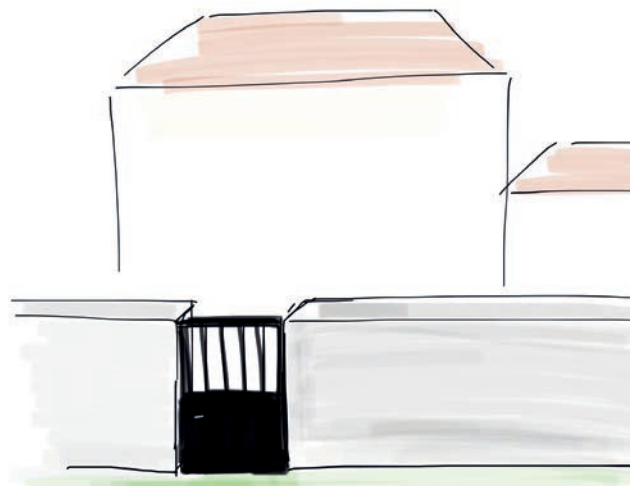
Leur traitement doit être en harmonie avec le bâti environnant et le contexte de la rue. Afin de contribuer à une cohérence architecturale, elles devront, dans la mesure du possible, s'inscrire dans la continuité de l'existant (que ce soit en termes de coloris ou de matériaux). Les murs séparatifs doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les haies végétales existantes en limite séparative, qui ont de multiples fonctions écologiques, doivent être au maximum maintenues.

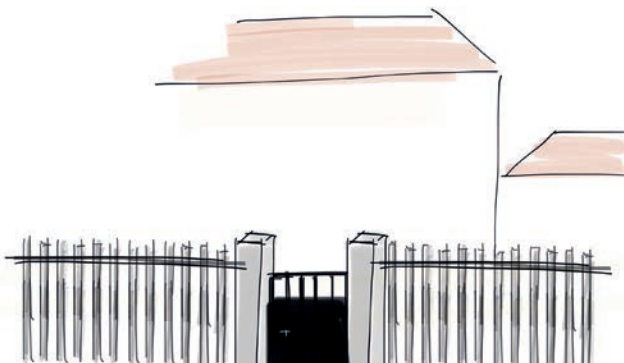
Les clôtures peuvent prendre diverses formes : mur bahut ou maçonné, haie végétale, soutènement, clôture ajourée, grillagée. Les clôtures ajourées et doublées d'une haie végétale devront être privilégiées pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune.



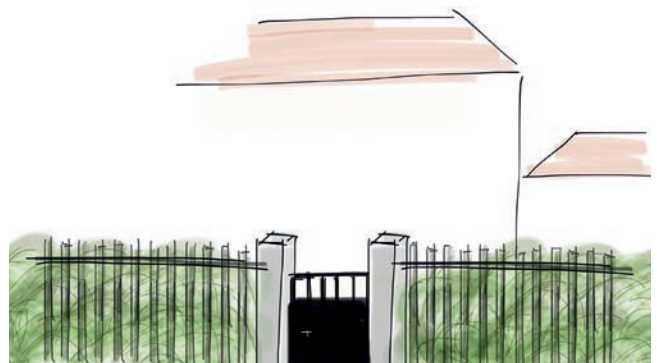
*mur bahut surmonté d'un grillage*



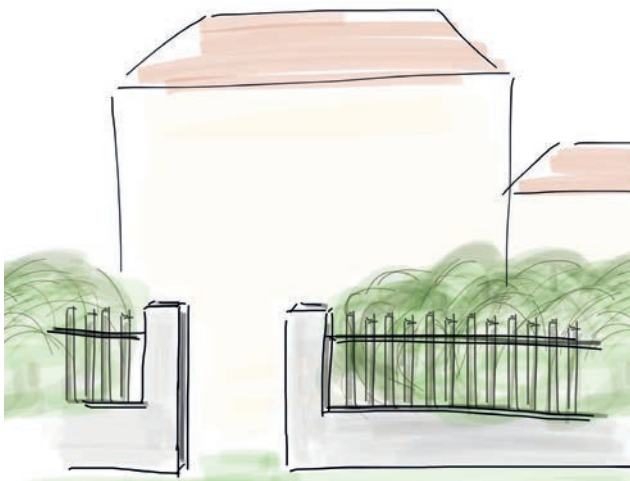
*mur bahut*



*grillage*



*grillage doublé d'une haie vive*



*mur bahut surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive*



*haie vive*

Pour des questions esthétiques, les coffrets techniques tels que les boîtes aux lettres ou compteurs devront être intégrés aux murs de clôtures sans présenter de saillie.

Sont proscrits : l'usage de panneaux PVC, aluminium, aggloméré de ciment brut. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que l'emploi de matériaux hétéroclites comme brise-vue sont interdits, tout comme les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.) sauf exception justifiée. Les teintes vives et les polychromies agressives et criardes sont également proscrites.

Les clôtures, entrées et portails édifiés à l'angle de deux voies ne doivent pas masquer la visibilité des véhicules qui sortent de l'espace privé et de ceux qui circulent sur la voie publique.

### **Point réglementaire :**

PLU :

- Art. 11 de chaque zone : Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel. Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur). Les enduits doivent être réalisés sur les deux faces du mur. Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2,50 mètres. À l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
- Art. 11 de chaque zone : Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement, la hauteur cumulée de la clôture et de l'ouvrage de soutènement ne peut excéder la hauteur de l'ouvrage de soutènement augmenté de 1,50 mètre. De plus la hauteur cumulée de l'ouvrage de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3,00 mètres
- Art. 10 des dispositions générales : En zone inondable, pour ne pas encombrer l'écoulement des eaux, 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.

## *Comment intégrer la notion d'environnement et de développement durable dans l'aménagement des Pennes-Mirabeau de demain ?*

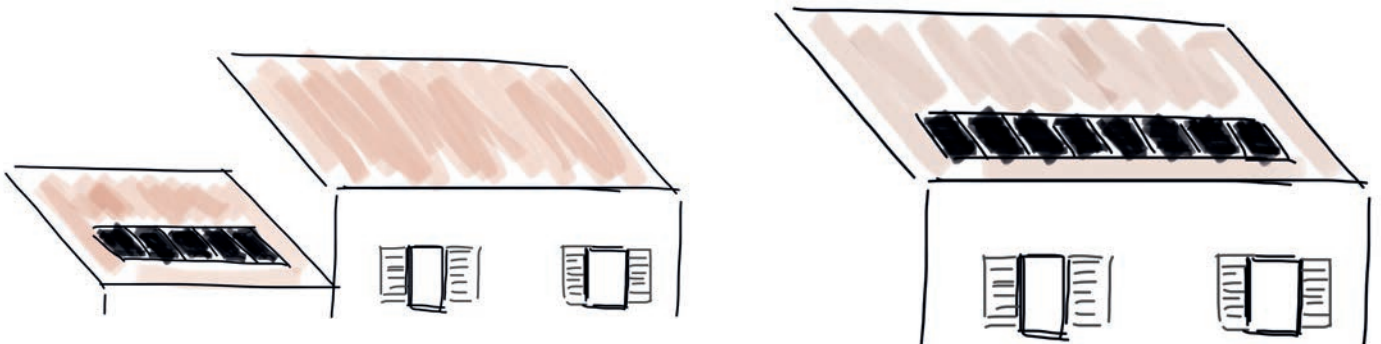
### • les panneaux photovoltaïques, solaires et thermiques

*Les panneaux photovoltaïques permettent l'utilisation des rayons du soleil pour la production d'électricité. Les panneaux solaires thermiques eux, s'en servent pour produire de l'eau chaude sanitaire. Ces solutions sont dites respectueuses de l'environnement.*

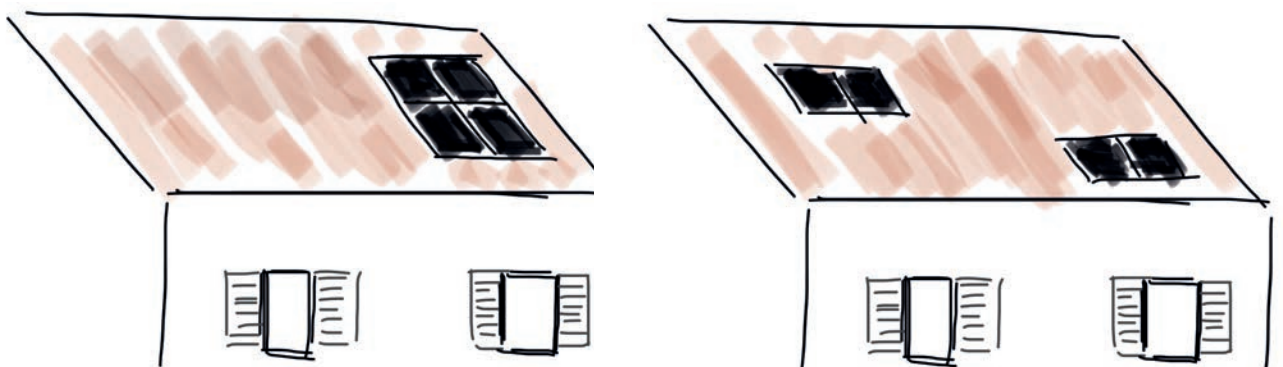
La pose de panneaux en toiture doit respecter la réglementation et s'intégrer au mieux dans l'environnement et le bâti existant.

Ces installations doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti existant à toutes les échelles ; celui du grand paysage, de la parcelle ou encore de la construction. Pour cela, les panneaux devront être parallèles à la toiture (et non inclinés), proportionnés quant à la surface de la toiture et, dans la mesure du possible, installés sur les toitures secondaires (notamment au vieux village) pour respecter au maximum la composition générale des façades et toitures.

*à privilégier*



*à éviter*





## • la trame verte et les essences adaptées

*Préserver les trames végétales existantes et favoriser les essences non allergènes, peu sensibles aux incendies, non invasives et adaptées au climat.*

Le choix des espèces végétales est un enjeu majeur. Les essences choisies devront s'insérer au maximum dans la trame végétale existante.

Les végétaux plantés devront s'intégrer dans un écosystème méditerranéen, capable de résister au vent et peu exigeant en eau. Il s'agira de privilégier des végétaux locaux, peu allergènes et adaptés à l'ensoleillement de la région.

Des noues paysagères pourront être aménagées sur les terrains afin de compenser l'imperméabilisation d'une parcelle dans le cadre d'un projet de construction. Ces aménagements paysagers, dont le choix des végétaux est primordial, sont de larges fossés qui permettent la rétention, l'acheminement et l'infiltration des eaux pluviales. Ce système, peu profond, possède des pentes douces et permet de gérer les flux hydrauliques intégrés dans l'ensemble d'un projet de construction. Le dimensionnement des noues paysagères devra impérativement respecter les prescriptions et préconisations prévues dans les documents réglementaires.

Certaines essences sont cependant à éviter pour leur forte sensibilité aux incendies. Parmi elles, le bambou, les thuyas, le mimosa, le cyprès, le laurier rose/sauce/tin, le lauracée Fusain, le cotonéaster, les pittosporos, le buis etc.

### Point réglementaire :

Les articles 671 et 672 du code civil fixent les distances légales minimales à respecter vis-à-vis des limites séparatives. Les plantations de plus de 2 mètres de hauteur à maturité devront être implantées à une distance de 2 mètres de la limite séparative. Les plantations de moins de 2 mètres de hauteur à maturité devront être implantées à une distance de 0.5 mètre de la limite séparative.

Le règlement du PPRIF indique les plantations très combustibles et très inflammables à éviter notamment le Cotonéaster, le Bambou, le Pyracantha, le Mimosa, le Cyprès vert, le Cyprès d'Italie, le Thuya, et toutes autres espèces de résineux. La plantation de nouvelles haies composées d'une seule espèce végétale doit être évitée dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments.

PLU :

● Art. 13 de chaque zone : les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts dont la part minimale est fixée dans les articles du PLU.

Les articles L134-5 à 18 du code forestier encadrent les obligations légales de débroussaillage (OLD) doivent être réalisées par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs. Vous pouvez les retrouver sur le site de la Préfecture des Bouches du Rhône et en annexe (plaquette) pages 44 et 45.



*Distance de débroussaillage*

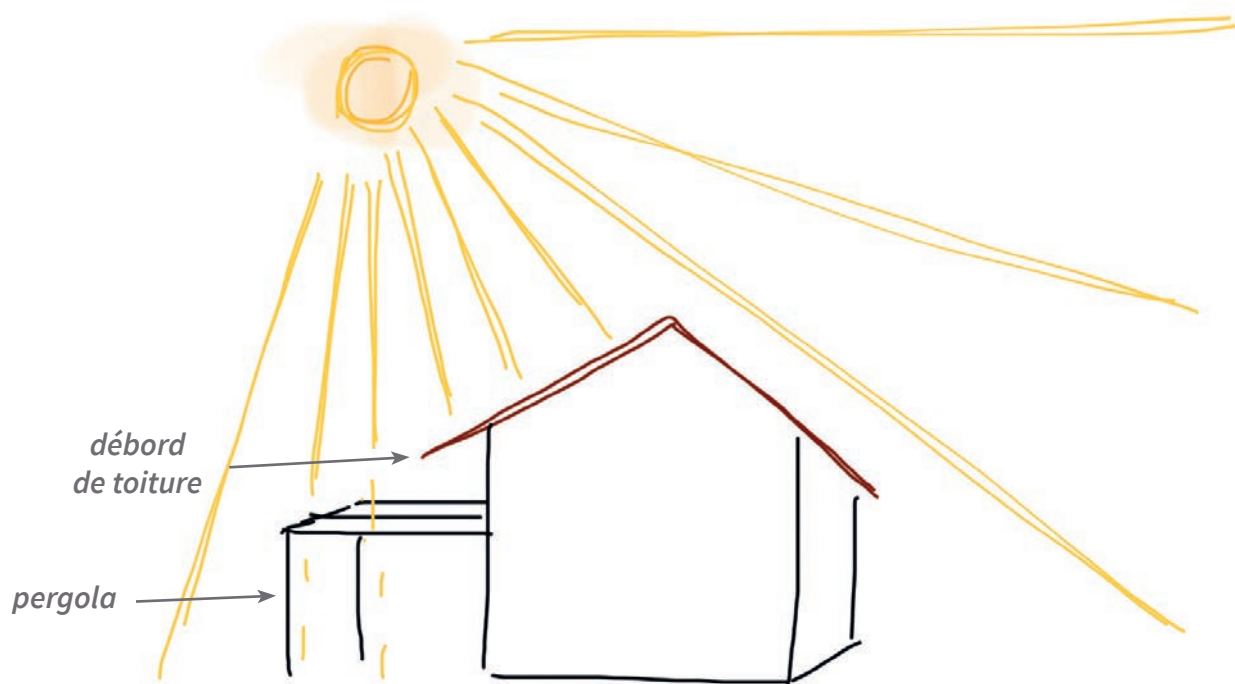


► Cf plaquette Obligation Légale de Débroussaillage pages 44 et 45

## • l'implantation, le confort thermique et la RE 2020

*Construire dans une ville du sud de la France, c'est aussi penser et adapter l'implantation de l'habitation en fonction du climat.*

Les principes de construction ont évolué au fil des décennies. Les constructions anciennes, bâties dans les règles de l'art prennent en compte le climat. Les réglementations et questionnements actuels nous le confirment : il faut adapter les constructions au climat pour qu'elles soient économes en énergie et qu'elles aient un impact minimum sur l'environnement.



Les volumes seront simples et compacts pour éviter les déperditions de chaleur en hiver, la sensibilité au vent et une trop forte exposition au soleil l'été.

Il s'agira de tirer parti de la position du soleil et de la topographie du terrain en positionnant les pièces de vie au sud, pour réduire les besoins en chauffage et de tourner en direction du nord, les pièces peu chauffées qui seront dotées de peu d'ouvertures. Les pièces situées au nord créent une zone tampon thermique entre l'extérieur «frais» et les pièces de vie au sud qui ont besoin de plus de chaleur. La construction sera alors organisée par zone en fonction du besoin en chauffage de chaque pièce. L'axe nord-sud sera alors un atout l'été lorsque le mistral permettra de rafraîchir et ventiler l'intérieur de la construction.

Les pièces de vie situées au sud profiteront du soleil l'hiver mais pourront être protégées l'été par des protections solaires.

Pour à la fois se protéger soi et maximiser la fraîcheur à l'intérieur pendant l'été, différentes solutions peuvent être mises en place.

Les protections peuvent être fixes ou mobiles en fonction des besoins, de la luminosité ou des possibilités.

Les protections fixes tels que les casquettes, claustras, débords de toiture ou pergola souvent installées au sud pour laisser passer le soleil en hiver pourront être complétées de protections mobiles ; que ce soit des stores, persiennes, volets coulissants, lames orientables notamment installées à l'est ou à l'ouest.

*volets ouverts puis entr'ouverts*



*persiennes ouvertes puis entr'ouvertes*



Mettre à profit le maximum de ces principes : une ventilation naturelle, des ouvertures bien placées, des protections solaires efficaces permettent un confort optimal et de minimiser un maximum les coûts de l'énergie (chauffage et climatisation).

### **Point réglementaire :**

● Tout nouveau projet de construction doit se conformer à la réglementation énergétique en vigueur (RE2020 ou RT2012 en fonction du projet) qui vise à rendre tous les bâtiments neufs performants sur le plan énergétique. Une attestation de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale doit être à joindre au dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme (Art. 431-16 du Code de l'Urbanisme).

La RE poursuit l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. Ainsi et pour imaginer, les besoins énergétiques d'un bâtiment conforme à la RE 2020, modélisé à l'identique avec la méthode de calcul de la RT 2012, voit ses besoins environ 30% plus bas que le seuil réglementaire de la RT 2012

## • une gestion efficace des eaux de pluie

*L'eau, bien que vitale, est souvent considérée dans les villes comme étant une contrainte à gérer.*

L'imperméabilisation massive des sols contribue à créer des îlots de chaleur, augmente le risque d'inondation et réduit la biodiversité. C'est pourquoi l'aménagement des espaces extérieurs devient un enjeu afin de lutter contre ces contraintes.

Favoriser une désimperméabilisation des sols et une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, au plus proche de l'endroit où elle tombe, permet de limiter les impacts sur l'écoulement naturel de l'eau.

Cette gestion des eaux a de nombreux avantages. Elle permet de lutter contre les îlots de chaleur, de diminuer le risque d'inondation et le ruissellement tout en alimentant les nappes souterraines, d'enrichir les espaces verts et ainsi d'améliorer le cadre de vie, de favoriser la biodiversité... La perméabilisation des sols sera mise en œuvre par l'emploi de matériaux poreux sur les espaces de stationnement, les cheminements piétons ou les terrasses par exemple afin de laisser l'eau s'infiltrer dans les sols. Il sera préférable de privilégier les espaces végétalisés de pleine terre. Néanmoins, en cas d'aménagement des espaces extérieurs, l'emploi de sol stabilisé, des gravillons, des dalles non jointées, ou encore des «pas japonais» pourraient être mis en œuvre. Ces éléments permettront également de lutter contre les îlots de chaleur. En cas d'aménagement imperméable, il sera indispensable d'orienter ses eaux vers un système de rétention.

En effet, dans le cadre de nouvelles constructions, la rétention des eaux pluviales est obligatoire afin de lutter contre les ruissellements et les inondations. Il existe différents systèmes de rétention des eaux pluviales et une solution efficace devra être proposée en cas de nouvelle imperméabilisation conformément à la réglementation en vigueur.

Néanmoins dans le but de lutter contre les phénomènes d'inondations et de ruissellements et contrebalancer la forte imperméabilisation des sols il est fortement recommandé de prévoir des ouvrages de rétention capable de stocker temporairement 10m<sup>3</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface nouvellement imperméabilisée avec un débit de fuite compris entre 5 l/s et 15 l/s/ha.

Il pourra être envisagé l'installation de système de récupération et de réutilisation des eaux de pluie. Cet équipement permettra une utilisation extérieure comme l'arrosage des végétaux ou le nettoyage et une utilisation intérieure comme l'alimentation du lave-linge ou des sanitaires.

### **Point réglementaire :**

Le SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin versant de l'Arc indique une compensation à l'imperméabilisation à hauteur de 80l/m<sup>2</sup> de surface nouvellement imperméabilisée.

## • la lutte contre les îlots de chaleur urbain

Les îlots de chaleur urbain sont des phénomènes localisés dans lesquels la chaleur accumulée la journée est restituée la nuit. Ce sont les espaces urbains denses qui emmagasinent tellement de chaleur que, la nuit, l'air ne peut pas se refroidir. La température dans ces îlots est donc bien au-delà de celle enregistrée en périphérie au même moment.

Ces effets sont principalement dus à l'inertie des matériaux de surface, à la pollution, aux formes urbaines, au contexte géographique et climatique. Les espaces denses de constructions sont bitumés et conçus pour être pratiqués en voiture. Cela se traduit par une forte imperméabilisation des sols et génère des îlots de chaleur urbains, incompatibles avec l'adaptation du territoire au changement climatique. Les voies de desserte, les parkings et leurs revêtements asphaltés accumulent et rediffusent en continu la chaleur du rayonnement. Les logements mono-orientés, de petite taille, dépourvus de protections solaires, la suppression des combles au profit d'espaces habitables, sont autant de travaux qui rendent les constructions inadaptées aux problèmes de surchauffe.

Il est indispensable que les bâtiments et les quartiers soient conçus de façon à ce que le confort d'été soit efficient tout en s'adaptant au contexte méditerranéen.

Ainsi, pour limiter les îlots de chaleur urbains, plusieurs solutions sont envisageables. Il s'agira d'employer des revêtements extérieurs perméables pour humidifier les surfaces minéralisées et ainsi limiter le stockage de la chaleur.

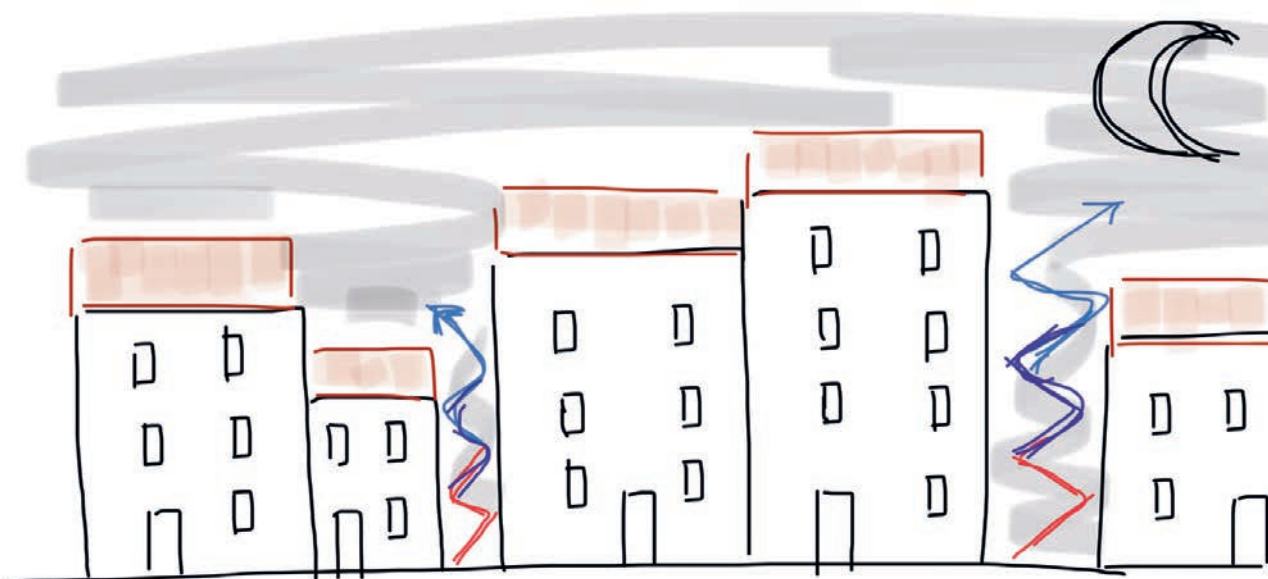
Le rôle des matériaux est en effet important quant à la chaleur ressentie. L'effet albédo le confirme : plus un matériau est clair, plus il est réfléchissant et plus son albédo est important (il réfléchit plus qu'il ne reçoit) ; plus il est foncé, plus il emmagasine de la chaleur et plus son albédo est faible. Ainsi, l'asphalte absorbe davantage les rayons du soleil que la pelouse, les gravillons ou le bois.



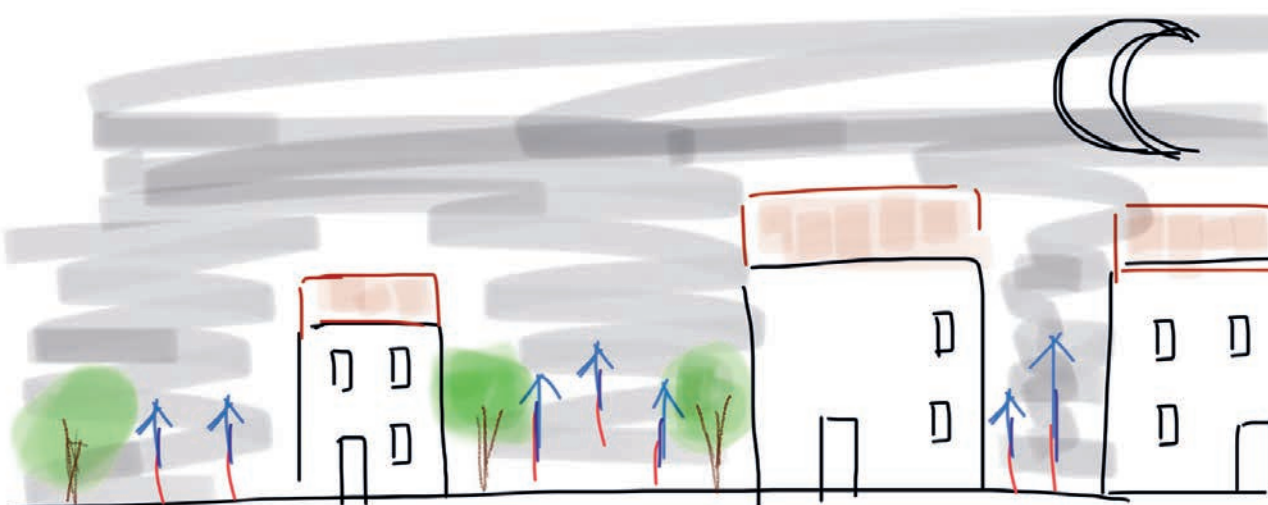


L'imperméabilisation massive des sols conduit à créer des îlots de chaleur oui, mais aussi à augmenter le risque d'inondation et à réduire la biodiversité...

*Refroidissement lent en raison de la densité urbaine*



*Refroidissement rapide grâce aux espaces verts et aux constructions éparse*





## *Comment assurer l'intégration dans l'environnement et le «mieux vivre chez soi» dans les projets d'envergure/lors d'opérations d'habitat groupé/ lotissement ?*

Sont ici qualifiés de projets d'ensemble des projets de trois logements minimum ; qu'ils soient sous la forme de maisons individuelles ou de collectif.

### • la gestion des déchets

Toute nouvelle opération créant des logements devra disposer d'un local à ordures ménagères et à déchets ménagers recyclables, ces espaces devront être maintenus en état de propreté.

Ses dimensions devront permettre d'entreposer les containers à déchets au regard du nombre et de la typologie des logements projetés.

Les abaques utilisés pour estimer le volume de stockage des déchets sont les suivants :

· Volume total pour les déchets ménagers = nombre d'habitants x nombre litres x nombre de jours de stockage

Avec :

- 7 litres est le volume journalier d'ordures ménagères produit par une personne
- 3,5 litres est le volume journalier d'emballages ménagers recyclables, sans verre, produit par une personne
- Nombre de jours de stockage : fonction de la fréquence de collecte du secteur concerné (la collecte sur le secteur est effectuée 2 fois par semaine, soit au maximum 3 jours de stockage).

Celui-ci devra être intégré au bâti ou à la clôture et accessible depuis la voie publique ou sur le trajet de la collecte. Une aire de présentation pour les véhicules de collecte sera demandée par la Métropole dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Le local poubelle devra respecter les conditions suivantes :

- Largeur minimale acceptable de 1,10m et une pente d'accès inférieure à 6% sans emmarchements
- Un système de fermeture du local
- Utilisation d'un code couleur rappelant les catégories de déchets.

Outre la gestion des déchets ménagers, et dans le cadre d'un projet moderne et innovant, il pourra être mis en œuvre un emplacement prévu pour le compostage collectif grâce à un emplacement extérieur dédié, qui se trouvera à plus de 10 mètres des constructions.

## • L'implantation des BAL

Les boîtes aux lettres devront être intégrées au bâti ou aux clôtures pour limiter leur impact visuel sur l'esthétique générale de l'opération et être facile d'accès pour les habitants et le facteur !

Elles seront directement accessibles depuis la voie publique.

### Point réglementaire :

- Les boîtes aux lettres doivent, à la fois, être installées à 1,5m maximum de hauteur par rapport au sol puis, pour permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite, 30% d'entre elles doivent être installées entre 0,9 m et 1,3 m de hauteur.

Les boîtes aux lettres normalisées (par leurs dimensions et l'existence d'une serrure compatible au pass facteur) permettent de recevoir tout type d'envoi ; de la simple lettre au colis. Elles peuvent être individuelles, composer une batterie de boîtes aux lettres ou être dotées d'une grande porte commune pour les collectifs.

---

## • Les liaisons douces dans et jusqu'au lotissement

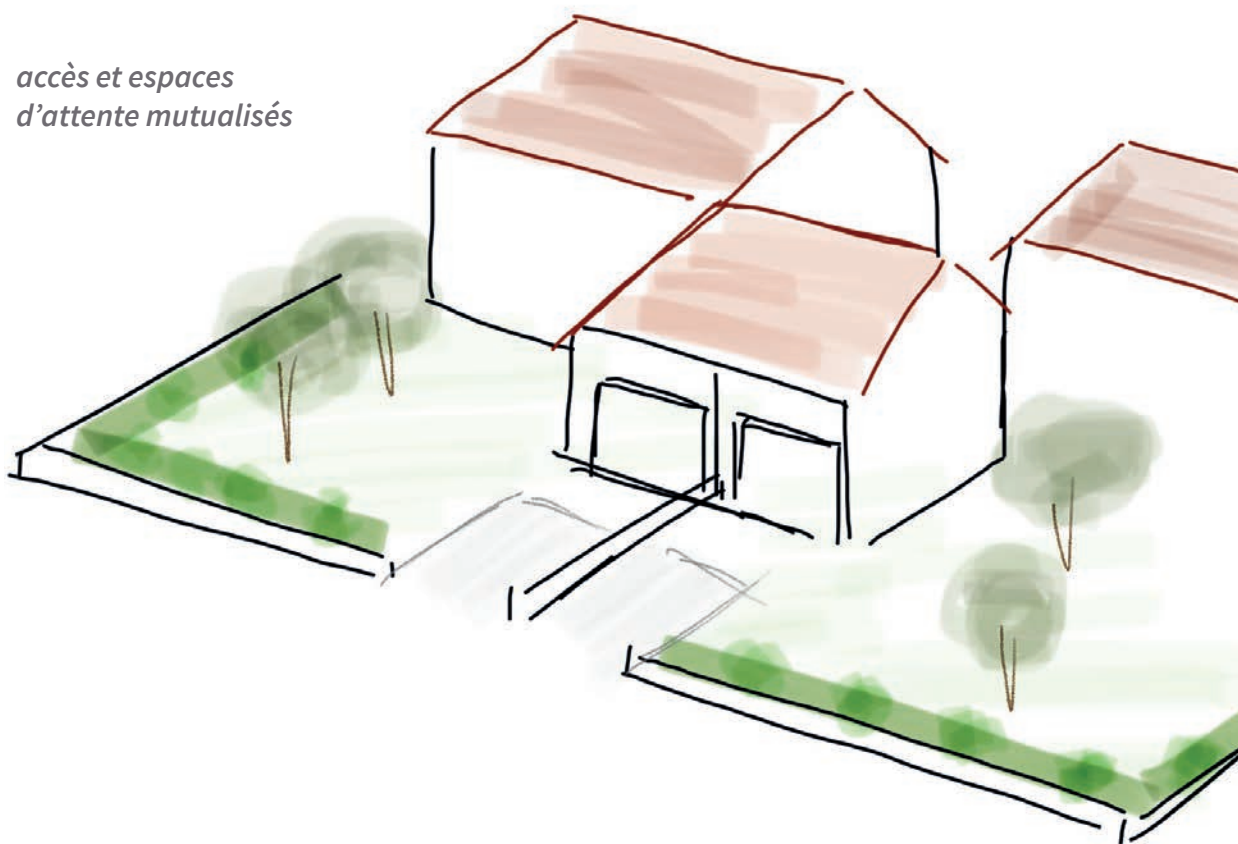
Aménager des cheminements piétons entre la voie publique, les parkings et les bâtiments d'habitations permet un passage de l'espace public à privé à la fois sécurisé et agréable. Une bonne connexion au reste de la commune permet une bonne intégration du lotissement ou du collectif à la vie de quartier. Les habitants pourront ainsi plus facilement accéder aux commerces ou autres services de proximité.

Pour un maximum de confort, ces liaisons, de préférence douces, seront réalisées sur des sols perméables avec des abords végétalisés. Ces derniers pourront être complétés de voies cyclables.

## • la limitation de l'impact des véhicules

Afin de limiter l'impact visuel des véhicules, les places de stationnement devront être regroupées. Cette mutualisation pourra se faire via plusieurs ensembles de parkings pour les collectifs en privilégiant les parkings souterrains ou des espaces d'attente accolés pour des lotissements.

*accès et espaces  
d'attente mutualisés*



28

Une végétalisation des abords permettra à la fois, de créer un espace tampon entre les parkings et l'espace public, mais encore et surtout depuis les locaux d'habitation ; que ce soit depuis les étages ou les voies internes.

La végétation permet aussi de couvrir les nuisances sonores des véhicules circulant sur l'espace public et sur les voies de dessertes internes.

### **Point réglementaire :**

● Art. 12 du PLU de chaque zone : un arbre doit être planté pour 4 places de stationnement extérieures créées.

## • le traitement des limites séparatives

Afin de favoriser l'insertion des nouveaux projets dans l'environnement, les limites séparatives devront être traitées en conséquence. Ces espaces tampons devront permettre de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions sur le voisinage et modérer l'impact sonore des nouveaux flux engendrés. Pour cela, la meilleure solution reste la végétalisation, notamment à travers la création de haies vives ou la plantation d'arbres de hautes tiges.

Afin de limiter ces effets sur l'environnement proche, l'emprise au sol devra être amoindrie aux abords des limites de propriété, tout comme la hauteur des bâtiments projetés (qui est notamment limitée par le PLU).

## • des logements qui permettent le «mieux vivre chez soi»

Les opérations devront favoriser le confort des habitants. Cela passe par plusieurs domaines d'actions. Parmi eux :

- les logements devront être pourvus d'une bonne isolation. Qu'elle soit thermique ou acoustique pour pallier aux nuisances de l'aéroport de Marignane, de la proximité des autoroutes ou encore des voies bruyantes (cf l'implantation, le confort thermique et la RE 2020).
- les nouvelles habitations devront favoriser l'intimité de ses habitants, notamment lorsqu'il s'agit de collectif ou de lotissement avec des terrains de faible surface. Il s'agira d'éviter au maximum le vis-à-vis, que ce soit des balcons/terrasses ou encore des ouvertures. Cela passe aussi par l'orientation et l'implantation de la construction et des aménagements par rapport au voisinage en créant par exemple, des haies vives.
- l'ensemble des nouveaux logements devra comprendre des balcons, terrasses ou autres jardins privatifs de minimum 10m<sup>2</sup> ce qui permettra aux futurs habitants d'aménager un espace extérieur pour y poser du mobilier. Ces espaces extérieurs seront de vrais prolongements aux logements et permettront l'augmentation de la surface de vie.
- Les logements T3 ou plus devront, pour favoriser le renouvellement de l'air, être impérativement traversants ou avec plusieurs orientations.
- les opérations, tant pour des bâtiments collectifs que pour les lotissements, devront être structurées autour d'espaces communs utilisables. Ces espaces collectifs permettront d'une part, de limiter les conflits d'usages en identifiant des lieux de vie communs, et d'autre part, de créer des lieux d'échanges et de convivialité. Ces espaces pourront être des potagers, des aires de jeux ou encore des espaces aménagés pour des activités physiques et sportives. Les espaces communs de détente devront être aménagés pour toutes les tranches d'âges (bancs, jeux...) et favoriser le confort des habitants en toutes saisons (arbres permettant l'ombrage l'été et l'ensoleillement l'hiver).

## • diversité de typologie des logements

La typologie des logements projetés doit être cohérente avec les besoins de la population.

De plus, il conviendra de proposer des surfaces convenables pour les logements selon leur typologie afin de répondre aux besoins des futurs occupants, à minima : 30m<sup>2</sup> pour les T1, 45m<sup>2</sup> pour un T2, 65m<sup>2</sup> pour un T3, 85m<sup>2</sup> pour un T4.

	Nombre de famille	Famille 0 enfant	Famille 1 enfants	Famille 2 enfants	Famille 3 enfants	Famille 4 enfants ou +
2008	5993	48.59%	24.47%	20.47%	5.50%	0.97%
2013	6201	51.52%	22.90%	20.59%	4.62%	0.38%
2018	6691	51.59%	22.55%	20.39%	4.66%	0.81%

Source INSEE, recensement de la population, mis en ligne 30/06/2021

### Point réglementaire :

- Le Contrat de Mixité Sociale prescrit la création de 35% de logements sociaux à partir de 5 logements créés.

## • le règlement du lotissement

Pour chaque demande d'autorisation d'urbanisme portant sur la création d'un projet d'ensemble, du permis d'aménager à la déclaration préalable de division, un règlement devra être rédigé et fourni.

Celui-ci devra être conforme aux dispositions du PLU et reprendre l'esprit de cette charte. Il pourra aussi être plus restrictif. Il sera un avantage tant pour les nouveaux acquéreurs que pour l'autorité. Il permettra aux futurs propriétaires de s'assurer que le projet correspond à leurs attentes, notamment au travers d'orientations architecturales.

Pour la commune, le règlement s'ajoutera au PLU et autres servitudes au moment de l'instruction. C'est un outil qui garantira l'homogénéité des nouvelles constructions dans leur ensemble afin que l'opération projetée soit harmonieuse.

Pour ce faire, et afin que le règlement soit le plus abouti et cohérent possible, plusieurs thématiques devront être abordées.

Parmi elles :

- un projet paysager avec la création d'espace tampon, le maintien au maximum des arbres existants, la replantation des arbres dessouchés...
- une palette de couleurs et matériaux définie, qui devra s'inspirer de celle réalisée par le CAUE pour le vieux village,
- une palette végétale et de plantations en accord avec le risque incendie feu de forêt et en évitant toutes espèces invasives et particulièrement inflammables,
- le souhait d'une implantation/orientation adaptée au climat méditerranéen (zone de constructibilité, orientation du faîtage),
- l'adaptation des constructions à la pente naturelle (déblais/remblais, hauteur),
- la nature des clôtures en limite séparative et en limite de voie,

Ce règlement devra trouver sa place entre être trop contraignant et risquer une uniformisation des logements et une souplesse trop importante qui ferait du projet un lieu où les constructions de styles divergents se côtoient. La diversité n'est pas interdite mais l'ensemble doit être cohérent que ce soit entre les constructions projetées ou avec le contexte existant.

Une attention particulière sera portée sur la taille de l'opération afin qu'elle soit en adéquation avec le site mais aussi sur la qualité de vie des résidents et le traitement des parties communes (espaces verts, cheminements cohérents, stationnement aisé et rationnel etc).



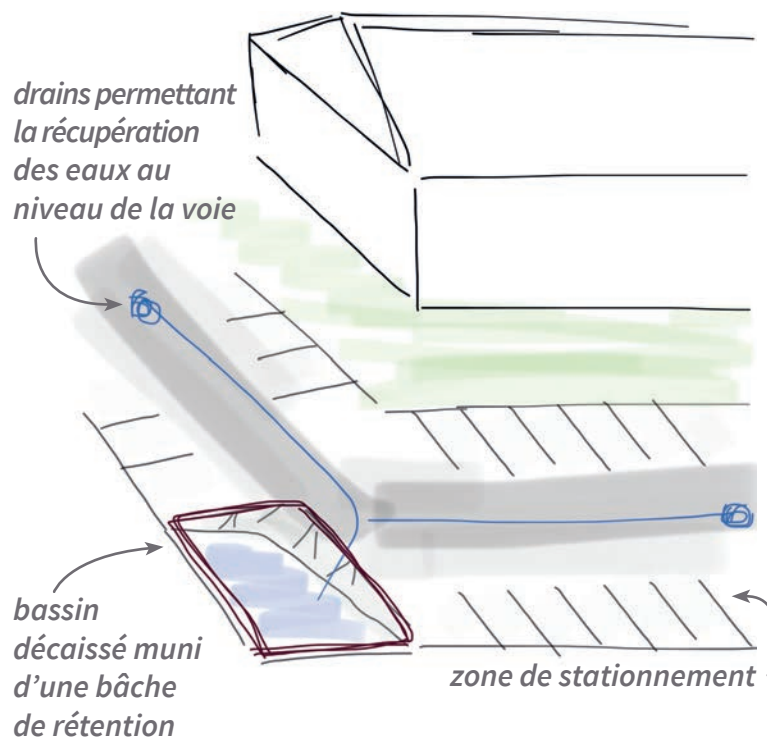
# Annexes

Des compensations à l'imperméabilisation «innovantes» . . . . .	33
Schéma trottoir et passage bateau. . . . .	41
Palette coloris du vieux village . . . . .	42
Plaquette Obligation Légale de Débroussaillage . . . . .	44



## • Des compensations à l'imperméabilisation «innovantes»

- Bassin décaissé avec surverse ou réutilisation des eaux (arrosage)



33



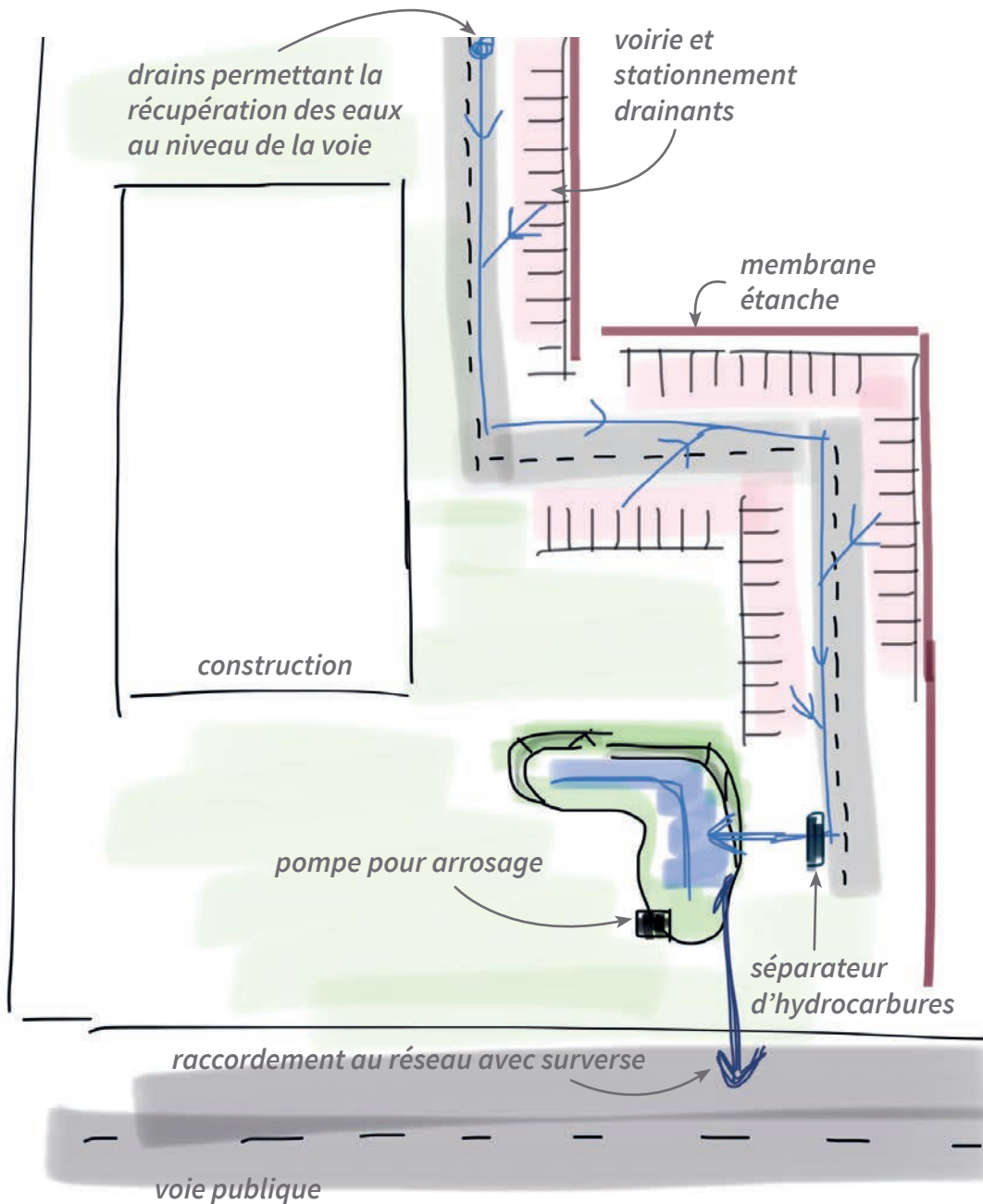
*Avenue des Louveresses, Groupe Up, Gennevilliers*

Bassin décaissé (-1.50m) munis d'une bête étanche.  
 Récupération des eaux des surfaces imperméabilisées avec des drains au niveau de la voie.  
 Pourvu d'un système de surverse ou réutilisation des eaux.  
 Possibilité de le végétaliser.

- Grands projets

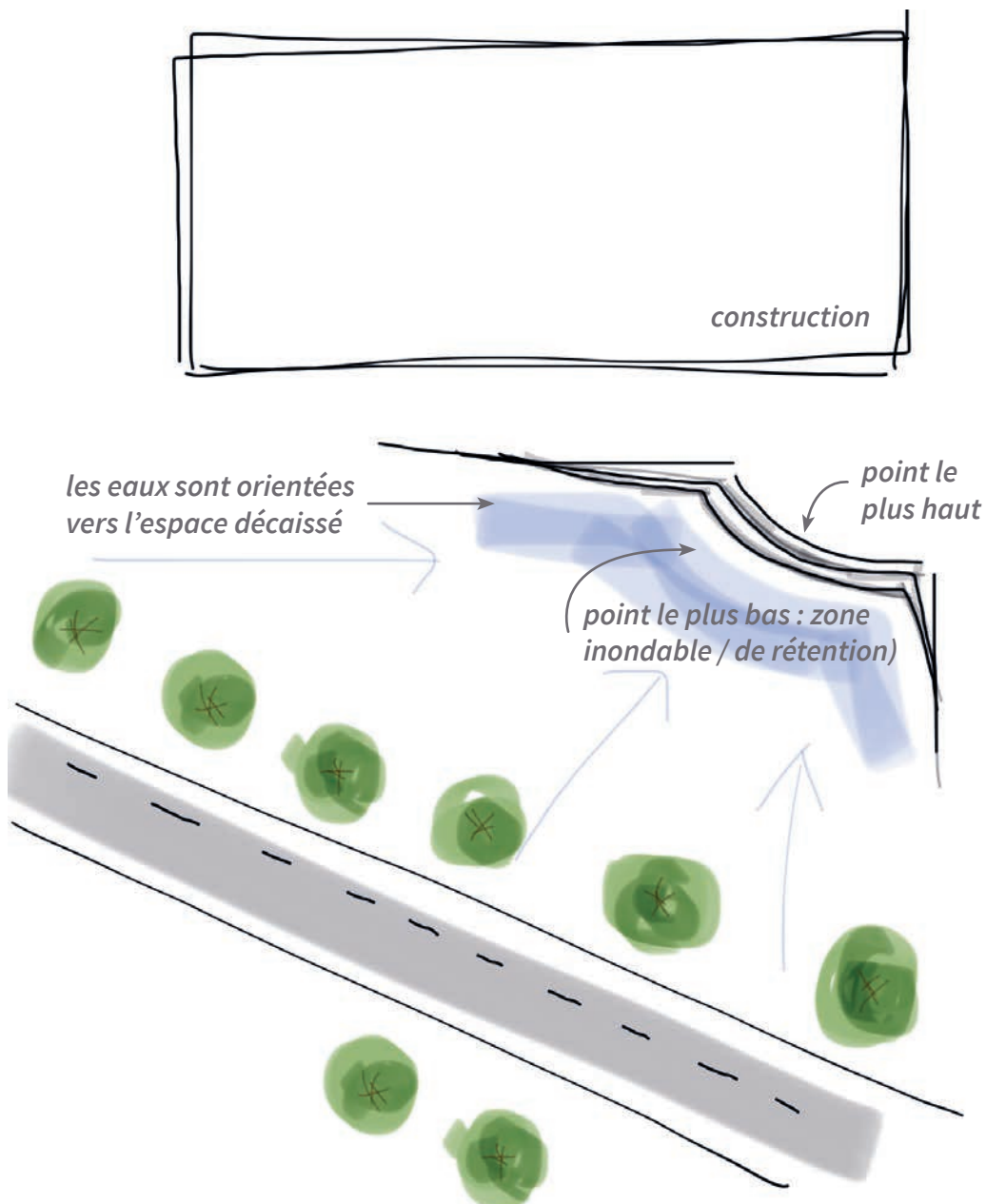
Zone de rétention (décaissé de 0.40m) répartie sur toute la parcelle.  
Évite les canalisations anarchiques sur le terrain.  
Possibilité de les aménager (place publique, emplacement d'équipements sportifs).  
Les 0.40m ne rendent pas obligatoire l'installation de main courante.

*Zone de rétention / aménagement paysager*

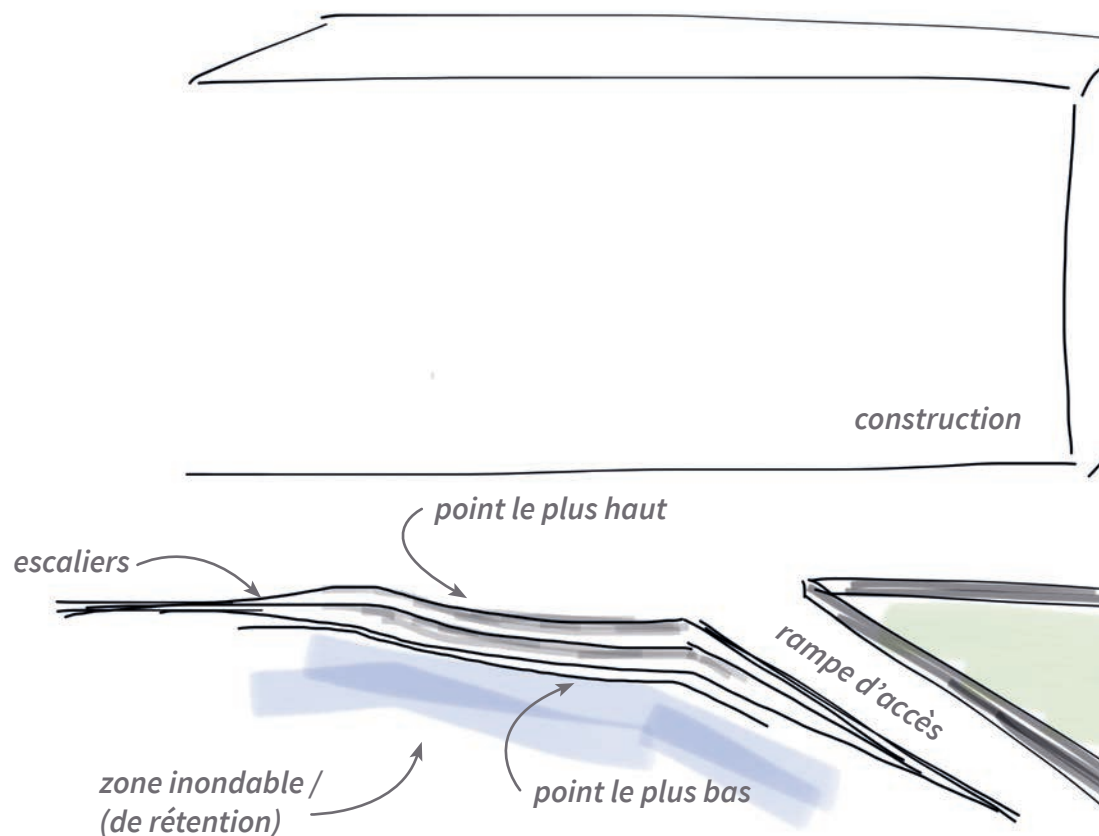


- Bassin de réutilisation avec surverse

- les espaces de stationnement sont perméables et pourvus d'une membrane étanche (vers l'extérieur du projet).
- les eaux de pluies sont entraînées par un drain jusqu'à un bassin de rétention en passant par un séparateur hydraulique/d'hydrocarbure.
- le bassin est surdimensionné de façon à avoir le volume demandé en plus du fond de bassin.
- le bassin sera soit par infiltration soit relié au réseau avec surverse.
- le bassin pourra être végétalisé (question d'esthétique) et le fond permettra l'utilisation des eaux pour l'arrosage (notamment des espaces verts communs) grâce à une pompe.



- Grandes parcelles ou espace public



36

Orientation des eaux de pluie vers des espaces décaissés. Les eaux seront ensuite redirigées vers le réseau ou un puits d'infiltration. L'eau ne stagnera pas plus de 48h après de grosses pluies.

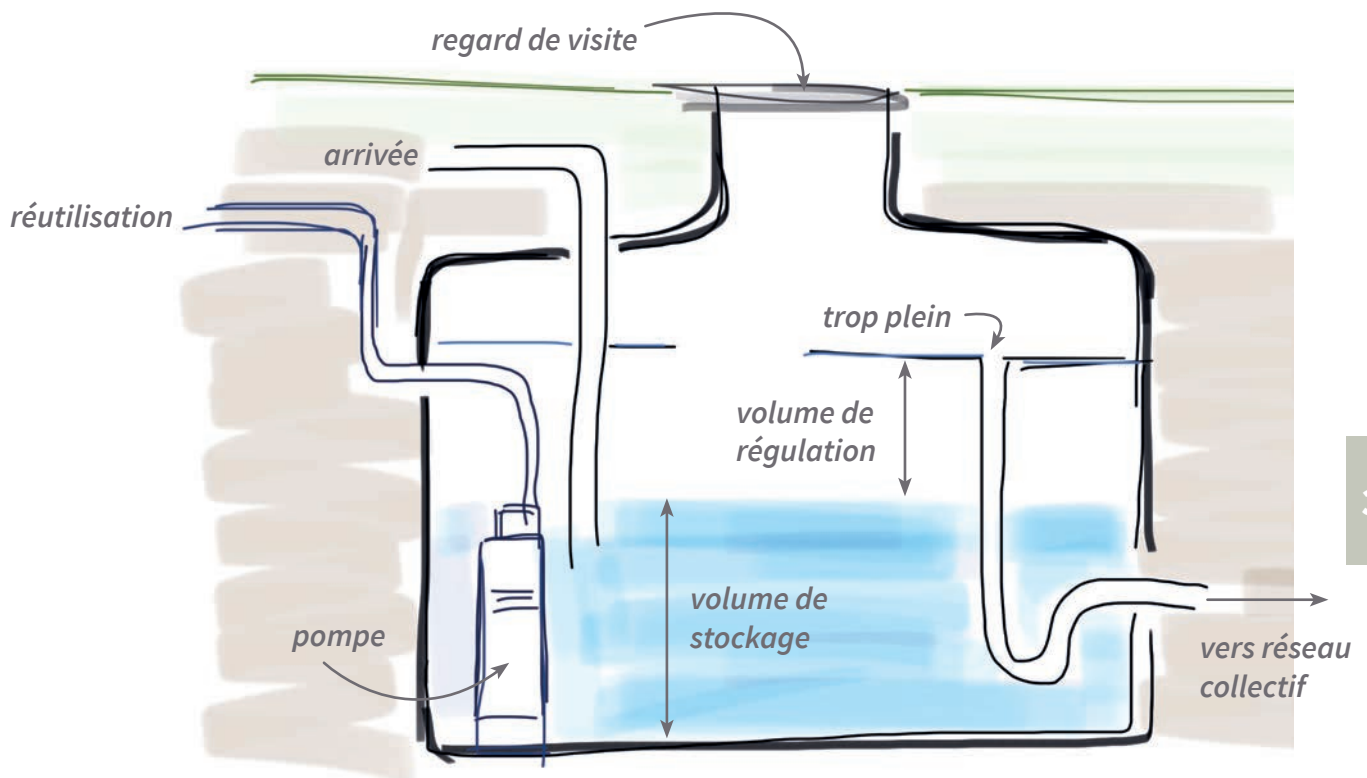


Esplanade centre nautique, Gennevilliers



- Bassin pour réutilisation - particulier

*Cuve de stockage dans laquelle est redirigée l'ensemble des eaux pluviales*

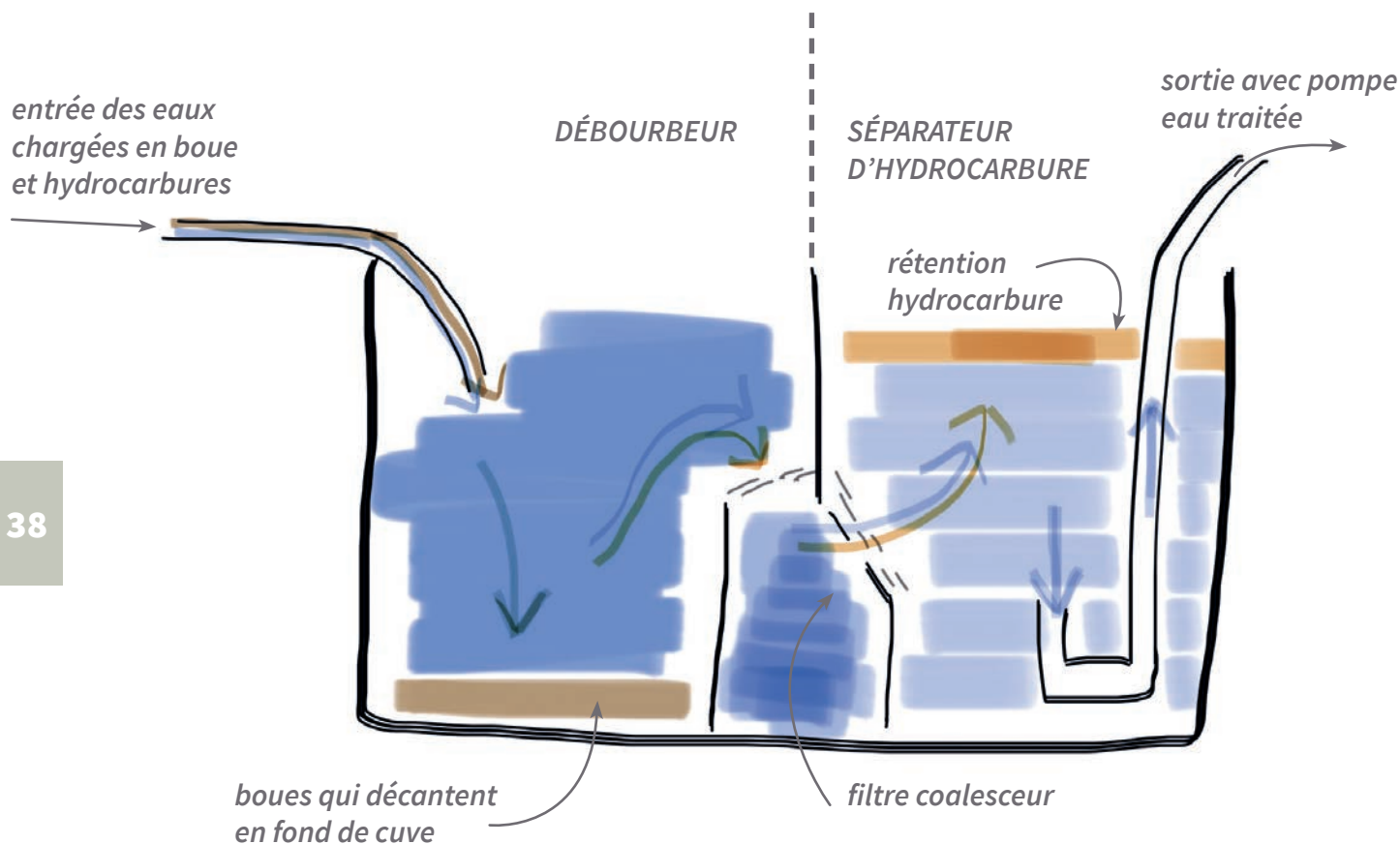


37

La cuve se compose :

- d'une arrivée des eaux pluviales,
- d'une surverse de sécurité sur un côté, en partie haute. Soit une connexion au réseau, soit une surverse par infiltration,
- d'une connexion AEP en partie haute pour assurer un niveau minimum de remplissage actif. Pour maintenir ce niveau minimum alors il faut prévoir de surdimensionner le bassin.
- d'une pompe (qui descend jusqu'au niveau minimum) afin d'alimenter la construction en eau non potable (WC, arrosage, lave linge).

- Bassin pour réutilisation

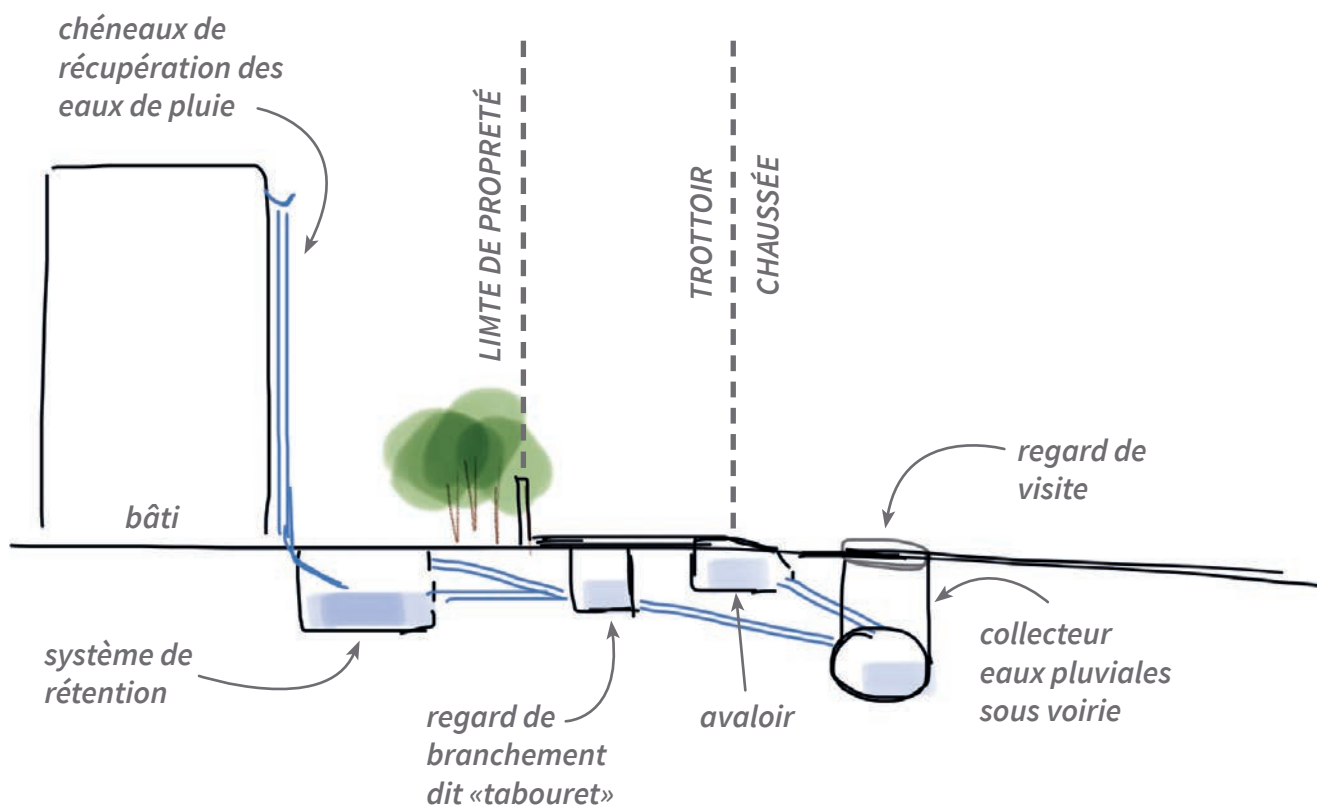


Permet aux professionnels de pouvoir récupérer les eaux de pluie afin de nettoyer les véhicules grâce à une pompe (surpresseur).

Les eaux de pluies sont redirigées vers un bassin qui, grâce à une pompe, va permettre le lavage des véhicules.

Les eaux utilisées pour le nettoyage s'écoulent au niveau d'une plateforme (sur laquelle était le véhicule), puis passent par un séparateur d'hydrocarbure avant d'être renvoyées vers une noue d'infiltration.

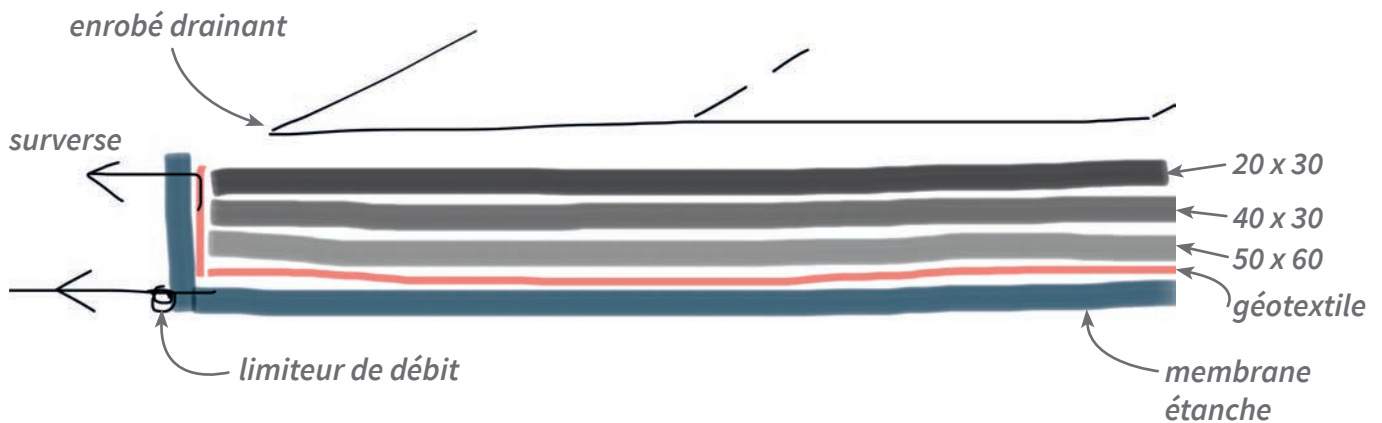
- Schéma de principe de récupération des eaux de pluie



- les eaux pluviales se retrouvent dans le système de rétention.
- un branchement en partie basse de la sortie du système d'un petit diamètre (à calculer) fait office de limiteur de débit.
- un branchement sur la partie haute en sortie du système de rétention d'un diamètre plus important, fait office de surverse de sécurité.
- un regard en limite de propriété (sur le domaine public est à installer) ce regard est appelé tabouret, sa position est sur le trottoir. Il permet de distinguer la partie privée de la partie publique du branchement.
- le limiteur de débit et la surverse se retrouvent dans le tabouret ensuite le branchement continue jusqu'au raccordement au collecteur principal, raccordement à réaliser sur la génératrice supérieure du collecteur ou à raccorder dans un regard de visite.

- L'ensemble de ces travaux est à la charge du propriétaire de la parcelle concernée.

- Voirie drainante



Permet l'infiltration/le stockage dans la structure de la chaussée.

Est constituée au plus profond :

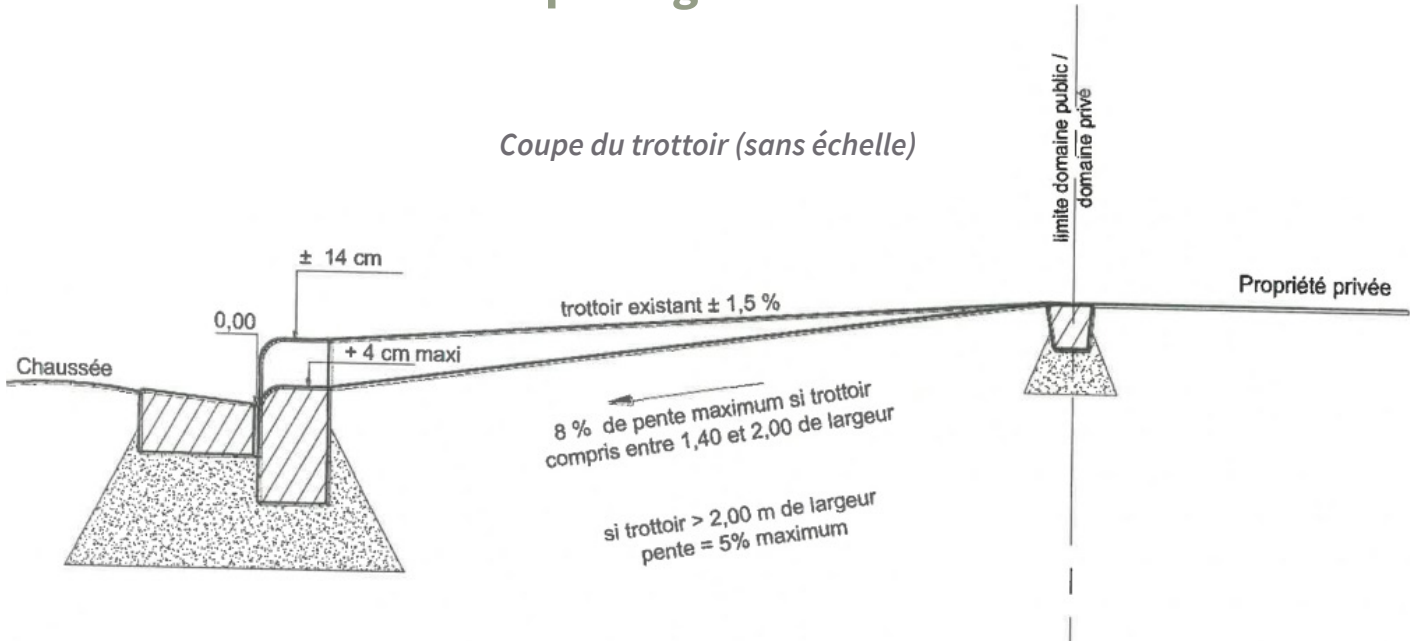
- d'une membrane étanche,
- d'un géotextile + structure,
- de granulats 50x60 puis 40x30 puis 20x30 (du plus au moins dense),
- d'enrobés drainants.

Est pourvu d'un branchement sur la partie haute qui fait office de surverse de sécurité et d'un limiteur de débit en partie basse.

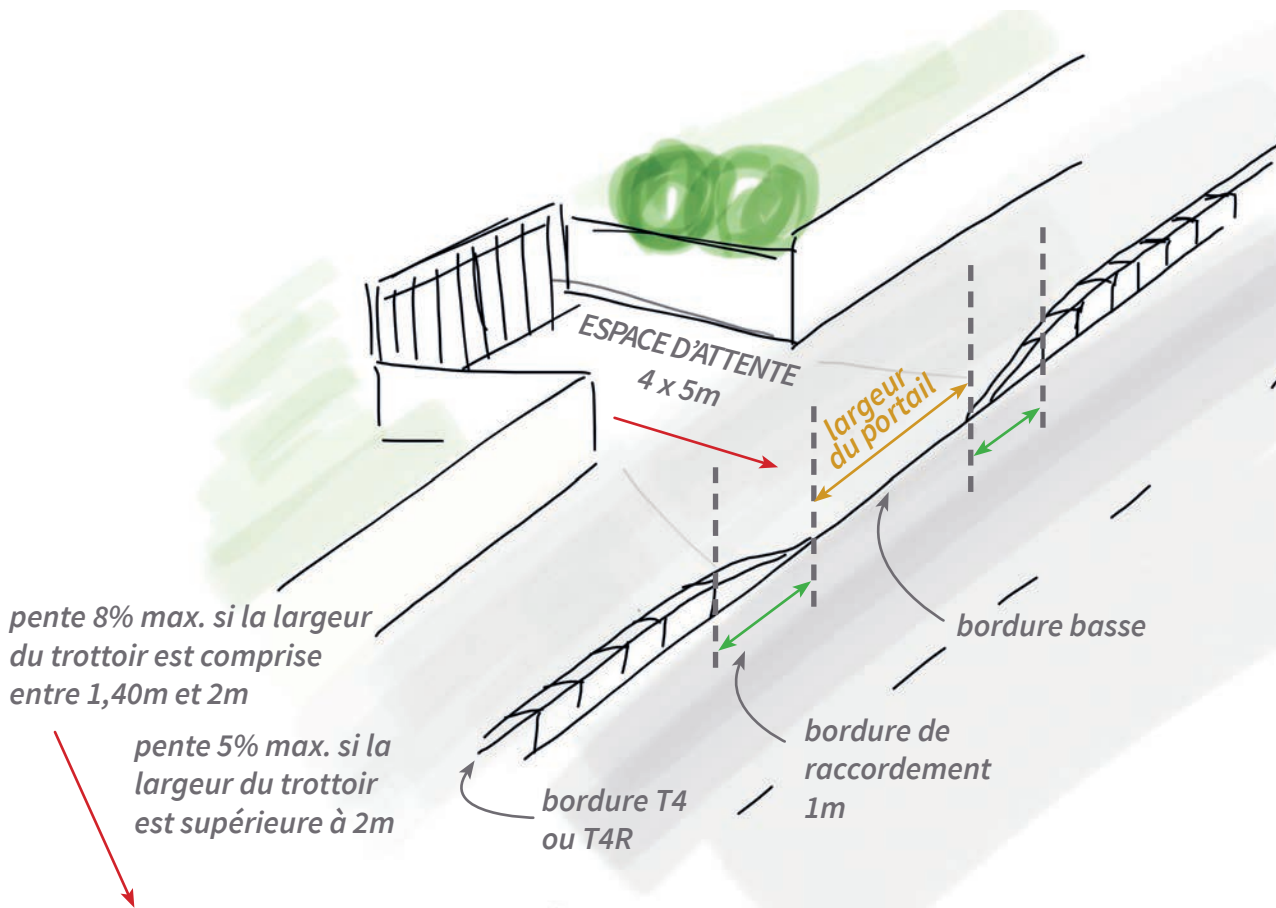
**o Le granulat/matériau doit être propre et dépourvu de fine et d'argile pour éviter les agglomérats.**

Les enrobés drainants sont déconseillés pour les PPNC et plus largement pour les espaces de manoeuvre au risque de causer un arrachage au cisaillement des roues et diminuer de façon significative la durée de vie de l'enrobé

## • Schéma trottoir et passage bateau



### • Passage bateau



# • Palette coloris du vieux village

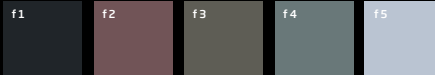


## les couleurs des Pennes-Mirabeau

La modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment doit, en règle générale, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie pour être autorisée avant toute exécution. L'architecte-conseil du CAUE<sup>13</sup> et l'architecte des bâtiments de France sont là pour vous conseiller.



Nuancier ferronneries



Nuancier enduits



Nuancier volets



Nuancier portes et devantures








































# les couleurs des Pennes-Mirabeau



Le choix de couleurs se portera sur ces marques ou toute autre marque par comparaison des teintes sur l'affiche « les couleurs des Pennes-Mirabeau » faisant référence avec un autre échantillon afin de trouver des équivalences de teintes.

Usage prescrit	Référence collection	Numéro nuance	Numéro nuance bis	Descriptif de la couleur	
Nuancier ferronneries	f 1		RAL 7016	/	Gris anthracite
	f 2		RAL D2 0104015	/	Brun rouille
	f 3		RAL D2 1004005	/	Gris pigeon
	f 4		RAL D2 2305010	/	Bleu gris gravier
	f 5		RAL D2 2508010	/	Cyan clair
Nuancier enduits	e 1		WEBER 545	PAREXLANKO T.60	Terre d'arène
	e 2		WEBER 044	PAREXLANKO T.50 / KEIM 9251	Brun clair
	e 3		WEBER 215	PAREXLANKO T.30 / KEIM 9288	Ocre rompu
	e 4		WEBER 012	KEIM 9249	Brun
	e 5		WEBER 304	/	Ocre doré
	e 6		WEBER 013	PAREXLANKO 0.147 / KEIM 9248	Brun foncé
	e 7		WEBER 007	/	Ocre orangé
	e 8		WEBER 049	/	Ocre rouge
	e 9		WEBER 080	/	Ton brique
Nuancier volets	v 1		RAL 3009	/	Rouge oxyde
	v 2		RAL D2 1805015	/	Turquoise terne
	v 3		RAL D2 1807010	/	Vert gracieux
	v 4		RAL D2 1706010	/	Vert quantum
	v 5		RAL D2 1406010	/	Vert tilleul tomenteux
	v 6		RAL D2 1407010	/	Vert absinthe
	v 7		RAL D2 2106015	/	Bleu Baltique
	v 8		RAL D2 2406015	/	Bleu architecture
	v 9		RAL D2 2607010	/	Gris bleu pétrel
	v 10		RAL D2 2508010	/	Cyan clair
	v 11		RAL D2 2006005	/	Gris ombragé
Nuancier portes	/		/	/	Bois naturel
	p 1		RAL 3009	/	Rouge oxyde
	p 2		RAL D2 0403010	/	Noir caviar
	p 3		RAL 7009	/	Gris vert
	p 4		RAL D2 2402022	/	Bleu saturé
	p 5		RAL D2 2406015	/	Bleu architecture
	p 6		RAL D2 2105015	/	Vert labradorite
p 7		RAL D2 0758040	/	Jaune frêne	

Le département des Bouches-du-Rhône est soumis à un risque élevé d'incendie de forêt ; le débroussaillage est la principale mesure préventive à mettre en place : il est donc réglementé par le code forestier.

Un nouvel arrêté préfectoral de 2014 reprecise les obligations des particuliers.

## L'OLD

On entend par débroussaillage les opérations de réduction de la masse des végétaux combustibles dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies.

Le débroussaillage, ainsi que le maintien en état débroussaillé, ne vise pas à faire disparaître l'état boisé et n'est ni une coupe rase ni un défrichage.

Au contraire, le débroussaillage doit permettre un développement normal des boisements en place.

**Le non-respect des obligations de débroussaillage est passible d'une amende de classe 4 (750 €) ou de classe 5 (1 500 €)**

L'autorité administrative peut décider, si nécessaire, d'effectuer les travaux d'office aux frais du propriétaire défaillant.

En cas d'incendie, la responsabilité d'un propriétaire peut être engagée s'il n'a pas respecté ses obligations de débroussaillage.

### Les zones concernées par le débroussaillage obligatoire

L'obligation de débroussaillage s'applique dans les zones exposées aux risques d'incendie de forêt.

Voir l'arrêté préfectoral de zonage :

<http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Foret>

Les constructions, chantiers et installations de toute nature, situés à moins de 200 mètres d'un massif forestier, doivent être débroussaillés.

Pour en savoir plus, consulter l'arrêté :

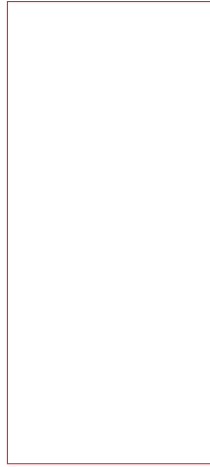
<http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Foret/Debroussaillage>

### La responsabilité de la réalisation du débroussaillage

Les travaux liés aux obligations légales de débroussaillage sont à la charge des propriétaires des biens à protéger.

Le maire assure le contrôle de l'exécution des obligations légales de débroussaillage.

Pour informations contactez votre mairie :



Direction  
Départementale  
des Territoires  
et de la Mer



Direction  
Départementale  
des Territoires  
et de la Mer

Une obligation pour la sécurité des personnes et des biens

# OLD

## OBLIGATION LEGALE DE DEBROUSSAILLEMENT

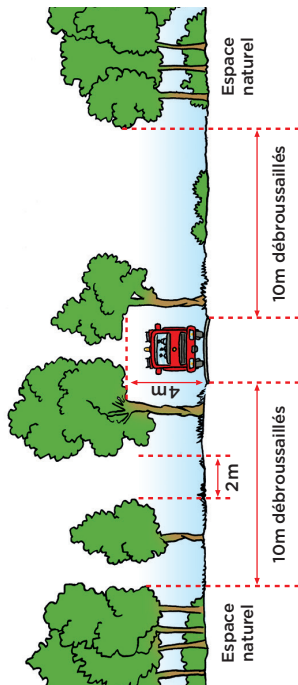


## Les obligations générales

L'article L.134-6 du Code forestier prévoit une obligation de débroussaillage :

- autour des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ;
- autour des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre et sur une hauteur minimale de 4 mètres ;
- sur la totalité des terrains situés en zones urbaines définies par un document d'urbanisme (POS, PLU, ...).

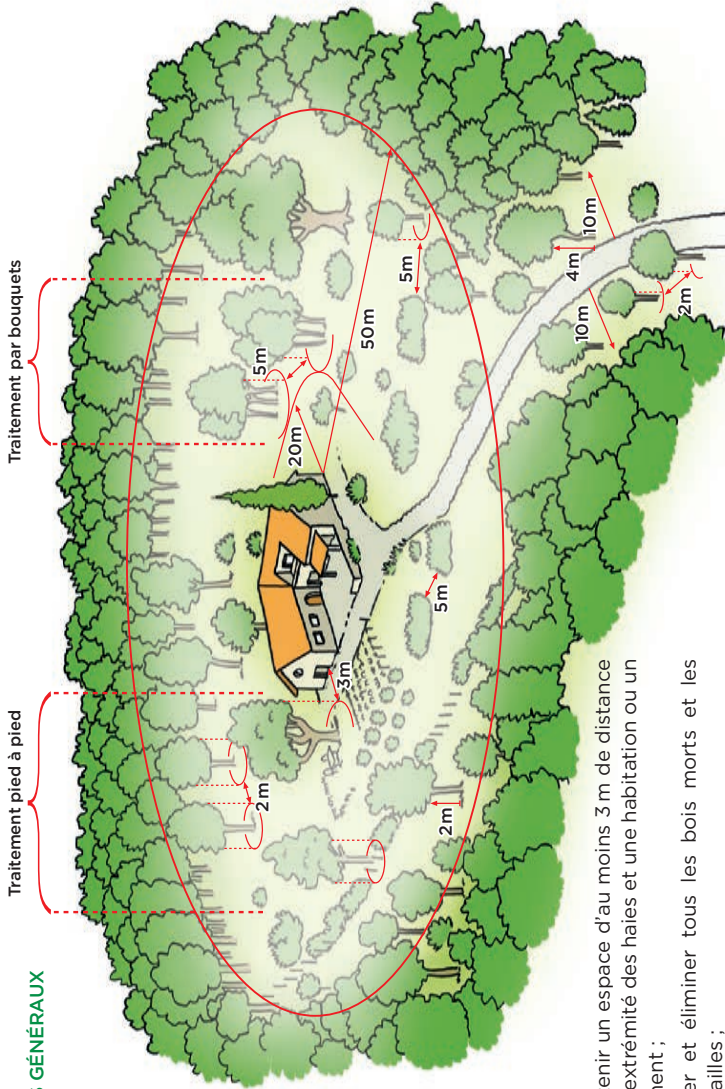
### VOIES D'ACCÈS - CAS GÉNÉRAL



## La mise en œuvre du débroussaillage vise à :

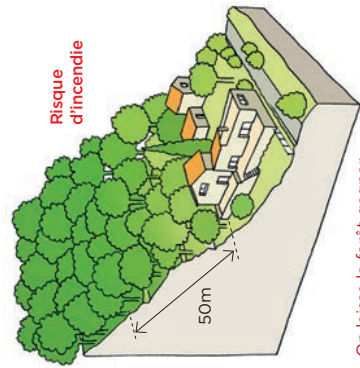
- maintenir un espacement entre les arbres situés dans la zone à débroussailler pour éviter que le feu ne se propage ;
- soit par le traitement "pied à pied" : les feuillages doivent être distants d'au moins 2 m les uns des autres ;
- soit par le traitement "par bouquets d'arbres" dont la superficie ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>, chaque "bouquet" étant distant d'au moins 5 m de tout autre arbre ou arbuste et de 20 m de toute construction ;
- couper les branches basses des arbres sur une hauteur de 2 m ;
- couper les branches et les arbres isolés situés à moins de 3 m d'une ouverture (porte, fenêtre...), d'un élément apparent de charpente ou surplombant le toit d'une construction ;

## PRINCIPES GÉNÉRAUX

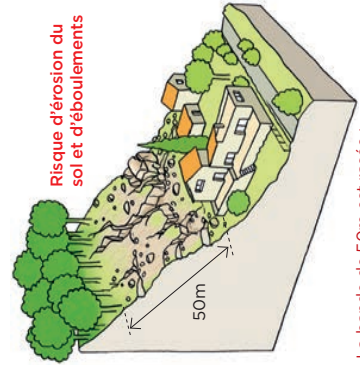


- maintenir un espace d'au moins 3 m de distance entre l'extrémité des haies et une habitation ou un boisement ;
- couper et éliminer tous les bois morts et les broussailles ;
- éliminer les végétaux coupés par broyage, compostage, par évacuation en décharge autorisée ou par incinération en respectant la réglementation sur l'emploi du feu et le brûlage des déchets verts (consulter les règles applicables en mairie).

### OLD DANS UN VERSANT

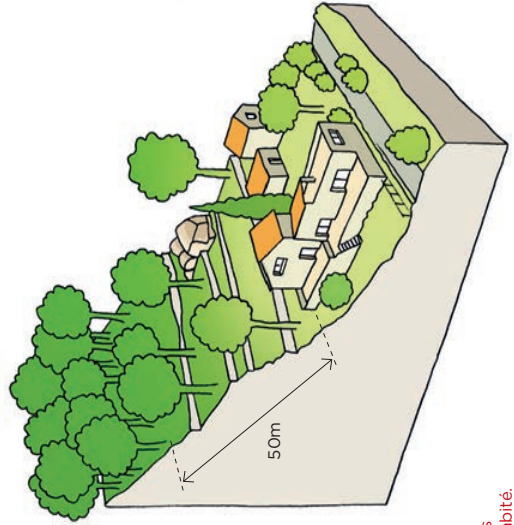


On laisse la forêt gagner jusqu'au bord des maisons : le risque incendie est élevé.

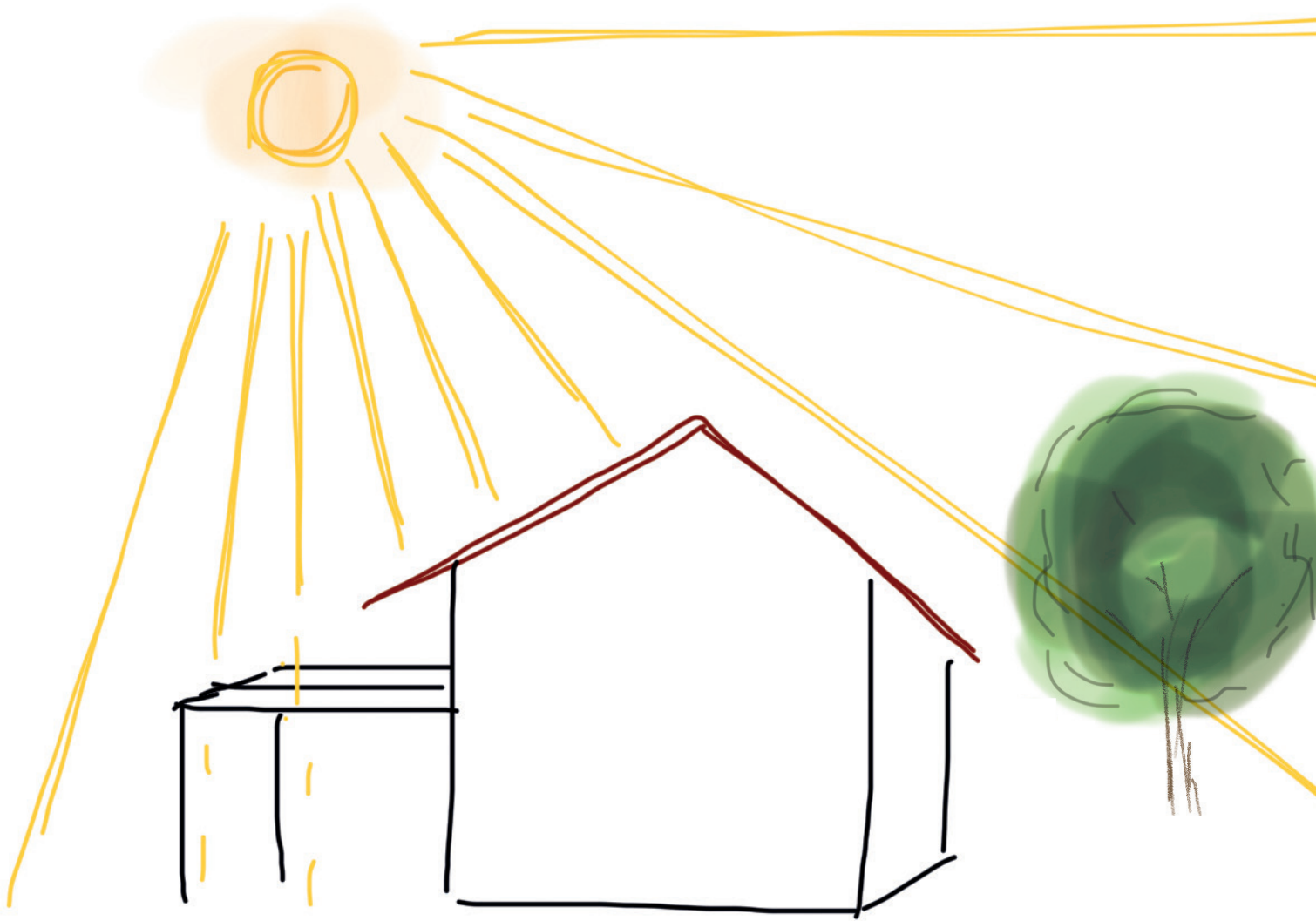


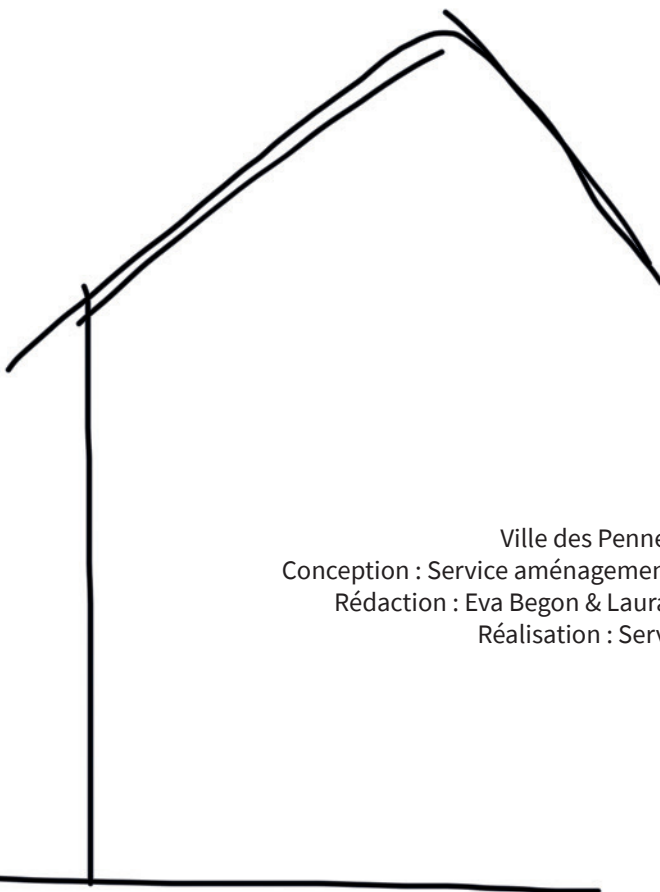
La bande de 50m est rasée : les sols sont mis à nu et érodés : la boue et les éboulements peuvent arriver dans l'espace habité.

### Une intervention mesurée pour un risque minimisé









Ville des Pennes-Mirabeau | 2023  
Conception : Service aménagement du territoire et politique de l'habitat  
Rédaction : Eva Begon & Laura Gandrille | Schémas : Eva Begon  
Réalisation : Service Communication

