

Zones UC

Division en sous-zones

Attention, cette présentation est dépourvue de caractère contraignant. Elle n'a pour but que d'aider à la compréhension globale des zones.

Les zones UC permettent notamment le développement de **collectifs discontinus**. Elles sont constituées par les zones suivantes :

UCt	Zones dans lesquelles les hauteurs de façade maximales sont limitées à 10 mètres de façon à assurer la transition avec des tissus à dominante pavillonnaire.
↳ UCt1	... avec des emprises au sol maximales globalement limitées à 20 % .
↳ UCt2	... avec des emprises au sol maximales globalement limitées à 30 % .

UC1 à UC7	Zones dans lesquelles les emprises au sol maximales sont globalement limitées à 30 % .
↳ UC1	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 13 mètres .
↳ UC2	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 16 mètres .
↳ UC3	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 19 mètres .
↳ UC4	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 22 mètres .
↳ UC5	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 25 mètres .
↳ UC6	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 28 mètres .
↳ UC7	... avec des hauteurs de façade maximales limitées à 31 mètres .

Rappels

- Le **règlement graphique** prime sur le règlement écrit.
- Dans certains secteurs, des **OAP « sectorielles »** complètent, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives, le règlement des zones UC.
- L'**OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UC.
- Les termes écrits en italique et marqués par un astérisque sont définis dans le **Lexique** du règlement écrit.
- Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** s'imposent au PLUi.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 - Constructions nouvelles et affectation des sols

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les *constructions** nouvelles autorisées (■), admises sous condition (■) ou interdites (■) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (■), admis sous condition (■) ou interdits (■).

Destination	Exploitation agricole ou forestière	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i>	admises sous condition (cf. article 1c)
	<i>Exploitation forestière*</i>	interdites
Destination	Habitation	autorisées
Sous-destinations	<i>Logement*</i>	
	<i>Hébergement*</i>	
Destination	Commerce et activité de service	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>	admises sous condition (cf. article 1d)
	<i>Restauration*</i>	autorisées
	<i>Commerce de gros*</i>	admises sous condition (cf. article 1d)
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>	autorisées
	<i>Hôtel*</i>	
	<i>Autres hébergements touristiques*</i>	
	<i>Cinéma*</i>	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics*	autorisées
Sous-destinations	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</i>	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>	
	<i>Équipements sportifs*</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>	

Destination	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	cf. sous-destinations
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>	admisses sous condition (cf. article 1e)
	<i>Entrepôt* / Cuisine dédiée à la vente en ligne*</i>	
	<i>Bureau*</i>	autorisées
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	
Autres activités, usages et affectations des sols		cf. détail ci-dessous
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdits
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol		
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars, bateaux...		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		admisses sous condition (cf. article 1f)
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admisses sous condition (cf. article 1g)
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1h)

- b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions*, activités, usages et affectations des sols admis et autorisés

- c) Sont admises les *constructions** de la **sous-destination « Exploitation agricole* »** à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.
- d) Sont admises les *constructions** des **sous-destinations « Artisanat et commerce de détail* » et « Commerce de gros* »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 1 250 m².
- e) Sont admises les *constructions** des **sous-destinations « Industrie* », « Cuisine dédiée à la vente en ligne* » et « Entrepôt* »** à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du *terrain**, soit inférieure ou égale à 500 m².
- f) Sont admis les **dépôts et stockage en plein air** (autres que les aires d'hivernage) à condition qu'ils soient directement liés à une activité autorisée dans la zone.
- g) Sont admises les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...).
- h) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol supérieur à 2m de haut et de plus de 100m²** à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à l'adaptation au terrain des *constructions** autorisées dans la zone ;
 - ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces *constructions** ;
 - ou à l'aménagement paysager du terrain, et dans ce cas :

- si leur hauteur est inférieure à 2m, leur surface n'est pas limitée ;
- si leur hauteur est supérieure ou égale à 2m, leur surface est limitée à 100m².

Article 2 – Évolution des *constructions** existantes

- a) Les évolutions sur une *construction légale** existante (*extension**, changement de destination, création d'annexe...) sont :
- **autorisées** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
 - **interdites** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les *extensions** ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
 - **admises sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les *constructions** nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent, sauf mention contraire, s'appliquer à l'échelle du *terrain** et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les *constructions légales** existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension**, un changement de destination...
- b) Les seuils maximaux définis par les articles 1d et 1e peuvent être dépassés **en cas de démolition-reconstruction**, à l'identique ou non, de *constructions légales** existantes à la date d'approbation du PLUi.

Toutefois, pour chacune des sous-destinations concernées, la surface de plancher totale des nouvelles *constructions** ne peut pas dépasser la surface de plancher totale des *constructions** démolies.

EXEMPLE D'APPLICATION : En cas de démolition d'une construction d'une surface de plancher de 2 300 m² liée à la sous-destination « *Artisanat et commerce de détail** », la surface de plancher de cette sous-destination de la nouvelle construction peut dépasser le seuil maximal des 1 250 m² défini par l'article 1d, sans dépasser les 2 300 m².

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumises aux dispositions des articles 4 et 5 :

- les clôtures ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30m ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

Article 4 – Emprise au sol des *constructions**

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 4 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

→ Emprise au sol ;

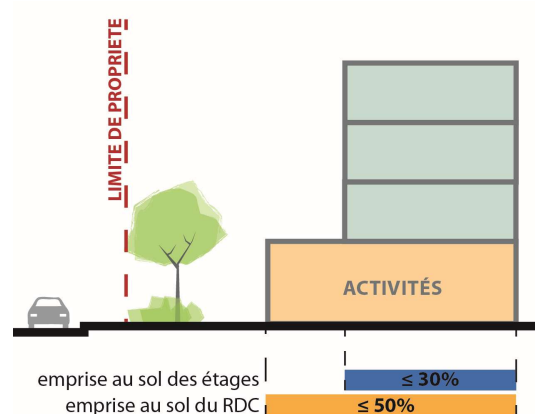
→ Longueur de façades.

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** de la totalité des *constructions** est inférieure ou égale à :
- en UCt1, 20 % de la surface du *terrain** ;
 - dans les autres zones, 30 % de la surface du *terrain**.

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

- b) Lorsque, au sens de l'article R.111-21 du Code de la construction et de l'habitation, l'ensemble des logements font preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou sont considérées comme à énergie positive, l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** maximale de la totalité des *constructions** qui est définie par l'article 4a peut être augmentée de 5 points, pour atteindre 25 % en UCt1 et 35 % dans les autres zones.

- c) Nonobstant les articles 4a et 4b, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée (par bâtiment) sont dédiés à la destination « Commerce et activité de service », « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » et/ou à l'une des sous-destinations « Industrie* » et « Entrepôt* », la totalité de l'*emprise au sol au sens du présent PLUi** des rez-de-chaussée peut atteindre :
- en UCt1, 40 % de la surface du *terrain** ;
 - dans les autres zones, 50 % de la surface du *terrain**.



Lorsque les rez-de-chaussée sont principalement dédiés à des activités, leur emprise au sol totale peut atteindre 50 % de la surface du terrain. Toutefois, les étages doivent respecter l'emprise au sol définie par l'article 4a. Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 4c.

- d) Nonobstant les articles 4a et 4b, lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux, par bâtiment, (sous-sol, rez-de-

chaussée et étages) des **constructions*** sont dédiés à la destination « **Équipements d'intérêt collectif et services publics*** », la totalité de l'emprise au sol au sens du présent PLUi* des **constructions*** peut atteindre :

- en **UCt1**, **40 %** de la surface du *terrain** ;
- dans les autres zones, **50 %** de la surface du *terrain**.

Article 5 – Hauteur des **constructions***

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 5 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- Hauteur de façade sur les terrains en pente ;
- Composition volumétrique contextualisé ;
- Volumétrie du dernier niveau ;
- Constructions dans la pente.

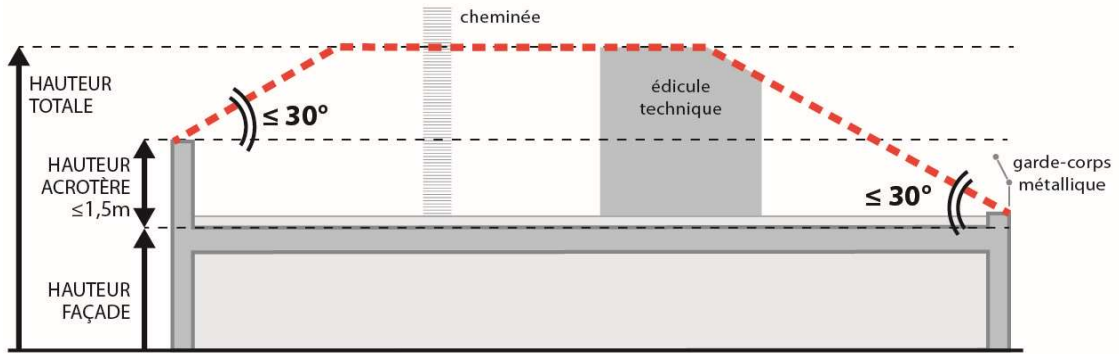
- a) Lorsque ni la *hauteur totale** ni la *hauteur de façade** ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur de façade*** des **constructions*** projetée est inférieure ou égale à :

	UCt1	UCt2	UC1	UC2	UC3	UC4	UC5	UC6	UC7
Équipements d'intérêt collectif et services publics*	16 m				19 m	22 m	25 m	28 m	31 m
Autres sous-destinations ou destinations	10 m		13 m	16 m					

- b) Si elle n'est pas définie par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la **hauteur totale*** des **constructions*** projetée est inférieure ou égale à la *hauteur de façade**, constatée ou projetée, augmentée de 3 mètres.
- c) Peuvent surmonter une toiture plate (pente $\leq 10\%$) des installations et **constructions*** qui ne génèrent pas de surface de plancher telles que des éléments architecturaux (*pergolas** par exemple), des *installations techniques** ou encore des *locaux techniques**.

Ces installations ou **constructions*** doivent s'inscrire dans le *volume de la 5^e façade** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC



Exemple en cas de toiture non végétalisée : cette illustration et le texte qui l'accompagne sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère** dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre. Dans le cas de toiture végétalisée, cette hauteur est portée à 1,70 mètre.

En cas de nécessité technique liée au bon fonctionnement :

- les cheminées (hormis les décoratives donc sans usage technique) peuvent déroger au *volume de la 5^e façade* défini précédemment ;
- les antennes et leurs habillages architecturaux nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être installées sans tenir compte de l'angle de 30°.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 :

- les *constructions** ou parties de *constructions** enterrées ;
- les débords de toiture et les modénatures de maximum 0,30 m ;
- les clôtures ;
- les *murs de plateforme** (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières) ;
- les piscines non couvertes par une construction (cf. règles déterminées dans les Dispositions générales et particulières).

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

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 6 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

→ **Composition volumétrique contextualisé ;**

→ **Volumétrie des façades ;**

→ **Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;**

→ **Co-visibilité avec le patrimoine bâti et paysager ;**

→ **Traitement des retraits.**

- a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des *emprises publiques** ou des *voies**, existantes ou futures, est supérieure ou égale à :
- en UCt, 6 mètres ;
 - dans les zones UC1 à UC7, 4 mètres.

Les *locaux techniques** ne sont pas concernés par cette disposition.

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 6a

Les *constructions** sont implantées à des distances des *emprises publiques** ou des *voies** plus faibles (pouvant même être nulles, conduisant ainsi à une implantation à l'alignement) ou plus importantes que celles précisées ci-avant :

- pour préserver ou mettre en valeur un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLUi au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ou protégé au titre des Monuments historiques ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *emprises publiques** ou *voies** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des *constructions** voisines bordant les mêmes *emprises publiques** ou *voies** notamment lorsque l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines », qui est complémentaire au règlement conformément à l'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme, prévoit, dans les zones UC, une implantation à l'alignement ou avec un retrait spécifique pour assurer l'articulation avec une construction voisine ;
- et/ou, seulement pour les *annexes** et les plateformes, utilisées pour du stationnement ou pour l'accès aux *constructions**, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des *constructions légales** existantes ;

DG

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°2 à l'article 6a

Dans le cas d'une extension* d'une construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi, qui n'est pas implantée conformément à l'article 6a :

- l'extension* (totale ou partielle) par surélévation et/ou en surface peut être édifée en respectant l'implantation initiale de la construction légale* existante, à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une bonne intégration dans le tissu bâti avoisinant.

UA

UB

- b) La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des terrains* opposés par rapport aux emprises publiques* ou aux voies*, existantes ou futures, est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit :

UC

$$d \geq \frac{DA}{2}$$

UP

Article 7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives

UM

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 7 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

→ Composition volumétrique contextualisé ;

→ Volumétrie des façades ;

→ Implantations bâties et préservation des composantes paysagères.

UE

UEs

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative* est supérieure ou égale et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit :

UEt

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 3 \text{ mètres}$$

UQ

L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du terrain* du projet.

UV

~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7a

AU

Les constructions* peuvent être implantées contre une limite séparative* à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la limite séparative* concernée :

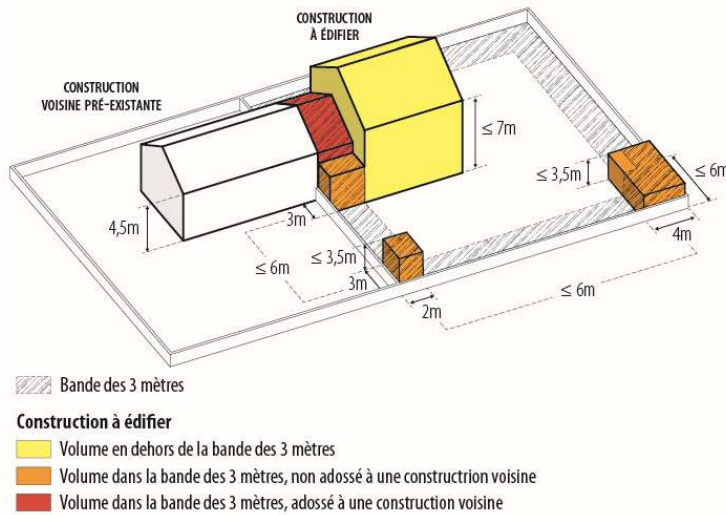
- les parties des constructions* qui s'adossent à une construction préexistante implantée sur un terrain* voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;
- les parties des constructions* qui ne s'adossent pas à une construction voisine :
 - soient d'une hauteur totale* inférieure ou égale à 3,5 mètres ;
 - et ne s'étendent pas, au total, sur plus de 6 mètres (toutes constructions* comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la limite séparative* concernée.

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC



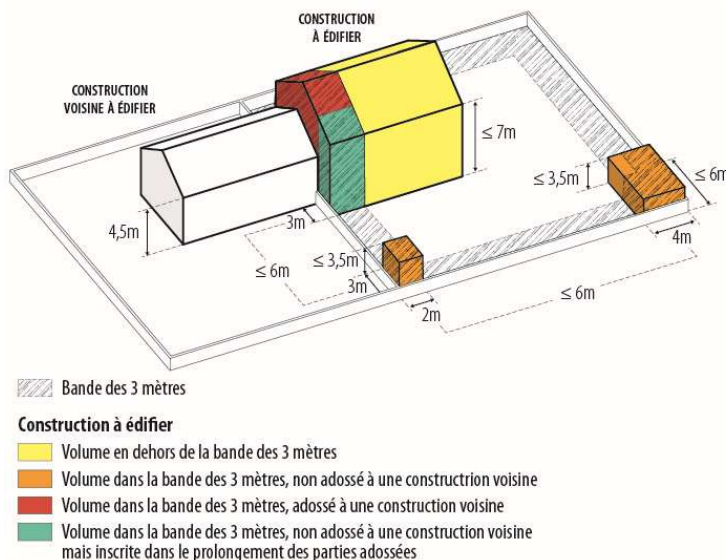
Le cas ci-contre est un exemple d'application dans une zone dans laquelle l'article 5 limite la hauteur de façade à 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, la hauteur totale des constructions* est limitée à 3,5 mètres (en orange sur le schéma). Toutefois, les parties des constructions* qui s'adossent à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent s'inscrire dans le même gabarit que cette construction voisine et donc dépasser 3,5 mètres de hauteur.

Sur chaque limite séparative, les longueurs cumulées des façades non adossées à une construction voisine (en orange sur le schéma) ne peuvent pas dépasser 6 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

Toutefois et en complément des dispositions précédentes, lorsque le terrain* doit être ou a été divisé en propriété ou en jouissance et que le permis est déposé dans le cadre d'un permis conjoint (déposé en co-titulairité) :

- les parties des constructions* qui s'adossent à une construction voisine à édifier, dans le cadre du même projet, sur les futures limites séparatives* peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 ;
- les parties des constructions* qui ne s'adossent pas à une construction voisine mais qui s'inscrivent dans le prolongement des parties adossées peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres sans déroger à l'article 5.



Dans le cas d'un permis conjoint, les parties des constructions* adossées à une construction voisine (en rouge sur le schéma) peuvent dépasser la hauteur de cette construction voisine.

Les parties des constructions* non adossées à une construction voisine mais inscrite dans leur prolongement (en cyan sur le schéma) peuvent, sur un linéaire de 3 mètres maximum, dépasser la hauteur de 3,5 mètres.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de la règle alternative à l'article 7a.

DG

b) Afin de tenir compte :

- D'un *terrain naturel** voisin d'altitude supérieure ((lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre une *limite séparative** à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** soit inférieure ou égale :
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est supérieure à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale au maximum à la différence d'altitude entre les deux *terrains** (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à la longueur *du terrain** avec une différence d'altitude entre les 2 *terrains** supérieure à 3,5 mètres ;
 - ➔ Lorsque la différence d'altitude sur la *limite séparative** concernée, entre le *terrain** du projet et le *terrain naturel** voisin, est inférieure ou égale à 3,5 mètres : la *hauteur totale** des *constructions** est inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée.

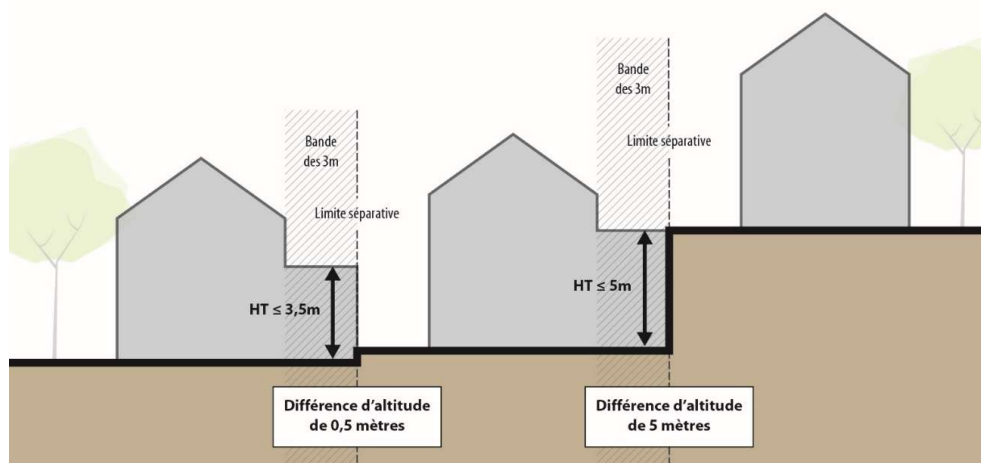
UA

UB

UC

UP

UM



UE

UEs

UEt

UQ

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

UV

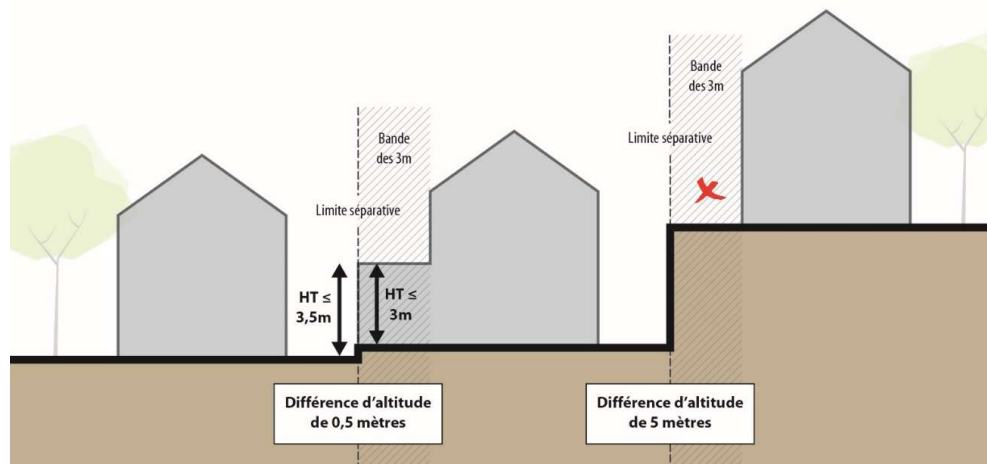
- D'un *terrain** voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même *limite séparative**), les *constructions** qui ne s'adossent pas à une *construction** voisine peuvent être implantées contre la *limite séparative** concernée à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurée à partir de la *limite séparative** concernée, la *hauteur totale** des *constructions** mesurée sur la *limite séparative** concernée au niveau du *terrain naturel** voisin soit inférieure ou égale à 3,5 mètres (exemple de gauche sur l'illustration ci-dessous) et dans ce cas, la longueur de la construction est limitée à 6 mètres (toutes *constructions** comprises : existantes, nouvelles, extensions...) le long de la *limite séparative** concernée. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 3,5 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une *construction** dans la bande des 3 mètres (exemple de droite sur l'illustration ci-dessous).

AU

A

N

Lex



Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension

- c) Les rampes d'accès, destinées aux véhicules motorisés, vers les niveaux souterrains ou semi-enterrés peuvent être implantées contre une *limite séparative**, aux conditions :
- qu'elles ne dépassent pas 10 mètres de long et 2,5 mètres de *hauteur façade**
 - et sous réserve de la qualité architecturale et paysagère de la rampe.
- Au-delà, les règles précédentes s'appliquent.

Article 8 – Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur un même terrain

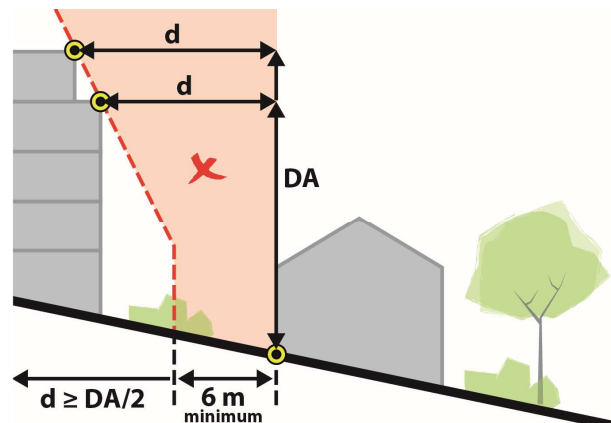
OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 8 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- Composition volumétrique contextualisé ;
- Volumétrie des façades ;
- Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;
- Implantation des *constructions** les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

- a) Lorsque deux *constructions** ne sont pas accolées, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une façade et le pied de façade le plus proche d'une autre construction est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 6 mètres soit :

$$d \geq \frac{DA}{2} \quad \text{et} \quad d \geq 6 \text{ mètres}$$



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 8a.

DG

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

UA

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

- b) Toutefois, **lorsque deux façades sont en vis-à-vis et que chacune d'elles est aveugle ou munie que d'ouvertures mineures (*fenestrons** par exemple)**, l'article 8a ne s'impose pas. Dans ce cas, la distance (d) mesurée horizontalement entre ces deux façades doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

UB

UC

Cette règle s'applique aussi entre plusieurs émergences d'une même construction et le calcul s'effectue à partir du nu supérieur du socle commun.

UP

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques** ni aux *constructions annexes**.

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 9 – Qualité des *constructions**

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 9 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- Agencement des logements ;
- Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- Traitement de la 5^e façade ;
- Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie.

- a) Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les *constructions** ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- b) **Les façades des *constructions** d'angle, les murs pignons, les acrotères* et retours de façade** doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.
- c) **Le choix et l'emploi des matériaux et coloris** doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site (nature, aspect, couleur).
- d) Si elle n'est pas réalisée sous forme de toiture plate (pente $\leq 10\%$), la **couverture** des *constructions** est réalisée selon une pente comprise entre 25 et 35 %.
- e) **Les locaux techniques*** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.
- f) **Les devantures commerciales** et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Installations techniques

- g) **Sur les façades donnant sur un espace public ou privé ouvert au public**, les *installations techniques** doivent être encastrées, sans *saillie** par rapport au nu de la façade, de façon à être intégrées à la construction ou dissimulées.

Toutefois, des *installations techniques** telles que des panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être installées en *saillie** sur des façades à condition qu'elles concourent, par leur importance (nombre ou surface), à la composition architecturale de ces façades.

- h) Les *installations techniques** prenant place **sur une toiture** doivent être peu visibles depuis l'espace public et :
- pour les antennes et cheminées (et cheminées factices dissimulant une installation), traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture ;
 - pour les autres *installations techniques**, traitées de manière harmonieuse avec le volume de la couverture et que leur taille et leur position concourent à la composition architecturale de la toiture.
- i) En cas de *constructions** neuves, de rénovation lourde et/ou de changement de devanture commerciale, un espace de 85 cm de large x 100cm de haut x 35 cm de profondeur intégré à la composition de la façade devra être prévu dans la façade donnant sur une *emprise publique** et/ou *voie** pour permettre l'installation de coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
Les boîtiers doivent être installés à l'alignement soit en façade d'une *construction**, soit dans un *local technique** (intégré ou non dans la clôture).
Cet espace devra respecter les normes techniques relatives à l'implantation de matériel numérique et électrique.

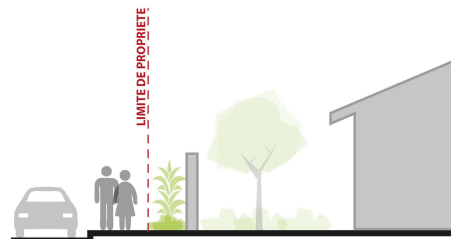
Clôtures

DIMENSION

- j) La **hauteur totale des clôtures** (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au *terrain naturel** est inférieure ou égale à 2 mètres.
- k) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **clôtures ajourées** peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** ne dépasse pas 0,80 mètre.
- l) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont interdites les **clôtures pleines** (murs pleins, murs-bahuts surmontés d'un dispositif opaque, palissades non ajourées...) dont la hauteur mesurée par rapport au *terrain naturel** dépasse :
- 0,80 mètre dans les communes de :
 - Ceyreste ;
 - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
 - Plan-de-Cuques ;
 - 1,80 mètre dans les autres communes.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux portails et à leurs piliers.

- m) **Le long des voies listées ci-après, les clôtures doivent impérativement être composées par une haie végétale.** Cette dernière peut être doublée, en arrière, d'un mur plein, d'un mur bahut ou d'un élément ajouré. L'ensemble des éléments composant la clôture (haie végétale et, le cas échéant, mur ou élément ajouré) doit répondre aux exigences fixées par les articles précédents.
- À Gémenos, le long des RD396, RD42e et RD2.



Cette illustration est dépourvue de caractère contraignant : elle n'a pour but que d'aider à la compréhension de l'article 9m.

TRAITEMENT

- n) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- o) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- p) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- q) En limite des *emprises publiques** ou *voies**, les clôtures doivent :
- être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur) ;
 - s'intégrer au site environnant ;
 - et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- r) Dans les *opérations d'ensemble**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.

Article 10 – Qualité des espaces libres

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 10 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- Implantations bâties et préservation des composantes paysagères ;
- Co-visibilité avec le patrimoine bâti et paysager ;
- Traitement des retraits ;
- Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- Traitement de la 5^e façade.
- Traitement des clôtures sur emprise publique ou voie;
- Imperméabilisation des sols.

- a) En cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation, il n'est pas exigé d'atteindre les objectifs poursuivis par les articles 10c) et suivants.
Toutefois, ces travaux ne doivent pas conduire à rendre un terrain non-conforme ou à aggraver la non-conformité par rapport à ces objectifs.
- b) Dans le cas d'un *terrain** supportant une *construction légale** existante à la date d'approbation du PLUi, qui ne serait pas conforme aux articles 10 des différentes zones, de nouvelles *constructions** (*extension**, *annexe**, nouveau bâtiment...) peuvent toutefois être autorisées à condition :
- d'améliorer la non-conformité existante, en construisant sur des espaces déjà imperméabilisés
 - et en créant des *espaces végétalisés* en pleine terre** sur le *terrain** au prorata des nouvelles surfaces d'emprises au sol et/ou de surfaces de planchers créées en rez-de-chaussée (exemple pour 10m² de véranda créée sur la terrasse, 10m² d'*espaces végétalisés* en pleine terre** devront être restitués sur le *terrain**).

Pour le cas particulier des piscines, cf. DG 3.5.

DG

Surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- c) **La surface totale des espaces végétalisés*** est supérieure ou égale à 60 % de la surface du *terrain**.
- d) **Toutefois, la surface totale des espaces végétalisés* peut être plus faible** que 60 % sans être inférieure à 40 % de la surface du *terrain** :
- lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) des rez-de-chaussée sont dédiés à au moins l'une des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - « Commerce et activité de service »
 - « *Industrie** » ;
 - « *Entrepôt** » ;
 - ou lorsque plus des deux tiers de la surface totale (surfaces de plancher et autres surfaces) de l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étages) des *constructions** sont dédiés à la destination « *Équipements d'intérêt collectif et services publics** ».
- e) **Dans le cadre de l'application des articles 10b) et 10c) précédent, la surface totale des espaces de pleine terre*** est supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des *espaces végétalisés** exigés.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

Traitement des espaces libres, des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre

- f) **Les arbres existants sont maintenus** ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).
- g) **Les espaces de pleine terre* sont plantés d'arbres de haute tige***, à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m². Dans ce dénombrement :
 - sont pris en compte les arbres maintenus conformément à l'article précédent ;
 - ne sont pas pris en compte les arbres plantés conformément à l'article 11.
- h) **Les dalles de couverture** des niveaux semi-enterrés sont aménagées en terrasse et/ou végétalisées.
- i) **Les espaces situés entre les constructions* et les emprises publiques* ou voies*** sont végétalisés, pour tout ou partie, et traités de façon à valoriser les espaces publics.

UEs

UEt

UQ

UV

AU

Article 11 – Stationnement

Nombre de places de stationnement

- a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres à pied) est déterminé dans les tableaux suivants selon :
 - les destinations et sous-destinations des *constructions** ;
 - et la localisation du terrain, dans ou en dehors des Zones de Bonne Desserte (ZBD) qui sont délimitées sur le règlement graphique (cf. planches complémentaires) et qui concernent uniquement les *constructions** autres que celles dédiées à l'habitation (ZBD "activités") ou toutes les *constructions** (ZBD "activités + habitat").

N

Lex

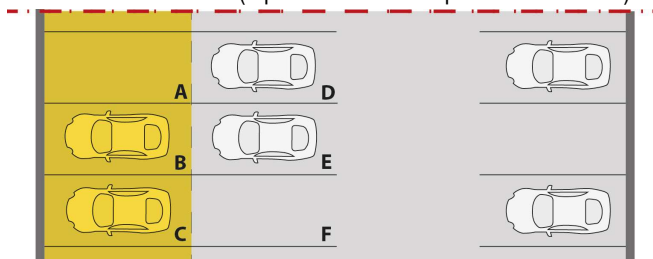
Toutefois, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des *constructions** dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux plafonds définis par le présent règlement.

MODALITÉS D'APPLICATION :

- Pour considérer qu'un terrain est soumis aux règles spécifiques des Zones de Bonne Desserte (ZBD "activités" ou ZBD "activités + habitat"), il doit être intégralement compris dans le périmètre de ces ZBD.
- Lorsqu'il est nécessaire d'arrondir le quotient, il doit l'être à l'entier le plus proche c'est-à-dire à l'entier inférieur si la décimale est inférieure à 0,5 et à l'entier supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5.
- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par « tranche de surface de plancher créés », le nombre total de places exigé est le résultat de la surface réalisée divisée par la surface de la tranche :
 - **Exemple** en dehors de la ZBD pour un projet mixte de 880m² de surface de plancher dont 590m² de logements et 290m² de bureaux, le calcul s'effectue de la manière suivante :
 - Partie logements : 1 place par tranche de 70m²
 - $590/70 = 8,4$ places arrondies à 8 places
 - Partie bureaux : 1 place par tranche de 100m²
 - $290/100 = 2,9$ arrondies à 3 places

Au total le projet nécessite 8+3 = 11 places

- Une place commandée ou superposée est comptabilisée comme une demi-place : un emplacement double en enfilade (1 place normale + 1 place commandée) compte donc pour 1,5 place et non pour 2 places.



En jaune, les places commandées.

Les places A, B et C comptent chacune pour 0,5 place et les places D, E et F comptent chacune pour 1 place.

Cette illustration et le texte qui l'accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension.

- En cas de changement de destination ou de sous-destination, sans création de surface de plancher, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places demandées par le PLUi en appliquant les normes des *constructions** neuves.
- Exemple d'un changement de destination vers l'habitation d'un immeuble de bureaux de 7 000 m² qui est doté de 20 places de stationnement voiture : le PLUi exige 100 places pour la nouvelle occupation (1 place pour 70 m² pour l'habitation), il faut déduire les 20 places existantes. Ainsi, il est demandé de réaliser 80 nouvelles places.

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC

DG

Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Minimum : 1 place par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 1 logement.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p><u>Pour les résidents :</u></p> <p>Minimum : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place par logement créé.</p> <p>Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement créé.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 40m² de surface de plancher. <p><u>Pour les visiteurs :</u></p> <p>Minimum : 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des <i>constructions*</i> dépasse 200 m² de surface de plancher créées ou en cas d'<i>opération d'ensemble*</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 logements ou au moins 200m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 45 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC

Hébergement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
Voitures dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 3 places d'hébergements.
Voitures en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées, sans être inférieur à 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 50m² de surface de plancher.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 45 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 45m².
→ Hôtel* et autres hébergements touristiques*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 125 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
Autocars	Minimum : 1 aire de dépose pour autocars si aucune n'existe dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette (environ 500 m à pied).

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC

DG

→ Restauration*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Maximum : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 60 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	<p>Minimum : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 25m².
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ Artisanat et commerce de détail*	
→ Commerce de gros*	
→ Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle*	
→ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	<p>Maximum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées au-delà des premiers 250 m² créés.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 125 m² de surface de plancher. Lorsque la somme des surfaces de plancher, existantes et à créer, après travaux, est inférieure ou égale à 250 m² alors elles sont exemptées de cette obligation : aucune place n'est donc exigée.
Voitures en dehors des ZBD	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
Deux-roues motorisés	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC

<p>à Cinéma* → Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* → Salles d'art et de spectacles* → Équipements sportifs* → Autres équipements recevant du public* → Centre de congrès et d'exposition*</p>	
<p>Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"</p>	<p>Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des <i>emprises publiques*</i> et <i>voies*</i>, compte tenu de la nature des <i>constructions*</i>, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard de la desserte en transports collectifs et des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.</p>
<p>Voitures en dehors des ZBD</p>	
<p>Deux-roues motorisés</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
<p>Vélos</p>	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 250 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une construction légale* existante, cette norme ne s'applique que s'il est créé au moins 250 m² de surface de plancher.
<p>→ Bureau*</p>	
<p>Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 125 m² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
<p>Voitures en dehors des ZBD</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 50m².
<p>Deux-roues motorisés</p>	<p>Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
<p>Vélos</p>	<p>Minimum : 1 m² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i>, par tranche de 60 m² de surface de plancher créées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 60m².

DG

→ Industrie*	
→ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. Maximum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 100m².
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Minimum : 1 m ² de stationnement vélo, dans le volume des <i>constructions*</i> , par tranche de 250 m ² de surface de plancher créées. <ul style="list-style-type: none"> En cas de création de surface de plancher (sans changement de destination ou de sous-destination) pour une <i>construction légale*</i> existante, la règle ne s'applique que si la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 250m².
→ Entrepôt*	
Voitures dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place. Maximum : 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher créées.
Voitures en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher créées.
Deux-roues motorisés	Minimum : 1 place par tranche de 6 places voiture exigées. <ul style="list-style-type: none"> Lorsque moins de 6 places voitures sont exigées, aucune place pour les 2 roues motorisées n'est exigée.
Vélos	Non réglementé.

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

b) **Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de l'article 11a**, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (minimum 12 ans) dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

AU

A

N

Lex

Gestion du stationnement

- c) **Les aires de stationnement en plein air sont plantées d'arbres de haute tige*** à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement voiture.
- d) Les aires de stationnement en plein air sont considérées comme éco-aménagées, si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :
- elles comportent un nombre de places : ≥ 3 places ;
 - et elles intègrent des *espaces de pleine terre** végétalisés à raison d'au moins 3 m² par place de stationnement ;
 - et elles comptent au moins un arbre pour trois places de stationnement voiture, ces arbres devant être plantés dans des *espaces de pleine terre** d'une largeur supérieure à 1,5 mètre (et pas dans de simples fosses) ;
 - et dont l'ensemble des places de voiture (hors bandes roulantes) est traité par des revêtements poreux tels que des pavés drainants, des revêtements alvéolaires...

Si les conditions précédentes sont respectées, les *espaces végétalisés** de 3m² existants sont bonifiés de 6m² supplémentaires et compte donc pour 9m² pour l'application de l'article 10. Aucune bonification n'est en revanche accordée pour le calcul de la *pleine terre**.

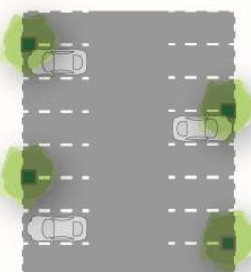
Aire de stationnement « classique » de 16 places

4 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

4 arbres plantés dans des fosses ;

places de stationnement traitées avec un revêtement non poreux.

→ Sans bonus, seul 4m² sont comptabilisés en espaces de *pleine terre* végétalisés**



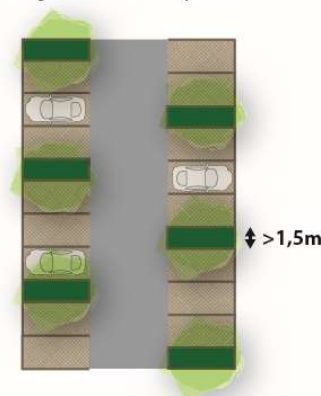
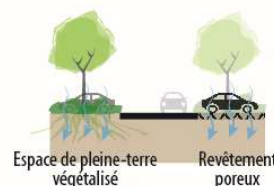
Aire de stationnement « éco-aménagée » de 16 places

48 m² d'espaces de pleine terre végétalisés ;

6 arbres plantés dans des bandes de pleine terre d'une largeur supérieure à 1,5 mètre ;

places de stationnement traitées avec un revêtement poreux.

→ après Bonus : les 48m² sont bonifiés et compte pour 144 m² (16 x 9 m²) d' *espace végétalisé**



Ces illustrations et le texte qui les accompagne sont dépourvus de caractère contraignant : ils n'ont pour but que d'aider à la compréhension de l'article 11d

- e) **Pour les constructions* nouvelles de plus de 50 logements** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), la rampe d'accès au stationnement doit être comprise dans le volume de la construction.
- f) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *emprises publiques** ou *voies** et :
- lorsqu'ils sont situés dans le même volume que celui de la construction principale, localisés en rez-de-chaussée ou, sous réserve d'une impossibilité technique, au premier niveau de sous-sol ;

RÈGLEMENT - UC

- lorsqu'ils ne sont pas situés dans le même volume que celui de la construction principale, clos (par des murs pleins, des dispositifs ajourés...) et abrités par une couverture. Cette disposition ne s'oppose évidemment pas à la réalisation de places de vélos supplémentaires à l'extérieur des *constructions**, ni closes ni abritées, pour les visiteurs (clients de commerces, usagers d'équipements...).
- g) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis des règles de stationnement.

DG

UA

UB

UC

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

UV

AU

A

N

Lex

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 12 – Desserte par les voies publiques ou privées

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 12 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- Organisation d'un maillage interne ;
- Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.

Voies

- a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain** doit être desservi par une *emprise publique** ou une *voie**, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :
- aux besoins des *constructions** et aménagements ;
 - et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.
- b) **La création ou l'extension de voies* ou chemins d'accès* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager une *aire de retournement** à moins de 30m de leur terminaison. Ces *voies** ou *chemins d'accès** ainsi que les *aires de retournement** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, cette *aire de retournement** ne peut être réalisée :

- ni sur des espaces dédiés au stationnement ;
- ni sur des parties non dédiées à la circulation générale.

Accès

- c) Les *accès** sont interdits sur les autoroutes ainsi que sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- d) Le nombre d'*accès** est limité à un seul par *emprise publique** ou *voie**. Dans la mesure du possible, les *accès** sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble**.

~ 1^{ère} RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d

Pour les terrains bordés d'une seule *emprise publique** ou *voie**, deux *accès** peuvent être admis à condition de justifier de leur nécessité.

- e) Les *accès** :
- sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ;

DG

- présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ;
- prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès.

UA

Cette sécurité est appréciée compte tenu :

- de la position des accès et de leur configuration, notamment vis à vis de leurs distances aux intersections à proximité ;
- de la nature des voies, du type de trafic et de son intensité.

UB

Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...

UC

UP

Article 13 – Desserte par les réseaux

OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 13 des zones UC, doivent aussi être compatibles avec les prescriptions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

- **Imperméabilisation des sols ;**
- **Traitement de la 5^e façade.**

UM

UE

- a) En cas de projet sur un *terrain**, sans division en propriété ou en jouissance, les nouvelles *constructions** ne pourront aggraver la non-conformité ou rendre non conforme la *construction** existante vis-à-vis de la desserte par les réseaux.

UEs

UEt

Eau potable

- b) Toutes *constructions** ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées.

UQ

Eaux usées

- c) Toutes *constructions** ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

UV

AU

~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13c

Pour les *terrains difficilement raccordables** au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition :

A

- que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) attestant que ladite installation est :
 - adaptée aux contraintes du *terrain**, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ;
 - et conforme à la réglementation en vigueur ;
- et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de la réalisation de celui-ci.

N

Lex

RÈGLEMENT - UC

- d) Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes.
- e) Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau.
- f) L'évacuation des eaux de piscine doit se faire :
- par infiltration à l'intérieur du *terrain**
 - ou, en cas d'impossibilité technique avérée par exemple par une étude de sol (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) dans le réseau pluvial ou en dernier recours dans le réseau d'assainissement collectif sous réserve de l'avis du gestionnaire.

Eaux pluviales

- g) L'infiltration est la technique à utiliser pour la vidange du volume de rétention. En cas d'impossibilité technique avérée (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le *terrain** ou présence d'une nappe phréatique à moins de 80cm) une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'avis du gestionnaire.
- h) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes imperméabilisations générées par l'édification :
- de *constructions** nouvelles y compris démolition/reconstruction, excepté à l'identique;
 - d'*annexes** et/ou d'*extensions** d'une construction dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 20m² à la date d'approbation du PLUi.

	Zone 1	Zone 2
Rejet par infiltration		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²	au moins 500 m ³ / hectare soit au moins 50 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
Rejet au caniveau		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m ³ / hectare soit au moins 100 litres / m ²	au moins 750 m ³ / hectare soit au moins 75 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha	au plus 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	

DG

Rejet dans le réseau unitaire	
Solution dérogatoire ne pouvant être utilisée que si aucune autre option n'est envisageable	
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m ³ / hectare soit au moins 90 litres / m ²
débit de fuite	au plus 5 litres / seconde / ha
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public

UA

UB

UC

- i) L'ouvrage d'infiltration doit récupérer l'ensemble des eaux de pluie tombant sur la construction, balcons et terrasses compris, ainsi que sur les voiries du projet. Il ne peut pas servir de réserve d'eau destinée à l'arrosage ou de réserve d'eau grise pour les besoins domestiques non sanitaires. Pour satisfaire à ces derniers besoins, il est possible de disposer d'un ouvrage de stockage des eaux de pluie aux conditions suivantes :
- Qu'il soit situé avant l'ouvrage d'infiltration (de manière à pouvoir se déverser dedans) ;
 - Et de ne pas diminuer la capacité de l'ouvrage d'infiltration.
- j) Le dispositif de vidange par infiltration devra permettre d'assurer un traitement qualitatif des eaux pluviales (filtration). Un traitement qualitatif (décanteur de particules, piège à macros-déchets couplé à un ouvrage de décantation...) devra également être mis en œuvre avant tout rejet vers un exutoire de surface. Ce traitement sera adapté à la pollution susceptible d'être collectée sur les surfaces raccordées (en fonction notamment de leur affectation). Les dispositifs de traitement des eaux pluviales peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents ; en particulier, il peut être imposé un rendement minimal concernant l'abattement de certains polluants.
- k) Les aménagements réalisés sur le *terrain** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

UP

UM

UE

UEs

UEt

UQ

Réseaux d'énergie et communications numériques

- l) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés de mise en œuvre immédiate, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
- m) Pour l'installation des coffrets destinés aux réseaux d'énergie et communications numériques, se référer à l'article 9i).

UV

AU

A

Défense incendie

- n) Les *constructions** doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône (RDDECI 13).

N

Lex

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT - UC