

ZONE UD

La zone **UD** est circonscrite aux quartiers d'habitat pavillonnaire d'Aubagne. Le règlement des zones UD (**UD1, UD2 et UD2a, UD3 et UD4**) conforte leurs densités respectives, marquées par des principes d'implantation et d'emprise au sol différenciées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à destination d'artisanat autres que celles visées à l'article 2 ;
- les constructions à destination de commerce autres que celles visées à l'article 2 ;
- les constructions à destination d'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

2.1 - Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du titre III

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au titre III du présent règlement.

I. DG

II. DA

UA

UB

UC

UD

UE

UG

UHG

US

AU

A

N

III. DP

IV. LEX

V. ANN

2.2 - Prise en compte des divers risques et nuisances du titre III

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du titre III du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.3 - Sont autorisées les constructions à destination de commerce à condition de ne pas dépasser, au total, 200 m² de surface de plancher par unité foncière.

2.4 - Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat à condition de ne pas dépasser, au total, 200 m² de surface de plancher par unité foncière.

2.5 - En zone UD2a, UD3 et UD4 seulement et si les terrains ne sont pas desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, sont autorisées les constructions à destination d'habitation à condition :

- que la surface de plancher de chaque construction ne dépasse pas 200m² ;
- et que la surface de plancher totale, sur l'unité foncière initiale (à la date d'approbation du PLU), ne dépasse pas 600 m².

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

I. DG

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

II. DA

3.1 - Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte.

UA

Les accès doivent permettre l'entrecroisement des véhicules. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UB

UC

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

UD

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

UE

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

UG

3.2 - Caractéristiques des voiries

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets. A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbain.

UHG

US

AU

La bande roulante des voies privées qui doivent desservir toute construction ou aménagement ne doit pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

A

Dans le cas d'une opération d'ensemble, la bande roulante des voies privées qui la desservent depuis une voie publique ne doit pas avoir une largeur inférieure à :

N

- 5,5 mètres pour les voies à double sens de circulation ;
- 4 mètres pour les voies à sens unique de circulation.

III. DP

Par ailleurs :

- la voirie interne des opérations d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, en disposant d'un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en terme de fonctionnement et de composition ;
- les voies de desserte en impasse disposeront d'une aire de retournement.

IV. LEX

V. ANN

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, une installation d'assainissement non-collectif est admise, dans les zones UD2a, UD3 et UD4, à condition que le dispositif soit de capacité suffisante, conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service compétent en matière de contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif.

4.3 - Eaux pluviales

Dans le cadre des aménagements, il convient :

- d'éviter le rejet direct des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- de favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
- de favoriser la mise en place de techniques alternatives d'aménagements destinées à réduire le taux d'imperméabilisation global du projet (trottoirs enherbés, structures alvéolaires, ...),
- d'envisager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie (cuve en descente de toiture, bassin en fond de jardin, puits drainant, ...).

En complément de ces dispositions, les règles de dimensionnement des ouvrages peuvent être imposées, selon les zones, par les services compétents.

4.4 - Autres réseaux

Les raccordements des constructions aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication doivent être enterrés ou masqués.

Toute construction neuve doit le cas échéant se raccorder à un réseau de chaleur.

ARTICLE 5 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

5.1 - Principes généraux

Les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier afin de favoriser l'insertion de la construction dans le site, l'amélioration du cadre de vie et la gestion de l'eau.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction (espaces de circulation, jardins, terrasses...) en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain, dont les espaces libres, conçus comme un accompagnement des constructions, favoriseront la mise en scène ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

I. DG

II. DA

UA

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est en outre exigé, au minimum, la présence d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres du terrain d'assiette du projet. Les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

UB

UC

5.2 - Espaces de pleine terre

La surface des espaces plantés en pleine terre doit être égale ou supérieure à :

- 25% de la superficie totale du terrain en zone UD1 ;
- 30% de la superficie totale du terrain en zone UD2 et UD2a ;
- 40% de la superficie totale du terrain en zone UD3 ;
- 40% de la superficie totale du terrain en zone UD4.

UD

UE

UG

5.3 - Terrasses

Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté.

UHG

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

US

6.1 - En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'alignement existant ou futur des voies publiques, dans l'ensemble des zones UD.

AU

6.2 - Dans les zones UD1, UD2 et UD2a, des implantations différentes du 6.1 pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

A

N

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

III. DP

7.1 - En l'absence d'indication portée au document graphique, les constructions doivent être implantées :

IV. LEX

- en limite séparative ou à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives dans la zone UD1, UD2 et UD2a ;
- à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives dans les zones UD3 et UD4.

V. ANN

7.2 - Dans les zones UD1, UD2 et UD2a, des implantations différentes du 7.1 pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

7.3 - Nonobstant les dispositions du 7.1 et du 7.2, les bassins d'une piscine doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives dans les zones UD2, UD2a, UD3 et UD4.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des constructions principales, sauf si une étude de sol démontre une absence de risque de mouvement de terrain par retrait/gonflement des argiles.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 35% en UD1 ;
- 30% en UD2 et UD2a ;
- 25% en UD3 ;
- 20% en UD4.

9.2 - Nonobstant les dispositions du 9.1 et sous réserve d'une intégration paysagère de qualité, l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut excéder 35% en zone UD1 et 30% en zone UD2, sans toutefois dépasser 50%.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Modalités d'application des règles de hauteur

- **Hauteur de façade** : la hauteur de façade (HF) des constructions se mesure à partir du terrain naturel, en tout point de la construction jusqu'à l'égoût du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère.
- **Hauteur maximale** : la hauteur maximale correspond à la hauteur maximale de la construction, en tenant compte de la hauteur de la toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (tels que cheminées, acrotères, lices et barrières, gaines de ventilation, antennes, installations thermiques...).

10.2 - Sauf prescriptions graphiques de hauteur spécifiques indiquées sur les documents graphiques, la hauteur de façade (HF) des constructions ne peut excéder 7 mètres et la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

10.3 - Dans une bande de 4 mètres prise à partir des limites séparatives, la hauteur de façade (HF) des constructions ne peut excéder 4 mètres et la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres. Toutefois et sans déroger à la disposition 10.2, ces hauteurs peuvent

être dépassées pour tenir compte d'une construction mitoyenne, existante ou projetée (dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme) sur une parcelle voisine, dont la hauteur de façade (HF) dépasse 4 mètres et dont la hauteur maximale dépasse 5 mètres.

I. DG

10.4 - Nonobstant la disposition du 10.2, la hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut excéder 9 mètres en zone UD, sans dépasser toutefois 15 mètres, et à condition de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

II. DA

UA

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UB

11-1 - Principes généraux

Tout projet, d'expression contemporaine notamment, doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

UC

UD

11.2 - Toitures

La pente des toitures est comprise entre 0 et 35%, à l'exception des toitures en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée, dont la pente avoisinera 30%.

UE

Les volumes de toitures aux formes différentes sont autorisés s'ils participent d'un projet architectural d'ensemble.

UG

La végétalisation des toitures plates est préconisée.

UHG

11.3 - Matériaux

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

US

L'utilisation des matériaux les plus respectueux de l'environnement et de la santé est préconisée.

AU

A

11.4 - Locaux et équipements techniques

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

N

Les antennes doivent être de préférence intégrées dans la construction, ou lorsque leur fonctionnement les impose à l'extérieur, apposées en toiture, de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public.

III. DP

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade et de la toiture.

IV. LEX

Dans les opérations d'ensemble, les aires de compostage sont mutualisées.

V. ANN

11.5 - Devantures commerciales et enseignes

Limitées à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment, les devantures commerciales doivent s'intégrer dans la composition architecturale des façades.

Les enseignes doivent être placées dans la hauteur du rez-de-chaussée.

Les coffres de volet roulant en saillie sont interdits.

11.6 - Les clôtures

Les clôtures et portails seront de forme simple.

Les clôtures en bordure des voies ne dépasseront en aucun cas 2 mètres. Elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.
- soit d'un mur plein à condition de permettre de limiter des nuisances particulières (nuisances sonores liées à une voie bruyante voisinage avec un espace public ou du mobilier urbain (bancs, arrêts de bus,...)) ou à condition de contribuer à une homogénéité des clôtures au regard des clôtures des parcelles voisines.

En limites séparatives, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 1,80 mètre et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la même propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés (grillage de large maille 150 x 150) ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes, arbustives locales et non allergisantes.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat. A l'intérieur des terrains, ces aires de stationnement ne devront pas se confondre avec les zones de manœuvre ou d'accès aux autres places de stationnement.

12.2 - Modalités de calcul des places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète ou par place. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.

- **Exemple 1** : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour des constructions à destination d'habitation est exigée. Création d'un bâtiment à usage d'habitations de 460 m² de surface de plancher : $460/50 = 9,2$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 9 places de stationnement.

12.3 - Normes de stationnement pour les véhicules

- **Constructions à destination d'habitation** : 1 place/50 m² de surface de plancher ;
- **Constructions à destination de commerce** : non réglementé ;
- **Constructions à destination d'artisanat** : non réglementé ;
- **Constructions à destination de bureaux** : non réglementé ;
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parcs de stationnement publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
- **Constructions et logements locatifs financés avec un un prêt aidé de l'Etat** : Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.

12.4 - Normes de stationnement pour les cycles

Les constructions doivent être accompagnées de locaux ou espaces dédiés au stationnement des cycles. Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteur. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale. Les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

- **Constructions à destination d'habitation** : non réglementé ;
- **Constructions à destination de commerce** : non réglementé ;
- **Constructions à destination d'artisanat** : non réglementé ;

I. DG

II. DA

UA

UB

UC

UD

UE

UG

UHG

US

AU

A

N

III. DP

IV. LEX

V. ANN