

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Pays d'Aix

Annexe 2

Modifications post-enquête

Dispositions applicables à la

Zone UD

PRÉAMBULE

Caractère et vocation de la zone

La zone **UD** est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat.

Elle concerne les secteurs essentiellement composés d'un tissu urbain pavillonnaire et de petits collectifs.

La zone UD a pour vocation de maintenir la diversité des formes urbaines du tissu urbanisé existant tout en permettant une certaine densification.

Division en secteurs

Elle comprend les secteurs suivants :

- **UDa** correspondant à une dominante de forme urbaine pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisée par une implantation des constructions en ordre semi continu ;
- **UDa1** correspondant à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisée par une implantation des constructions en ordre semi continu, tout en limitant la mixité fonctionnelle du secteur ;
- **UDa2** correspondant à une dominante pavillonnaire de densité intermédiaire, principalement caractérisée par une implantation des constructions en ordre semi continu, en maintenant la diversité de la forme urbaine notamment pour les petits collectifs ;
- **UDb** correspondant à une dominante de forme urbaine pavillonnaire de densité moindre, principalement caractérisé par une implantation des constructions en ordre discontinu.

Rappels

Le règlement de la zone UD est complété par la partie A du règlement écrit :

- Titre I - dispositions générales ;
- Titre II - dispositions relatives au paysage et au patrimoine ;
- Titre III - dispositions relatives aux risques naturels et technologiques.

Le règlement de la zone UD est complété par les dispositions communes du règlement applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser précisées au Titre IV A.

SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DC
U-AU

UI

UA

UIIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC
A-N

A

N

Article UD1 - Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destinations	Sous-destinations	UD et secteurs UDa et UDa2	Secteurs UDa1 et UDb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]	
	Exploitation forestière	Interdit	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [2a]	Admis sous condition [3c]
	Restauration	Admis sous condition [2b]	Admis sous condition [3a]
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Admis sous condition [3c]
	Hôtels	Autorisé	
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Admis sous condition [2c]	Admis sous condition [3b]
	Bureau	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition		

[1] Dans la zone UD et ses secteurs, sont admises les extensions* des constructions de la sous-destination « exploitation agricole » existantes ayant une existence légale.

[2] Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDa2 sont admises :

[a] les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition que la surface de plancher* totale à destination d'artisanat et commerce de détail, à l'échelle du terrain d'assiette* du projet, soit inférieure ou égale à 250 m² ;

DC
U-AU

UI

UA

UIIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC
A-N

A

N

[b] les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel ;

[c] les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition que la surface de plancher* totale à destination d'entrepôt, à l'échelle du terrain d'assiette* du projet, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité.

[3] Dans les secteurs **UDa1** et **UDb** sont admises :

[a] les constructions de la sous-destination « restauration » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel ;

[b] les constructions de la sous-destination « entrepôt » à condition que la surface de plancher* totale à destination d'entrepôt, à l'échelle terrain d'assiette* du projet, soit inférieure ou égale à 250 m² et qu'elles soient nécessaires à une activité principale existante à proximité ;

[c] une seule extension des constructions ayant une existence légale des sous-destinations « artisanat et commerces de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans la limite de 15% de la surface de plancher* existante.

Article UD2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition** ou **interdits**.

Sous-destinations	UD et ses secteurs
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	Interdit
Ouverture et extension de terrains de camping ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs	
Camping et stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés	
Installations classées pour la protection de l'environnement	Admis sous condition [1]
Affouillements* et exhaussements* du sol	Admis sous condition [2]

[1] Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles soient nécessaires aux activités de services de proximité (exemple : pressing, réparation automobile, service de santé...) ;
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

[2] Sont admis les affouillements* et exhaussements* des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions et de leurs dispositifs techniques au terrain naturel* dans les conditions définies à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UD3 - Mixité sociale et fonctionnelle

3.1 / Mixité sociale

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Se reporter à l'article 3 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UD4 - Article UD4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 / Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques

4.1.1 / En l'absence de linéaires de gabarit* ou au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques* et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

~ Règle alternative à l'article UD4.1.1

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite de la voie que celle du rez-de-chaussée existant et que sa hauteur de façade respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction existante ;*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2 ;*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu, et qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade* sur rue.*

4.1.2 / Le long des linéaires de gabarit

Le long des linéaires de gabarit* figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur le linéaire de gabarit dans une bande de 14 mètres maximum à compter du linéaire de gabarit.

~ Règle alternative

Les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :*

- *qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite de la voie que celle du rez-de-chaussée existant et que sa hauteur de façade respecte la hauteur autorisée dans la zone sans excéder celle de la construction existante ;*
- *et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.2 ;*
- *et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu, et qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade* sur rue.*

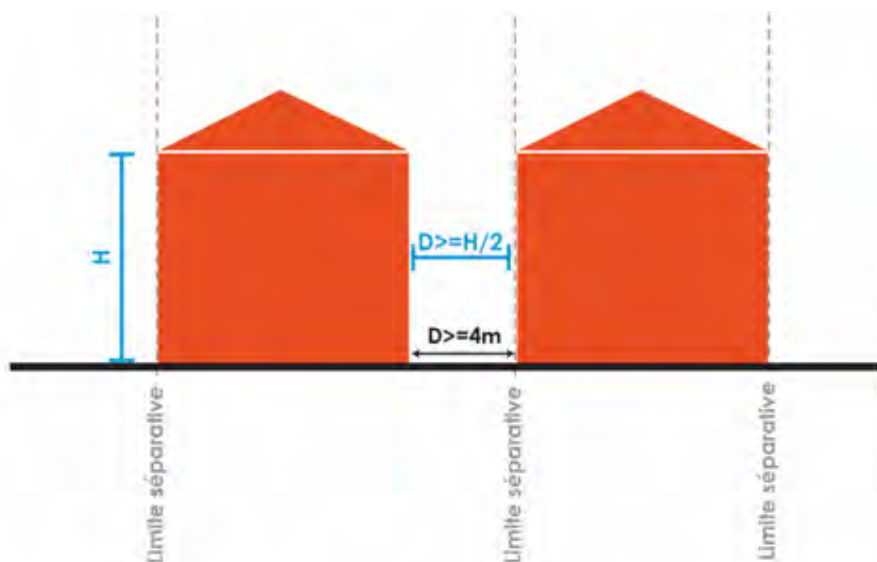
4.2 / Implantation par rapport aux limites séparatives

4.2.1 / Dans la zone UD

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Dans le cas d'une implantation en retrait d'une des limites séparatives* latérales, ou par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade* de la construction sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

La longueur totale de façade* des constructions implantées en limite séparative est limitée à 12 mètres.



~ Règle alternative à l'article UD4.2.1

Les extensions* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :

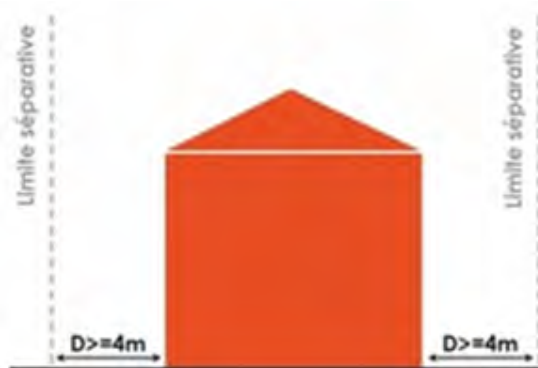
- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite séparative que celle du rez-de-chaussée existant ;
- et que dans une bande à compter de la limite séparative inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres ;
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1 ;
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet.

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

4.2.2 / Dans les secteurs UDa, UDa1 et UDa2

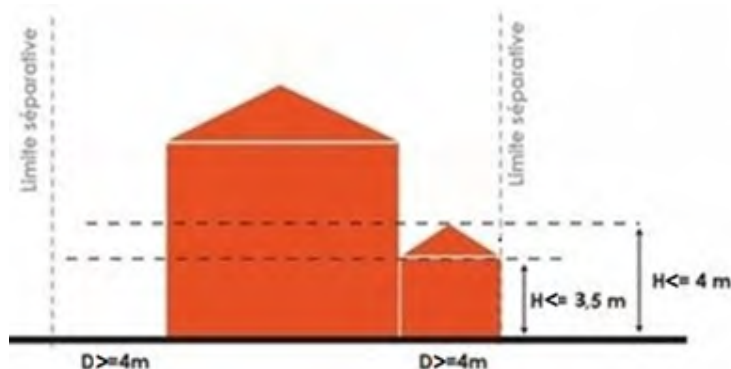
[a] Pour les constructions d'une surface de plancher* inférieure à 500 m² dans les secteurs UDa et UDa1, ou 250 m² dans le secteur UDa2 :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives*.



~ Règle alternative à l'article UD4.2.2 [a]

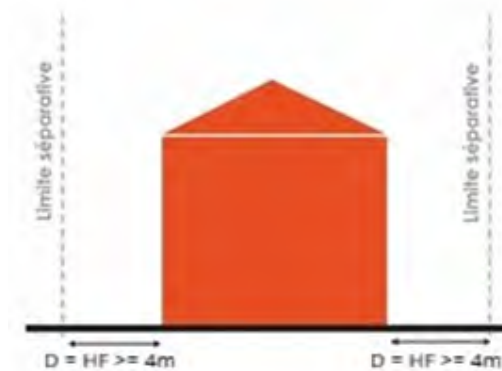
Les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter, en tout ou partie, dans une bande de 0 à 4 mètres à compter de la limite séparative, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres, et leur hauteur de façade* n'excède pas 3,5 mètres.



Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

[b] Pour les constructions d'une surface de plancher* supérieure ou égale à 500 m² dans les secteurs UDa et UDa1, ou 250 m² dans le secteur UDa2 :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la hauteur de façade* de la construction sans être inférieure à 4 mètres.



~ Règle alternative à l'article UD4.2.2 [b]

Les extensions* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :

- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite séparative que celle du rez-de-chaussée existant ;
- et que dans une bande à compter de la limite séparative inférieure au retrait défini par la règle générale, la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres ;
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1 ;
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et qu'elles ne remettent pas en cause l'identité du lieu.

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

4.2.3 / Dans le secteur UDb

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives*.

~ Règle alternative à l'article UD4.2.3

Les extensions* de constructions existantes régulièrement édifiées mais non conformes aux règles d'implantation du présent PLUi peuvent être implantées à une distance inférieure de la règle générale, à condition :

- qu'elles soient réalisées dans le prolongement de la construction existante, à la même distance de la limite séparative que celle du rez-de-chaussée existant ;

DC
U-AU

UI

UA

UIm

UB

UC

UId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC
A-N

A

N

- et que la hauteur totale de l'extension soit inférieure ou égale à 4 mètres dans la bande de 0 à 4 mètres depuis la limite séparative ;
- et qu'elles respectent les règles d'implantation indiquées dans l'article 4.1 ;
- et qu'elles concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet.

Le bassin de piscine non couvert peut être implanté à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives*.

4.3 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

4.3.1 / Dans la zone UD et ses secteurs UDa, UDa1, UDa2

Non réglementée.

4.3.2 / Dans le secteur UDb

Lorsque deux constructions ne sont pas accolées, la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une façade* et le pied de façade le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes*, ni aux piscines.

4.4 / Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder l'emprise maximale indiquée au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Le coefficient d'emprise au sol* s'applique sur tout le terrain en l'absence de linéaire de gabarit*, ou uniquement au-delà de la bande définie par le linéaire de gabarit, ou uniquement en dehors du périmètre des ensembles bâtis.

4.5 / Hauteur

La hauteur des constructions* ne pourra excéder les hauteurs indiquées au règlement graphique lorsqu'elle existe.

Le volume situé entre la hauteur de façade* HF et la hauteur totale HT doit être accessible par un accès privatif depuis le niveau inférieur.

4.5.1 / Dans la zone UD et les secteurs UDa, UDa1 et UDa2

[a] En l'absence de gabarit

La hauteur des constructions* ne pourra excéder les hauteurs indiquées au règlement graphique lorsqu'elle existe.

[b] Dans la bande définie par le linéaire de gabarit

La hauteur des constructions* ne pourra excéder une hauteur de façade maximale indiquée par le linéaire de gabarit* figurant sur le règlement graphique.

Article UD5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 / Adaptation au terrain naturel

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.2 / Aspects des constructions

DC
U-AU

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3 / Clôtures

UI

UA

UIm

UB

UC

UIId

UD

UG

UF

UE

UP

UT

1AU

2AU

DC
A-N

A

N

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.3.1 / Hauteur

La hauteur totale des clôtures (parties pleine et/ou ajourée) mesurée par rapport au terrain naturel* est inférieure ou égale à :

- 2 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Beaufort, Bouc Bel Air, Châteauneuf-le-Rouge, Coudoux, Éguilles, Fuveau, Gardanne, La Roque-d'Anthéron, Les Pennes-Mirabeau, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Meyreuil, Pertuis, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Puyloubier, Rousset, Simiane-Collongue, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Paul-lez-Durance, Ventabren, Vitrolles.
- 1,80 mètres pour les communes de : Cabriès, Gréasque, Jouques, Lambesc, Meyrargues, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Trets, Vauvenargues.
- 1,60 mètres pour la commune de Venelles.

5.3.2 / Composition

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 :

- 0,60 mètre pour les communes de : Beaufort, Cabriès, Coudoux, Fuveau, Jouques, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Rognes, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Estève-Janson, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, Vitrolles.
- 1,20 mètres pour les communes de : Aix-en-Provence, Bouc Bel Air, Gardanne, Gréasque, Peynier, Peyrolles-en-Provence, Rousset, Saint-Paul-lez-Durance.

5.4 / Performance énergétique et environnementale

Se reporter à l'article 5 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

5.5 / Patrimoine

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine)

5.6 / Découpage parcellaire

Dans le cas d'un projet dont le terrain d'assiette* présente une configuration en drapeau*, la part du terrain d'assiette du projet assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface dudit terrain.

Article UD6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 / Coefficient d'espaces de pleine terre

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UD	Au moins 20 % du terrain d'assiette* du projet
UDa, UDa1 et UDb	Au moins 30 % du terrain d'assiette* du projet

Zone et secteurs	Espaces de pleine terre*
UDa2 pour les constructions dont la surface de plancher* est inférieure à 250 m²	Au moins 20 % du terrain d'assiette* du projet
UDa2 : pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 250 m²	Au moins 60 % du terrain d'assiette* du projet

~ Règle alternative à l'article UD6.1

Lorsqu'un terrain d'assiette* est non conforme à la règle générale du présent article, la création et l'extension d'annexes ainsi que l'extension* des constructions existantes ayant une existence légale peuvent être admises à condition qu'ils ne diminuent pas la surface d'espace de pleine terre existante sur l'ensemble du terrain avant travaux.

6.2 / Qualité des espaces libres

Se reporter à l'article 6 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

6.3 / Les éléments de paysage

Se reporter au titre II - partie A du règlement (dispositions relatives au paysage et au patrimoine).

Article UD7 - Obligations en matière de stationnement

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

7.1 / Stationnement pour véhicules motorisés

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé suivant les règles minimales définies dans le tableau ci-après.

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	1 place pour 60 m² de SDP créée par tranche entamée avec un minimum de 2 places par logement	Pour les constructions dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 250 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher
	Hébergement	1 place pour 50 m² de SDP créée par tranche entamée avec un minimum de 1 place par logement	NR

Destination	Sous-destination	Norme de stationnement automobile*	Stationnement visiteur
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place pour 30 m² de SDP créée par tranche entamée	NR
	Services avec accueil de clients		
	Restauration		
	Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place pour 1 chambre	
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place/25 m² de SDP créée par tranche entamée	
	Entrepôt	NR	
	Centre des congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		NR	

~ Règle alternative à l'article UD7.1

En cas de transformation, de changement de destination ou d'extension* de bâtiments* existants **régulièrement édifiés**, le nombre de places qui peut être exigé résulte de la différence entre le nombre de places théoriquement requises pour le bâtiment existant et celui exigé pour le projet.

7.2 / Stationnement pour vélos

Se reporter à l'article 7 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article UD8 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

8.1 / Conditions d'accès aux voies

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

8.2 / Voirie

Se reporter à l'article 8 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

Article UD9 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

9.1 / Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

DC U-AU
UI
UA
UIIm
UB
UC
UIId
UD
UG
UF
UE
UP
UT
1AU
2AU
DC A-N
A
N

Exceptionnellement, quand un secteur est desservi par un dispositif existant de potabilisation d'eau, **individuel ou collectif**, agréé et conforme à la réglementation en vigueur, en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, toute construction peut y être raccordée.

9.2 / Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

9.3 / Eaux pluviales

Les règles générales concernant les conditions de gestion des eaux pluviales sont définies à l'article 3.2 du titre III - partie A du règlement (dispositions relatives aux risques naturels et technologiques).

Toute surface nouvellement imperméabilisée* supérieure ou égale à 50 m² doit faire l'objet d'une compensation de l'imperméabilisation.

Les ouvrages de rétention doivent à minima respecter les conditions suivantes :

- Volume à stocker temporairement : 10 m³ pour 100 m² de surface nouvellement imperméabilisée* ;

Pour les ouvrages de rétention nécessitant un débit de fuite, le volume précédemment défini est associé à un débit de fuite à adapter à la situation locale sans toutefois dépasser 15 l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5 l/s.

Dans ce cas, les constructions neuves nécessitant un raccordement au réseau public d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

9.4 / Autres réseaux

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).

9.5 / Déchets

Se reporter à l'article 9 du titre IV A (dispositions communes applicables aux zones urbaines et à urbaniser).