

ZONE UC

EXTENSION URBAINE A DENSITE MOYENNE A FORTE

Caractère de la zone :

La zone UC comprend, en couronne autour de la zone centrale, des secteurs résidentiels à fort caractère urbain, mêlant l'habitat à des activités et de nombreux équipements publics, avec une densité moyenne à forte qu'il est envisagé de renforcer, notamment dans les secteurs peu ou pas soumis au plan d'exposition au bruit de l'aéroport Marseille Provence.

La zone UC est concernée, pour une grande partie Est de ce territoire, par le **Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Marseille Provence (PEB)** approuvé le 4 août 2006 par arrêté préfectoral. Le dossier de PEB figure en annexe au présent dossier. Ses dispositions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du PLU.

Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C et D du PEB.

Se reporter aux « Dispositions Générales » précisées à l'article 6 paragraphe 2 du Titre 1 du règlement (protection contre le bruit des aéronefs).

Les zones UCi correspondent aux zones soumises à un risque d'inondation en cas de crues de la Cadière et du Raumartin. Il convient de se reporter au règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation** reproduit à l'article 7 paragraphe 3 des « Dispositions Générales » et à l'annexe 5.3 relative aux Servitudes d'Utilité Publique.

La zone UC est divisée en sous-secteurs :

- un sous-secteur UC1 qui correspond à de grandes opérations d'urbanisme réalisées principalement sous forme d'immeubles collectifs d'habitations. Il recouvre également les collectifs de l'ancienne ZAC de l'ESTEOU.

- un sous-secteur UC1a, quartier Saint-Pierre qui correspond à une zone mixte d'habitat collectif et d'équipements réalisée dans le cadre de la ZAC Saint-Pierre.

- un sous-secteur UC1b, quartier Saint-Pierre qui correspond à une zone d'habitat collectif de grande hauteur, réalisé dans le cadre de la ZAC Saint-Pierre.

- un sous-secteur UC2 qui correspond à un habitat mixte discontinu en bordure du centre, favorisant les constructions collectives en immeuble et le pavillonnaire plus ou moins dense, les activités et les équipements publics.

- un sous-secteur UCz correspondant à des espaces susceptibles d'accueillir des opérations de renouvellement urbain (Guynemer, Saint-Exupéry, Saint-Pierre, Les Raumettes).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 de l'article UC.2, sont autorisés sous conditions :

1. Les dépôts d'hydrocarbures quand ils sont liés :

- au fonctionnement du chauffage et de la climatisation de constructions ou d'installations autorisées par ailleurs.
- à une activité ayant le caractère de services aux usagers des automobiles de tourisme (stations-service de distribution de carburant).

2. Les établissements industriels ainsi que leur extension sous réserve :

- Qu'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins et n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- Que la nécessité de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Qu'ils respectent les articles 3 à 15 du règlement.

3. Les activités artisanales sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

En zone UCI, dans les Opérations d'ensemble, une analyse hydraulique du projet et une étude de vulnérabilité destinée à apprécier les conditions de mise en sécurité des personnes et des biens doivent être réalisées.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel sauf celles visées à l'article UC.1.
- Les installations et dépôts
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente au détail.
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs, les bungalows, les maisons mobiles, les caravanes à usage de logement ou d'activité, les chalets et les équipements de même nature.
- Les constructions à usage agricole.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager (parc urbain...).
- Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants ; ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Pour les opérations d'ensemble nouvelles, ces voies doivent notamment présenter :

- 1.1 - Une largeur de plate-forme minimale de 4 mètres et des rayons en plan minimaux de 7 mètres sur l'axe pour desservir des constructions à usage d'habitation comprenant au maximum 4 logements ou 350m² de surface de plancher.
- 1.2 - Une largeur de plate-forme minimale de 8 mètres et des rayons en plan minimaux de 10 mètres sur l'axe, pour desservir des constructions à usage d'habitation comprenant plus de 4 logements ou 350m² de surface de plancher.
- 1.3 - Une largeur de plate-forme minimale de 10 mètres et des rayons en plan minimaux de 10 mètres sur l'axe, pour desservir des activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion du projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle doit pouvoir s'inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m 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.

2 - Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

- 2.1 - 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. Cette entrée doit être aménagée de pans coupés pour faciliter les manœuvres de véhicules.
 - 2.2 - Tout accès direct est interdit sur la RD9 et l'avenue du Général de Gaulle (et son prolongement).
 - 2.3 - Sur les sections de voies importantes, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une autre voie ; si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.
- 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.

3 - Des pans coupés doivent être aménagés à l'intersection des voies publiques ou privées, pour faciliter les manœuvres de véhicules et le ramassage des ordures ménagères.

4 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau Potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issus 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 et les fossés est interdit même après traitement.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans les conduites d'assainissement des eaux usées 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. La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques municipaux conformément à l'étude de zonage pluvial qui figure en annexe 5.6. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Autres réseaux :

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

ARTICLE UC 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

a- A une distance minimale de 3mètres de l'emprise des voies existantes ou projetées.

Cette distance est portée à 5 mètres pour la RD9 et l'avenue Général de Gaulle.

Cette disposition ne s'applique pas dans la bande des 3 ou 5 mètres à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou projetées :

- pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondable.
- pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.
- pour les constructions ou parties de constructions enterrées en dessous du terrain naturel et les piscines.
- pour les voies situées à l'intérieur de projets faisant l'objet d'une opération d'ensemble et en zones de renouvellement urbain UCz.

b- En dehors de la marge de recul défini pour les cours d'eau de la Cadière et du Raumartin (20m de l'axe de la Cadière et 10m de l'axe du Raumartin) sans pouvoir se rapprocher à moins de 8m du haut des berges.

**ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

La construction d'étages en retrait est autorisée ; dans ce cas, il ne peut être réalisé qu'un seul retrait pour l'ensemble des étages intéressés.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Les dispositions du présent article, reportées ci-après, ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel.
- en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur ou la longueur est déjà supérieure à ces dimensions, sans toutefois excéder la hauteur ou la longueur de ce dernier,
- lorsque des propriétaires voisins édifient, dans le même temps, des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale,
- Dans les opérations d'ensemble et en zone UCz, les limitations s'appliquent aux seules limites séparatives de l'unité foncière.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne jouxtent pas les limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des constructions peuvent être réalisées dans la bande des 3 mètres 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.

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée :

Lorsque dans la bande des 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 m de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées en continu sur cette limite, une longueur de façade de plus de 10 mètres.

Au-delà d'une longueur de façade de 10 mètres, il faudra respecter un intervalle défini dans les conditions de l'article UC8.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction qui ne comportent pas d'ouvertures sur des pièces principales. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'intérieur des opérations d'ensemble et de la zone UCz.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions :

- ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété en secteur UC2,
- non réglementée en secteur UC1, UC1a, UC1b et UCz.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR

Pour l'application du présent article, ne sont pas compris dans la règle de hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps ajourés en toiture.

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder :

- 15 mètres en secteur UC1, UC1a et UC2
- 30 mètres en secteur UC1b
- non réglementé en secteur UCz.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations liées à des bâtiments publics d'intérêt général tels que les pylônes, ni aux constructions d'intérêt général à caractère public ou privé.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Pour l'application du présent article, ces dispositions doivent être complétées par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Urbaines du PNRQAD, dont le périmètre est reporté en annexe N° 5.13.

1) Recommandations architecturales :

- Enduit** : la texture de l'enduit doit être lissée, frottée, grattée ou talochée finement. Sont interdits les crépis projetés, écrasés ou finis à la tyrolienne.
- Couleur des façades** : les tons seront de préférence ocre.
- Modénatures** : des encadrements de baies peuvent être demandés à l'occasion du projet (animation de façades).
- Volets** : ils doivent être peints en harmonie avec la couleur de la façade (ton vert amande, bleu lavande, gris clair,...). Sont interdits les volets à écharpes biaisées.
- Corniches ou Génoises** : 1 ou 2 rangs permettent de protéger la façade tout en apportant un cachet à l'habitation.
 - Rez-de-chaussée : mini 1 rang
 - R + 1 : mini 2 rangs si génoises
- Toitures** : exception faite des toitures-terrasses, les toitures seront recouvertes de préférence de tuiles rondes ou canal.

2) Intégration des ouvrages techniques :

Façades :

Les appendices techniques (climatiseur, pompes à chaleur, caisson de fermeture des baies...) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public.

Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade et faire l'objet d'un traitement en harmonie avec l'aspect de la construction concernée.

Les branchements et raccordements en façade doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci ou dissimulés, en harmonie avec sa modénature. Ils ne doivent pas être apparents.

Toitures :

Les installations techniques (paraboles et antennes) sont autorisées au dessus de la couverture si elles sont intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture, peu visibles depuis l'espace public, et limitées à une hauteur maximale de 1,5 mètre.

3) **Clôture :**

Implantation :

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques, sauf indication contraire ces emprises ont le même axe que la voie.

En bordure des cours d'eau de la Cadière et du Raumartin, les clôtures ne pourront être implantées à moins de 3m du haut des berges des cours d'eau.

Types de clôture : Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Les clôtures pleines sont interdites dans la zone non aedificandi des cours d'eau de la Cadière et du Raumartin,

- Les clôtures ajourées (grilles, grillages, claustras avec ou sans mur bahut...), ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel. Elles ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Les parties maçonnées éventuelles de ces clôtures ne pourront excéder une hauteur supérieure à 0,90 mètre de mur-bahut et devront recevoir un enduit sur les 2 faces finement lissé, frotassé ou gratté.

- Les clôtures édifiées en matériaux pleins (maçonnerie appareillée ou enduite) devront être réalisées avec un traitement architectural de qualité (enduit sur les 2 faces, finement lissé, frotassé ou gratté, habillage, arase, niche ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Elles sont autorisées :

- en limite séparative avec une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel ;
- sur voie avec une hauteur maximale de 1m80 calculée par rapport au niveau du trottoir ou à défaut de la voie, et devront être doublée d'une haie vive dans la mesure du possible.

Les piliers des portails doivent être proportionnés à la clôture et traités en cohérence avec celle-ci. Les coffrets éventuels, les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Dans le secteur UCi, les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50cm, avec poteaux distants d'au moins 2m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Les clôtures grillagées à large maille (150mm x 150mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150mm) peuvent être admises sans aucun mur bahut de soubassement. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules, y compris « les deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés 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 :** 1 place de stationnement par tranche de 60 m² entamée de surface de plancher, sans qu'il ne puisse être exigée plus de 2 places par logement.
Pour les constructions comportant plus de 350 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire doit être ajoutée par tranche de 350 m² entamée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.
- Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat :** 1 place de stationnement par logement.
- Résidences seniors et étudiants, foyers de travailleurs et résidences hôtelières intégrées à un hôtel :** 1 place de stationnement par logement.
- Commerces individuels, Artisanat, Services:** 1 place de stationnement jusqu'à 100m² de surface de plancher et 1 place par fraction de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les commerces groupés et autres établissements recevant du public :** le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil du projet.
- Bureaux :** 1 place de stationnement par tranche de 60m² entamée de surface de plancher
- Hôtels, bars, restaurants et salles de spectacles :** 1 place de stationnement pour 3 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 15 m² entamée de surface de plancher
- Etablissement scolaire :** 1 place pour 100m² de surface de plancher

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 m² par tranche de 40 m² entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logements est déterminé dans le projet architectural, un emplacement par logement ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipement collectif, un emplacement fermé égal à 4 m² pour 100 m² entamée de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat, un emplacement fermé égal à 2m² pour 100 m² entamée de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires du second degré : un emplacement fermé égal à 1m² pour 100m² entamée de surface de plancher.

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent aux travaux ou constructions non soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés d'arbres de haute tige à raison d'un plant minimum pour 100m² d'espace vert. Les plantations existantes devront être maintenues, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en nombre au moins égal et de valeur équivalente.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un plant pour 50m² de terrain.

L'espace réservé au recul des constructions par rapport à l'alignement des voies, doit faire l'objet d'un aménagement paysager soigné.

Dans le cas d'opérations à usage de logements :

- 20 % au minimum de la surface du terrain d'assiette de l'opération doit être affecté à des espaces végétalisés et traités en pleine terre avec des arbres de haute tige à raison d'un plant minimum pour 100m² d'espace vert.

- En outre, en cas d'opération correspondant à un programme d'au moins 5 logements, les espaces verts visés ci-dessus doivent obligatoirement comprendre des parties communes. Un minimum de 10 % du terrain d'assiette de l'opération devra alors être aménagé en aire de jeux et espaces verts communs, l'aire de jeux pouvant s'insérer dans les surfaces plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. n'est pas réglementé à l'exception des secteurs situés dans les zones de bruit B ou C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport où le COS est fixé à 0,20 lorsque la construction est destinée à de l'habitation.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

