

## **ZONE UD**

**Vocation générale de la zone : Agglomération souvent discontinue favorisant les constructions pavillonnaires**

Il s'agit d'une zone d'extension du centre-ville et des noyaux villageois sous forme d'habitat individuel édifié en ordre discontinu.

Elle se compose de trois secteurs : **UD 1 - UD 2 - UD 3** :

**Un secteur UD 1** au contact immédiat des noyaux villageois et des pôles d'équipements, constitué d'un tissu pavillonnaire dense : la Grande Vigne, l'Arlésienne, les Castors Isabella, Les Caillols, le Vallon de La Rougère, l'Est de Notre-Dame Limite, Les Romarins, Les Peyrets, le Sud du Pré de l'Aube, le Sud de la Gavotte Peyret, dans le centre-ville, la bordure Est de l'avenue du 8 mai 1945 (D8N).

Les terrains situés au centre-ville, à l'Est de l'avenue du 8 mai 1945 (D8N), sont concernés par une servitude instituée au titre de l'article L123-2 a du code de l'urbanisme : dans ce périmètre, délimité au document graphique, pour une durée au plus de cinq ans à compter de la date d'approbation de la présente modification par le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieures à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées.

- **Un secteur UD 2** d'habitat individuel aéré : le vallon des Peyrards, le vallon de La Rougère, la Basse Bédoule.
- **Un secteur UD 3** d'habitat individuel plus aéré dont la capacité des équipements (entre autres les accès) ne permettent pas une occupation plus dense du site, l'Ouest de Notre Dame Limite, le hameau St-Laurent et alentours, la Haute Bédoule, le vallon de la Gazelle et l'amont du vallon de la Rougère.

Dans le secteur amont du vallon de la Rougère, il est prescrit un recul des constructions par rapport à la courbe de niveau 245 mètres NGF porté au document graphique (4.5) afin d'assurer la protection paysagère des parties hautes du vallon et de prendre en compte le risque incendie. Au-delà de ce recul, seules sont autorisées les constructions permettant d'améliorer la lutte contre l'incendie (piscine et bassins) à l'exclusion de tout local technique d'une hauteur en façade supérieure à 1.80 mètres. »

Elle comporte un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation par ruissellement urbain et périurbain à la crue centennale (cf. Article 9 - Dispositions Générales et PPRI en annexe n° 6.1.3).

### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

– **Dans l'ensemble de la zone UD** :

- Les constructions à usage industriel ;
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les garages collectifs de caravanes ;
-

- Les carrières ;
  - Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
  - Les constructions à usage agricole ;
  - Les constructions destinées à l'élevage et au gardiennage des animaux ;
  - Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques n°4.1, 4.3, 4.4 et 4.5 au titre du L123-1-5 5° du code de l'urbanisme, permettant la protection et le développement de la diversité commerciale, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée de construction est interdit.
  - Le stationnement isolé des caravanes.
- De plus, sont interdites dans le secteur UD1, situé au centre-ville, à l'Est de l'avenue du 8 mai 1945 (D8N), concerné par une servitude instituée au titre de l'article L123-2 a du code de l'urbanisme :
- Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 0 (zéro) mètre carré de surface de plancher et/ou d'emprise au sol ;
  - L'extension des constructions existantes supérieures à 5 (cinq) mètres carrés de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.

## **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées sous conditions :

- Dans l'ensemble de la zone UD :
- Les installations classées à condition :
    - qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain, liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...) ;
    - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
  - L'extension des installations classées à condition :
    - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du risque ou de la nuisance ;
    - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ;
  - Les constructions à usage commercial, artisanal, de dépôts et d'entrepôts à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain, lié à la vie quotidienne du quartier et n'aillent pas à l'encontre de la vocation de la zone ;

- Les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie ;
  - dans le cadre de l'habitat individuel, les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles n'excèdent pas 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher par logement ;
  - Les installations, équipements, travaux et ouvrages d'intérêt public destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- De plus, sont autorisées sous conditions, dans le secteur UD1 situé au centre-ville, à l'Est de l'avenue du 8 mai 1945 (D8N), concerné par une servitude instituée au titre de l'article L123-2 a du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 5 (cinq) mètres carrés de surface de plancher et/ou d'emprise au sol des constructions existantes.

### **Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m (NEUF METRES) de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Il est donné à titre indicatif des schémas d'ouvrages dans le lexique.

### **Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées :

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Toutefois, pour les eaux de vidange des piscines, assimilées à des eaux claires, se conformer au règlement du service de l'assainissement collectif de MPM.

#### 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.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

### **Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

#### En l'absence de marges de recul :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 m (HUIT METRES) de l'axe des voies publiques actuelles ou prévues ou de l'emprise des voies privées, et à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement actuel ou prévu des voies.

**Toutefois**, les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- Pour l'aménagement ou la restauration d'un bâtiment existant à la date du présent P.L.U sans augmentation de l'emprise au sol ;
- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques importantes, de pente égale ou supérieure à 30% (TRENTE POUR CENT), pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables ;
- pour des motifs urbanistiques ou des contraintes topographiques dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :

- Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, diminuée de 4 m (QUATRE METRES) sans être inférieure à 4 m (QUATRE METRES) ;
- Elles peuvent être réalisées dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté celui-ci respectant les autres règles de la zone ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale ;
- Lorsque dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 3 m (TROIS METRES) de hauteur à l'égout du toit et 4 mètres (QUATRE METRES) de hauteur maximale au faîtage, en un seul point, et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 8m (HUIT METRES).

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m (DEUX METRES) des limites séparatives.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés l'un de l'autre à une distance minimale de 2 m (DEUX METRES).

**En outre**, les façades possédant des baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° (QUARANTE CINQ DEGRES) au-dessus du plan horizontal dans l'axe de la baie.

## Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est de :

- Dans le secteur UD1: 0,30
- Dans le secteur UD2: 0,20
- Dans le secteur UD3 : 0,10

## Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 7 m (SEPT METRES) pour la hauteur en façade.

***Dans le secteur soumis à l'aléa modéré d'inondation :***

La hauteur de façade ne peut excéder 8 m (HUIT METRES).

***Toutefois :***

- Les restaurations ou aménagements de bâtiments existant antérieurement à la date du présent Plan local d'Urbanisme, sans augmentation de l'emprise au sol, et d'une hauteur supérieure à celle visée ci-dessus, peuvent ne pas être soumis à cette règle; dans ce cas, la hauteur du faîtage initial existant, ne doit alors en aucune manière, être dépassée ;
- Pour les constructions à usage commercial en bordure de l'avenue du 8 mai 1945 (D8N), de l'avenue Nelson Mandela, du chemin de la Bédoule (D59c) et de la route d'Apt (D543), la hauteur totale est de 14 m (QUATORZE METRES) et de 15 m (QUINZE METRES) dans le secteur soumis à l'aléa modéré d'inondation.

## Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire 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

Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent, être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

#### Toitures :

Les toitures peuvent être soit à 1, 2 ou 4 (UN, DEUX ou QUATRE) pentes ou en croupe.

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 30% (TRENTE POUR CENT). Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

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

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

#### Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

#### Clôtures :

Dans le secteur soumis au risque d'inondation par ruissellement urbain et périurbain les clôtures font l'objet de prescriptions particulières (cf. Article 9 - Dispositions Générales et PPRI en annexe n° 6.1.3).

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 1 m (UN METRE).

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel et devront, pour les clôtures sur voie publique ou privée, être enduites et réalisées

avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, tuiles en faitage ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

La hauteur maximale de deux mètres inclut le mur plein surmonté d'éventuels éléments techniques ou architecturaux (panneaux de bois, grillage, paravent, protège vue, etc ...).

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, dont la hauteur dépasse d'1m (UN METRE) le niveau de la voie, la hauteur de celle-ci est limitée à 1m (UN METRE) et ne doit pas comporter de parties maçonnées.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

#### Local ordures ménagères :

Pour toute opération de plus de 2 (DEUX) logements, et dans le cas où le ramassage porte à porte des ordures ménagères ne peut être réalisé, il sera aménagé un local poubelle conforme à la réglementation locale en vigueur, à proximité immédiate du lieu de collecte.

#### Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

## **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

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

- Habitat : 2 places (DEUX PLACES) de stationnement par logement ;
- Habitat locatif financé avec un prêt de l'état : 1 (UNE) place de stationnement par logement ;
- Dans le cas d'opération de plus de 2 (DEUX) logements, des aires de stationnement visiteurs doivent être aménagées hors des parties privatives avec un minimum d'1 (UNE) place pour 300 m<sup>2</sup> (TROIS CENTS METRES CARRES) de surface de plancher arrondie, quand c'est nécessaire, au chiffre supérieur ;
- Bureaux, commerces, services, artisanat, de dépôt et d'entrepôt : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ;
- Hôtels : 1 (UNE) place de stationnement par chambre ;
- Restaurants, bars, salles de jeux : une place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> (QUINZE METRES CARRES) de surface affectée à l'accueil du public ;
- Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher entamée.

- Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- Etablissements scolaires (hors plateau sportif) :
  - écoles maternelles et primaires : 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
  - établissements du 1er degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe ;
  - université et établissements d'enseignement pour adultes : 25 (VINGT CINQ) places de stationnement pour 100 (CENT) personnes. Eventuellement pour ce type d'établissement, le nombre de places de stationnement peut être déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des deux roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 3 m<sup>2</sup> (TROIS METRES CARRES) par logement ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m<sup>2</sup> (QUATRE METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les collèges, un emplacement égal à 1m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- Pour les lycées, un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

**Dans les secteurs UD1 et UD2** : les espaces libres, non bâtis, ou non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux et doivent représenter 30% (TRENTE POUR CENT) de la surface du terrain.

**Dans le secteur UD3** : les espaces libres, non bâtis, ou non affectés au stationnement doivent être aménagés en verts plantés ou en aires de jeux et en outre 50% (CINQUANTE POUR CENT) de la surface du terrain doivent être des espaces libres non bâtis et non imperméabilisés.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80m<sup>2</sup> (QUATRE-VINGTS METRES CARRES).

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.