

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### RAPPEL IMPORTANT :

Les dispositions générales édictées au Titre I du présent règlement s'appliquent à la zone.

### Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre ancien et ses abords ainsi qu'aux hameaux historiques de Bouc Bel Air inclus en zone urbaine dont il convient de préserver le caractère. L'urbanisation est dense et les constructions généralement continues à l'alignement des voies.

Il s'agit d'une zone mixte, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics ainsi que d'activités et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances excessives pour le voisinage. En tant que pôle de centralité, le commerce de proximité et l'activité artisanale y sont particulièrement encouragés au niveau du centre ancien

Elle comprend :

- un secteur "UAa" qui correspond aux abords du centre ancien, de densité relativement soutenue mais de hauteur moindre.
- un secteur UAh qui correspond aux anciens hameaux inclus en zone urbaine

Les secteurs UAa et UAh localisés respectivement au centre-village et au niveau des quartiers Plan Marseillais-Violesi sont concernés par une OAP (*se référer au Tome 1 - Dossier principal - pièce n°3*).

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

---

### **Article UA 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone UA, y compris dans les secteurs UAa et UAh, sont interdits:**

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;
- les installations classées et les constructions à destination d'artisanat, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les constructions à destination d'industrie ;
- les constructions à destination d'entrepôt et de dépôts de toute sorte, en dehors de ceux liés et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage, permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- les carrières ;
- au sein des linéaires commerciaux à préserver identifiés aux documents graphiques du PLU :
  - le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée
  - le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée, pour une destination autre que le commerce ou les équipements nécessaires aux services publics
- dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 5 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

**Dans le secteur UAh, sont également interdits :**

- les nouveaux commerces

### **Article UA 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles soient liées ou compatibles avec le fonctionnement de la zone, qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions non interdites à l'article UA 1.
- Pour tout projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>, 30% à minima, de cette surface de plancher et 50% à minima du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social (se référer à l'article 4 du titre I / Dispositions générales)

- Une partie de la zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : en conséquence les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de cette OAP (*se référer au Tome 1 – Dossier principal - pièce n°3*)
- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions des articles 5 et 7 du «TITRE I - Dispositions Générales ». Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Tout nouvel accès créé débouchant sur une voie publique est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

#### *De plus, dans les secteurs UAh :*

La création de nouveaux accès sur la RD8n est interdite, sauf précision apportée dans l'OAP « quartier Plan-Marseillais – Violesi » (*se référer au Tome 1 – Dossier principal - pièce n°3*).

#### **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour (*se référer au Titre II du présent règlement*) et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'extrémité de l'impasse se situe dans le prolongement d'une unité foncière non bâtie, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

### **2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire susceptible d'engendrer des eaux usées supplémentaires, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduelles provenant d'activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et leur degré de pollution), conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, cours d'eau ou réseaux pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

*Se référer à l'article 12 des Dispositions générales / Titre I du présent règlement*

Les constructions et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

- le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.
- l'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie. Priorité sera donnée à l'infiltration sur le terrain support du projet. Si l'infiltration n'est ni possible, ni souhaitable, le rejet vers un exutoire (réseau public pluvial, fossé drainant) pourra être envisagé, via un dispositif au dimensionnement adapté permettant d'évacuer les eaux à un débit maîtrisé respectant l'intervalle de durée de vidange.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

#### 4. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination nécessite une alimentation en électricité, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

#### Article UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### **Dans la zone UA, y compris les secteurs UAa et UAh :**

Lorsqu'une marge de recul est portée aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être édifiées au droit de la marge de recul, ou au-delà.

Les bassins des piscines ne sont pas soumis aux règles édictés ci-après. Leur implantation respectera toutefois une marge de recul de 2 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

##### **Dans la zone UA et le secteur UAh :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques
- soit dans l'alignement des constructions existantes, afin notamment de réaliser une continuité avec les immeubles voisins

##### **Dans le secteur UAa :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit dans l'alignement des constructions existantes afin de réaliser une continuité avec les immeubles voisins
- soit à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques dans les autres cas.

#### Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### **Dans la zone UA, y compris les secteurs UAa et UAh :**

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux bassins des piscines, qui doivent néanmoins respecter un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

##### **Dans la zone UA et le secteur UAh :**

1. Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de l'alignement formé par les constructions existantes, les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

2. Au-delà de la bande de 15 mètres visée ci-dessus ou de la bande construite si, à la date d'exécution du PLU les immeubles existants ont une profondeur inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent :
  - a. soit jouxter la limite séparative, si leur hauteur totale des constructions en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage sur cette limite ou si les nouvelles constructions s'adossent à une construction existante implantée en limite séparative sur le fond voisin (dans ce cas le gabarit des nouvelles constructions sera limité à celui de la construction voisine existante)
  - b. soit être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces constructions (débords de toit et balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction.

**Dans le secteur UAa:**

1. Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, toute construction (débords de toit et balcons inclus) doit être implantée à 4 m minimum de la limite séparative.
2. Toutefois, dans une bande de 0 à 4 m de profondeur par rapport à la limite séparative, les constructions pourront être autorisées, à condition que leur hauteur n'excède pas 2 m, augmentés de 0,35 fois la distance qui sépare tout point de la construction du point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.  
Soit : Hauteur  $\leq 2\text{ m} + (0,35 \times \text{distance par rapport à la limite séparative})$ .
3. L'implantation en limite séparative est également possible pour les nouvelles constructions qui s'adossent à une construction existante implantée en limite séparative sur le fond voisin. Dans ce cas, le gabarit des nouvelles constructions sera limité à celui de la construction voisine existante.

**Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**Article UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Se référer à la définition « Emprise au sol des constructions » - Titre II du présent règlement*

**Dans la zone UA :**

Non règlementé.

**Dans le secteur UAa :**

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 40%.

**Dans le secteur UAh:**

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 65%.

**Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Se référer à la définition « Hauteur maximale des constructions » / Titre II du présent règlement*

**Dans la zone UA :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas de nouvelles constructions en limite séparative s'adossant à un bâtiment existant sur le fond voisin (mentionnées à l'article UA 7), la hauteur de ces nouvelles constructions est limitée à celle dudit bâtiment existant.

**Dans les secteurs UAa et UAh :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas de nouvelles constructions en limite séparative s'adossant à un bâtiment existant sur le fond voisin (mentionnées à l'article UA 7), la hauteur de ces nouvelles constructions est limitée à celle dudit bâtiment existant.

**Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1. Aspect général des constructions**

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions architecturales anciennes en place comme l'enduit frotassé fin, les bandeaux, corniches, gènoises, les menuiseries anciennes (portes, fenêtres et volets), les compositions de façade avec plus de plein que de vide et des ouvertures plus hautes que larges, devront être conservées.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement, telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions, ainsi que leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation), ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

## **2. Façades**

Sont interdits les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...), ainsi que l'utilisation de couleurs trop vives.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction. Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

## **3. Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie.

## **4. Clôtures**

### ***a. Clôtures sur voies et emprises publiques***

Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Elles peuvent être doublées d'une haie végétale.

### ***b. Clôtures en limites séparatives***

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.

## **5. Dans le périmètre de protection du village reporté aux documents graphiques**

Les dispositions édictées aux alinéas précédents s'appliquent.

Par ailleurs :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants notamment pour ce qui concerne leur composition, leurs teintes, leurs matériaux et leurs détails architecturaux.

Les toitures doivent être à deux pans maximum, sauf configuration de plan exceptionnelle, et devront avoir une pente comprise entre 25% et 35%. Elles peuvent être à un pan ou traitées en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel / bâti.

## **6. Eléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

## Article UA 12 – STATIONNEMENT

Se référer à la définition « Stationnement » / Titre II du présent règlement

### 1. Nombre de places de stationnement à créer

#### **a. Pour les constructions à destination d'habitation :**

##### ***Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UAa :***

##### Place(s) de stationnement liée(s) à la(aux) construction(s) :

1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum de 1 place par logement.

##### Place(s) de stationnement liée(s) à l'accès à la(aux) construction(s) :

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC) est exigée pour tout nouvel accès créé.

##### ***Dans le secteur UAa :***

##### Place(s) de stationnement liée(s) à la (aux) construction(s) :

Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Parmi ces places de stationnement :

Dans le cadre des projets comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif : 50% minimum de ces places devront être closes et couvertes ou intégrées dans le volume des constructions à usage d'habitation. Des adaptations pourront être admises dans le cadre des programmes de logements sociaux.

En sus des places exigées ci-avant, pour tout projet comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif, il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires non closes, pour les véhicules des visiteurs, à raison de : 1 place par logement créé. Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre.

##### Place(s) de stationnement liée(s) à l'accès à la(aux) construction(s) :

Pour les constructions non concernées par l'alinéa précédent, tout nouvel accès créé comprendra 2 Places Privatives Non Closes (PPNC).

#### **b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation et au commerce:**

##### ***Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UAa :***

1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

##### ***Dans le secteur UAa :***

1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

#### **c. Pour les constructions destinées au commerce:**

Non réglementé.

## 2. Stationnement des deux roues

### **a. Pour les constructions à destination d'habitation :**

Les bâtiments neufs regroupant au moins 2 logements devront prévoir une aire de stationnement pour les deux roues. Cet espace possèdera une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

### **b. Pour les constructions à destination d'activités hors bureaux et commerces :**

Pour toute nouvelle construction ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup> : une place de stationnement deux-roues couverte doit être aménagée par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### **c. Pour les constructions à destination de bureaux :**

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues. L'espace possèdera une superficie représentant au minimum 1,5% de la surface de plancher.

## 3. Obligations en matière de points de recharge pour véhicule électrique

Les aires de stationnement des véhicules privées liées aux constructions à destination d'habitation sous forme de collectif et les aires de stationnement de véhicule destinées aux salariées pour les constructions à destination de bureaux seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Un dispositif permettant un comptage individuel sera également installé pour les bâtiments à destination d'habitation. 20% des places de stationnement à créer seront ainsi équipées, avec un minimum de 2 places.

## Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la réalisation des plantations projetées / à créer.

### **De plus, dans le secteur UAa :**

35% minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés ou préservés à l'état naturel.

### **De plus, dans le secteur UAh :**

10% minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés ou préservés à l'état naturel.

**Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.