

# Zones UM

## 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 UM sont des zones urbaines, car déjà bâties, dans lesquelles l'urbanisation doit être maîtrisée, souvent pour des raisons environnementales (sensibilités paysagères, risques naturels...) et du fait d'un déficit de réseaux et d'équipements (voirie notamment). Elles sont constituées par les zones suivantes :

**UM1** Zones dans lesquelles **les constructions nouvelles d'habitation ne sont pas autorisées** mais dans lesquelles les extensions limitées sont admises.  
L **UM1j** ... avec des règles spécifiques pour les zones urbaines du cordon du Jaï.

**UM2** Zones dans lesquelles **les constructions nouvelles d'habitation sont admises** mais avec une **constructibilité très limitée**.

## 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 UM.
- L'**OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »** complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UM.
- 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 et selon les zones :
- 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 (■).

		UM1	UM2
<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	admisses sous condition (cf. article 1c)	
Sous-destinations	<i>Exploitation agricole*</i> <i>Exploitation forestière*</i>		
<b>Destination</b>	<b>Habitation</b>	interdites	admisses sous condition (cf. article 1f)
Sous-destinations	<i>Logement*</i> <i>Hébergement*</i>		
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>	interdites	
Sous-destinations	<i>Artisanat et commerce de détail*</i>		
	<i>Restauration*</i>		
	<i>Commerce de gros*</i>		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique*</i>		
<i>Cinéma*</i>			
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics*</b>	interdites	
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>	admisses sous condition (cf. article 1d)	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*</i>	interdites	
	<i>Salles d'art et de spectacles*</i>		
	<i>Équipements sportifs*</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public*</i>		

		UM1	UM2
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	interdites	
Sous-destinations	<i>Industrie*</i>		
	<i>Entrepôt*</i>		
	<i>Bureau*</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>		
<b>Autres activités, usages et affectations des sols</b>		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)			
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)			
Affouillements et exhaussements du sol		admis sous condition (cf. article 1e)	

- 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**

**Dans l'ensemble des zones UM :**

- c) Sont admises les constructions des **destinations « Exploitation agricole et forestière »** à condition :
- qu'elles ne soient pas dédiées à une activité d'élevage ;
  - et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur l'environnement résidentiel.
- d) Sont admis les ouvrages, les installations et les constructions des **sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés\* »** à condition :
- qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du territoire et des services publics, notamment :
    - à la fourniture d'eau ;
    - à l'amélioration de l'écoulement ou du stockage des eaux ;
    - à la gestion des risques (notamment incendie, inondation...) ;
    - au traitement collectif des eaux usées ;
  - et que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative ;
  - et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- e) Sont admis les **affouillements et exhaussements du sol** à condition :
- qu'ils soient d'une hauteur de moins de 2 mètres et d'une surface de moins de 100 m<sup>2</sup> ;
  - et qu'ils soient nécessaires :
    - à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ;
    - ou à l'aménagement de dispositifs techniques ou de stationnement induits par ces constructions ;
    - ou à l'aménagement ou restauration de restanques.

**En outre, en UM2 :**

- f) En UM2, sont admises les constructions de la **destination « Habitation »** à condition que la totalité, à l'échelle du *terrain\**, de la surface de plancher des constructions nouvelles (*constructions annexes\** et *extensions\** incluses) soit inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>.

## **Article 2 – Évolution des constructions existantes**

**Dans l'ensemble des zones UM :**

- a) **Les travaux sur une construction existante (*extension\**, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :**
- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
  - **interdits** 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 ;
  - **admis 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 existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une *extension\**, un changement de destination...
- b) Nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les ***extensions\**** des *constructions légales\** existantes à la date d'approbation du PLUi des **destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics\* »** à condition :
- que la surface de plancher totale des *extensions\** soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
  - et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

DG

**En outre, dans toutes les zones UM1 :**

- c) Dans toutes les zones UM1, y compris UM1j, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les **extensions\*** et les **constructions annexes\*** des **constructions légales\*** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « Logement\* »** à condition :
- que la surface de plancher totale des **extensions\*** et des **constructions annexes\*** soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
  - et que la surface de plancher totale (**extensions\*** et **constructions annexes\*** incluses) soit inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> ;
  - et que la totalité de l'**emprise au sol au sens du PLUi\*** (**extensions\*** et **constructions annexes\*** incluses) soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.
- d) Dans toutes les zones UM1, y compris UM1j, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les opérations de **démolition-reconstruction** des **constructions légales\*** existantes à la date d'approbation du PLUi de la **sous-destination « Logement\* »** à condition que la surface de plancher après reconstruction soit inférieure ou égale à la surface de plancher des constructions avant démolition.

UA

UB

UC

UP

UM

**Et en zone UM1j seulement :**

- e) En UM1j seulement et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admis les **changements de destination, vers la sous-destination « Restauration\* »**, des **constructions légales\*** existantes à la date d'approbation du PLUi de la destination « Habitation ».

UE

UEs

**Article 3 – Mixité fonctionnelle**

Non réglementé

UEt

UQ

---

## VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

---

UV

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

- les clôtures ;
- les installations industrielles ou assimilées : silos, grues, portiques...

AU

**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 UM, doivent aussi être compatibles avec les dispositions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ **Gabarit & volumétrie des continuités bâties.**

A

N

- 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 :
- en UM1, non réglementée ;
  - en UM2, inférieure ou égale à 5 % de la surface du **terrain\***.

Lex

## Article 5 – Hauteur des constructions

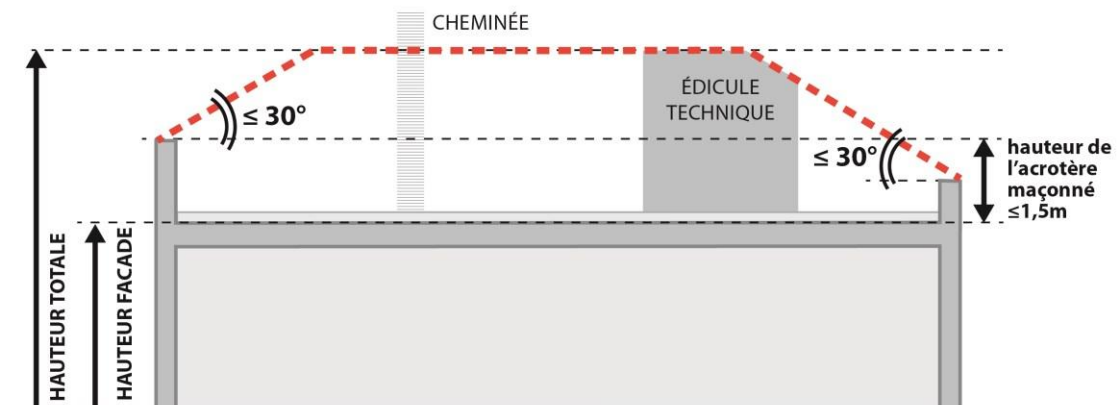
### OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »

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

→ **Gabarit & volumétrie des continuités bâties.**

- 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 est inférieure ou égale à :
- en UM1j, 4 mètres ;
  - dans les autres zones UM1 et en UM2 :
    - pour la sous-destination « *Équipements sportifs\** », 13 mètres ;
    - pour les autres sous-destinations de la destination « *Équipement d'intérêt collectif et services publics\** », 10 mètres ;
    - pour les autres destinations, 7 mètres.
- 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 est inférieure ou égale à la *hauteur de façade\** constatée 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\**.

Excepté pour les cheminées, les antennes et les silos ou installations assimilées, ces installations ou constructions doivent s'inscrire dans le *volume de la 5<sup>e</sup> façade\** dont les dimensions sont définies par le schéma suivant :



L'angle de 30° est mesuré à partir du haut de l'*acrotère\** maçonné dont la hauteur, mesurée à partir du nu supérieur de la dernière dalle, est inférieure ou égale à 1,5 mètre.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- les constructions ou parties de constructions enterrées ;
- 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 voies et emprises publiques

#### 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 UM, doivent aussi être compatibles avec les dispositions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ **Prise en compte des spécificités vernaculaires ;**

→ **Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;**

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

→ **Construction dans la pente.**

- 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 *voies\** ou *emprises publiques\** existantes ou futures est supérieure ou égale à 4 mètres.

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

#### ~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 6a

Les constructions sont implantées à des distances des *voies\** ou *emprises publiques\** 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 ;
- et/ou pour préserver ou mettre en valeur un élément qui participe à la qualité paysagère ou écologique des *voies\** ou *emprises publiques\** ;
- et/ou pour des raisons d'harmonie avec l'implantation des constructions voisines bordant les mêmes *voies\** ou *emprises publiques\** ou de respect de spécificités vernaculaires, 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 UM, une implantation à l'alignement ou avec un retrait spécifique pour assurer, comme dans le « pavillonnaire orienté », la bonne prise en compte des conditions bio-climatiques (ensoleillement, protection contre le vent...) ;
- et/ou, seulement pour les *annexes\** utilisées pour du stationnement, pour contrer des difficultés techniques importantes (notamment topographiques) ou tenir compte des constructions existantes.

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

### 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 UM, doivent aussi être compatibles avec les dispositions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- **Prise en compte des spécificités vernaculaires ;**
- **Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.**

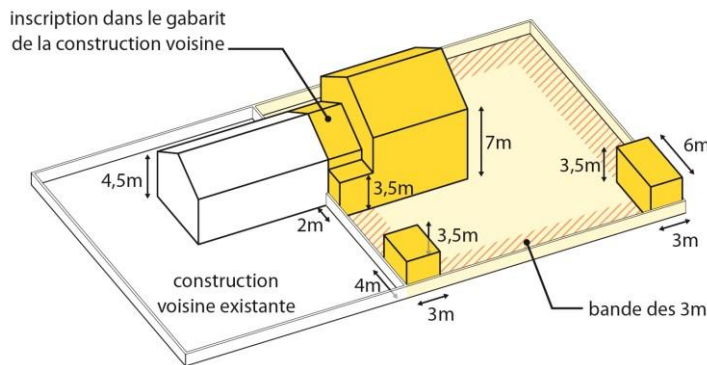
- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une *limite séparative\** est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être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

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

### ~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 7a

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 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 le long de la *limite séparative\** concernée.



Dans le cas présenté ci-contre, les constructions à édifier sont en jaune et la hauteur façade maximale autorisée est, à titre illustratif, de 7 mètres. Dans la bande des 3 mètres, cette hauteur maximale est réduite à 3,5 mètres ou, si une construction s'adosse et s'inscrit dans le gabarit d'une construction voisine, à la hauteur de cette dernière.

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

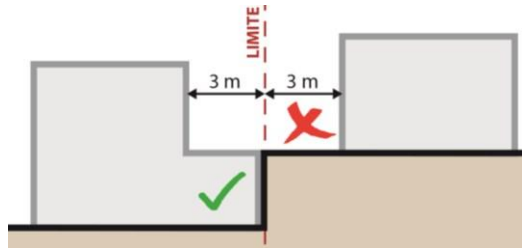
Toutefois, afin de tenir compte :

- d'un terrain\* voisin d'altitude supérieure (avec 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 au niveau du terrain naturel\* voisin sur la limite séparative\* concernée.
- d'un terrain\* voisin d'altitude inférieure (avec une différence d'altitude sur la même limite séparative\*), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine ne peuvent pas être implantées contre la limite séparative\* concernée.

UA

UB

UC



L'implantation d'une construction sur le terrain de gauche tient compte d'un terrain voisin d'altitude supérieure. L'implantation d'une construction sur le terrain de droite tient compte d'un terrain voisin d'altitude inférieure. 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.

UP

UM

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

UE

### 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 UM, doivent aussi être compatibles avec les dispositions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ **Gabarit & volumétrie des continuités bâties ;**

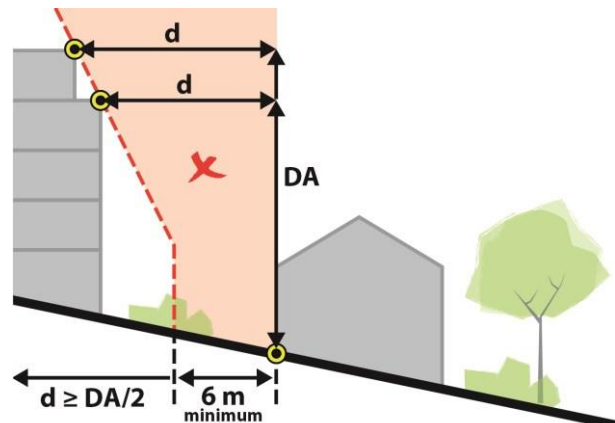
→ **Implantations bâties & préservation des composantes paysagères.**

UEs

UEt

- a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, 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.

UQ

UV

AU

A

Cette disposition ne s'impose pas aux *locaux techniques\**.

N

- 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.

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 UM, doivent aussi être compatibles avec les dispositions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- Construction dans la pente ;
- Recommandations pour une approche bioclimatique ;
- Traitement des clôtures sur voie ou emprise publique.

- 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) L'ensemble des dispositions de l'article 9 ne font pas obstacle à la **réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine**, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- c) **Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et retours de façade** doivent recevoir un traitement de qualité, en harmonie avec celui de la façade principale.
- d) **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).
- e) 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 %.
- f) **Les locaux techniques\*** doivent recevoir un traitement soigné, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.
- g) **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

- h) **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.

DG

- i) Les *installations techniques\** prenant place **sur une toiture en pente** 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\**, intégrées de manière harmonieuse au volume de la couverture.

UA

UB

## Clôtures

### DIMENSION

UC

- j) La **hauteur des clôtures** mesurée par rapport au *terrain naturel\** est inférieure ou égale à 2 mètres.
- k) En limite des *voies\** ou *emprises publiques\**, 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 *voies\** ou *emprises publiques\**, 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 :
    - Allauch ;
    - Ceyreste ;
    - Gémenos, excepté le long des RD396, RD42e et RD2 ;
    - Gignac-la-Nerthe ;
    - Plan-de-Cuques ;
  - 1,80 mètre dans les autres communes.

UP

UM

UE

UEs

UEt

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

UQ

### TRAITEMENT

- m) Les murs pleins, les murets et les murs-bahuts ne peuvent pas être laissés en parpaings apparents.
- n) En limite des *voies\** ou *emprises publiques\**, sont admis les **grillages souples** et les **panneaux grillagés** à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
- o) En limite de *voie\** ou *emprise publique\**, les **parties ajourées des clôtures** (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- p) En limite des *voies\** ou *emprises publiques\**, 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.
- q) Dans les *opérations d'ensemble\**, les clôtures doivent être traitées de façon homogène.
- r) Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et devront comporter des éléments ajourés.

UV

AU

A

N

Lex

## **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 UM, doivent aussi être compatibles avec les dispositions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- **Implantations bâties & préservation des composantes paysagères ;**
- **Construction dans la pente ;**
- **Recommandations pour une approche bioclimatique ;**
- **Traitement des clôtures sur voie ou emprise publique ;**
- **Imperméabilisation des sols.**

- a) Les dispositions de l'article 10 ne s'appliquent pas en cas d'opération de réhabilitation, de changement de destination ou de sur-élévation.

## **Surface des espaces libres et des espaces de pleine terre**

- b) **En UM2 seulement, la surface totale des *espaces verts*\* est supérieure ou égale à 75 % de la surface du *terrain*\*.**
- c) **La surface totale des *espaces de pleine terre*\* est :**
- en UM1j, supérieure ou égale à 15 % de la surface du *terrain*\* ;
  - en UM2, supérieure ou égale aux deux tiers de la surface totale des espaces verts\*.

## **Traitement des espaces libres, des espaces verts et des espaces de pleine terre**

- d) **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).
- e) **Les *espaces de pleine terre*\* sont plantés d'*arbres de haute tige*\*** à raison d'au moins une unité par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>. 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.

DG

**Article 11 – Stationnement**

UA

**OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines »**

Les autorisations qui doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires de l'article 11 des zones UM, doivent aussi être compatibles avec les dispositions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

→ Construction dans la pente.

UB

**Nombre de places de stationnement**

UC

a) Le nombre de places de stationnement à comptabiliser sur le *terrain\** ou dans son environnement immédiat (environ 500 mètres) 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").

UP

UM

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.
- Lorsque le nombre de places est exprimé « par tranche entamée », cela revient à arrondir le quotient à l'entier supérieur. Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> pour un projet d'une surface de plancher de 505 m<sup>2</sup>, il faut au moins 11 places (505 / 50 = 10,1... arrondi à 11).
- Lorsque le nombre de places est exprimé « par logement » et que le quotient n'est pas entier, il faut arrondir ce dernier à l'entier supérieur. Par exemple : lorsqu'il est exigé au moins 0,5 place par logement pour un projet de 17 logements, il faut au moins 9 places (17 x 0,5 = 8,5... arrondi à 9).
- 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 cas de changement de sous-destination, les normes prescrites dans le présent article s'appliquent en comptabilisant l'ensemble des logements et surfaces de plancher existants et créés.
- En cas de travaux sur une construction existante (extension...) n'entraînant pas de changement de sous-destination, les normes prescrites dans le présent article ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher supplémentaires créées au-delà de la première tranche dont il est fait référence ou qu'aux logements créés.

UE

UEs

UEt

UQ

UV

→ Logement* autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement.
<b>Voitures</b> en dehors de la ZBD "activités + habitat"	<p><u>Pour les résidents :</u> Minimum : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement. Toutefois, pour les résidents, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement.</p> <p><u>Pour les visiteurs :</u> Minimum : 1 place pour 2 logements lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou en cas d'opération d'ensemble*.</p>
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
<b>Vélos</b>	Minimum : 1 m <sup>2</sup> de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

AU

A

N

Lex

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence  
**RÈGLEMENT - UM**

<b>→ Hébergement*</b> autre que ceux visés par l'article 3.6 des Dispositions Générales	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement.
<b>Voitures</b> en dehors de la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée, sans être inférieur à 1 place par logement ou pour 3 places d'hébergement. Toutefois, il n'est pas exigé plus de 2 places par logement ou pour 3 places d'hébergement.
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
<b>Vélos</b>	Minimum : 1 m <sup>2</sup> de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
<b>→ Restauration*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà des premiers 250 m <sup>2</sup> .  Les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m <sup>2</sup> sont exemptées de cette obligation. Pour ces constructions, aucune place n'est donc exigée.
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
<b>Vélos</b>	Minimum : 1 m <sup>2</sup> de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
<b>→ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*</b>	
<b>Voitures</b> dans la ZBD "activités" ou dans la ZBD "activités + habitat"	Minimum : 1 place par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Maximum : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
<b>Voitures</b> en dehors des ZBD	Minimum : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
<b>Deux-roues motorisés</b>	Minimum : 1 place par tranche entamée de 6 places voiture.
<b>Vélos</b>	Minimum : 1 m <sup>2</sup> de stationnement, dans le volume des constructions, par tranche de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

- 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 dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres) ;
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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.

DG

## Gestion du stationnement

- c) **Pour les constructions nouvelles d'un logement** (hors opérations d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination), les places de stationnement à réaliser en application de l'article 11a sont aménagées à l'extérieur du volume des constructions.

UA

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non, enterrés...

UB

- d) **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.

UC

- e) Les emplacements prévus pour le **stationnement des vélos** doivent être facilement accessibles depuis les *voies\** ou *emprises publiques\** et :

UP

- 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 ;
- 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.

UM

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...).

UE

UEs

UEt

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UQ

### 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 UM, doivent aussi être compatibles avec les dispositions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UP et UM.

- Organisation du maillage interne ;
- Gabarits et traitement des voiries internes aux opérations ;
- Gabarits des voiries de desserte externes aux opérations.

UV

AU

## Voies

A

- a) **Pour accueillir une construction nouvelle**, un *terrain\** doit être desservi par une *voie\** ou une *emprise publique\** existante ou créée dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire :

N

- 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.

Lex

- b) **La création de voies\* ou chemins d'accès\* en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres est admise** à condition d'aménager, à leur terminaison, une *aire de retournement\** présentant les 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.

---

**~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12c**

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante sur d'autres voies\*, des accès\* sur les « voies majeures » qui sont identifiées sur le règlement graphique peuvent être admis.

- d) Le nombre d'accès\* est limité à un seul par voie\* ou *emprise publique\**. Dans la mesure du possible, les accès\* sont mutualisés, notamment dans les *opérations d'ensemble\**.

---

**~ 1<sup>ère</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d**

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

---

**~ 2<sup>e</sup> RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 12d**

S'il est impossible d'assurer la desserte des constructions et installations de façon satisfaisante, le nombre d'accès\* qui est défini ci-avant peut être augmenté.

- e) Les accès\* sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité.
- f) Les accès\* sont aménagés de façon à ne pas créer de danger ou de perturbation pour la circulation en raison de leur position (notamment à proximité d'une intersection) ou d'éventuels défauts de visibilité. Des dispositions particulières peuvent être imposées par les services compétents telles que la réalisation de pans coupés, l'implantation des portails en retrait...



DG

## 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 dispositions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones UC.

→ **Imperméabilisation des sols.**

UA

UB

### Eau potable

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

UC

UP

### Eaux usées

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

UM

#### ~ RÈGLE ALTERNATIVE à l'article 13b

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

- 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 réalisation de celui-ci.

UE

UEs

UEt

- c) 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.

UQ

- d) 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.

UV

- e) L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire :

- dans le réseau public d'eaux pluviales ;
- ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration à l'intérieur du *terrain\**.

AU

A

### Eaux pluviales

- f) Le règlement graphique identifie une « Zone 1 » et une « Zone 2 » dans lesquelles les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification :

- de constructions nouvelles ;
- d'*annexes\** et/ou d'*extensions\** d'une construction dont l'*emprise au sol au sens du présent PLUi\** est supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.

N

Lex

Métropole AMP – PLUi du territoire Marseille Provence  
**RÈGLEMENT - UM**

	<b>Zone 1</b>	<b>Zone 2</b>
<b>Rejet par infiltration</b>		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m <sup>3</sup> / hectare soit au moins 90 litres / m <sup>2</sup>	au moins 500 m <sup>3</sup> / hectare soit au moins 50 litres / m <sup>2</sup>
ouvrage d'infiltration	dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures	
<b>Rejet dans un milieu naturel superficiel ou dans le réseau pluvial</b>		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 900 m <sup>3</sup> / hectare soit au moins 90 litres / m <sup>2</sup>	au moins 500 m <sup>3</sup> / hectare soit au moins 50 litres / m <sup>2</sup>
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
<b>Rejet au caniveau</b>		
volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée	au moins 1000 m <sup>3</sup> / hectare soit au moins 100 litres / m <sup>2</sup>	au moins 750 m <sup>3</sup> / hectare soit au moins 75 litres / m <sup>2</sup>
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	au moins 10 litres / seconde / ha
	sans dépasser 5 litres / secondes / rejet	
<b>Rejet dans le réseau unitaire</b>		
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 <sup>3</sup> / hectare soit au moins 90 litres / m <sup>2</sup>	
débit de fuite	au moins 5 litres / seconde / ha	
installations d'évacuation	séparatives en partie privée, jusqu'à la limite du réseau public	

- g) L'infiltration doit être la technique à privilégier pour la vidange du volume de rétention si elle est techniquement réalisable.
- h) Les surfaces de projet susceptibles, en raison de leur affectation, d'être polluées, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.
- i) Les aménagements réalisés sur le *terrain\** doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

### Réseaux d'énergie

- j) Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz 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.

### Communications numériques

- k) Les branchements 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.