

## CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UZD

La zone urbaine UZD se situe dans la ZAC du Parc de la Duranne dans le quartier de la Duranne Haute en extension de la première tranche de la ZAC du Parc de la Duranne. La zone privilégie une mixité des fonctions urbaines.

La surface de plancher maximum pour l'ensemble de la zone UZD est de 185 000 m<sup>2</sup> hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la surface de plancher maximum n'est pas réglementée.

### Article UZD-1 — Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les destinations et occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas à la vocation de la zone, telles que :

- les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie ;
- le stationnement isolé des caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- le camping et le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement devant faire l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques et, à ce titre, d'un périmètre de protection.

### Article UZD-2 — Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone et la construction des bâtiments;

2 – Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3 - Les programmes de logements d'une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées, situés dans les secteurs délimités au document graphique figurant sur la planche F en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum 25% de logements locatifs sociaux ; ce pourcentage est réparti à l'échelle d'une opération de construction ou d'aménagement d'ensemble.

4 - Les programmes de logements d'une surface de plancher\* égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup>, à l'exception des résidences pour étudiants et des résidences pour personnes âgées et des logements locatifs sociaux, situés dans les secteurs délimités au document graphique du règlement figurant sur la planche F en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme ne sont admis que s'ils comprennent au minimum une proportion de 60% de logements au minimum de type\* T3.

### Article UZD-3 — Accès et voirie

#### 1 - Caractéristiques des accès

Les accès doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi, notamment en termes d'entrecroisement des véhicules, ainsi qu'au trafic sur la voie de desserte.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position et de la configuration des accès, de la présence d'un espace d'attente devant le portail, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

Lorsqu'il existe une station de transport en commun à proximité du terrain d'assiette d'une construction ou d'un aménagement, l'accès piéton sur ce terrain doit être, sauf impossibilité technique, positionné de manière à être le plus près de cette station.

#### 2 - Caractéristiques des voiries

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbain.

### Article UZD-4 — Desserte en réseaux

#### 1 - Eau potable

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

#### 2 - Eaux usées

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

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

### 3 - Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

### 4 - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

### Article UZD-5 — Espaces libres et plantations

1-L'ensemble des espaces libres, hors circulation et stationnement, est aménagé et végétalisé. Les plantations en pleine terre sont vivement conseillées. Dans tous les cas, la végétation est mise en œuvre sur une épaisseur de terre végétale de 0,80 mètre minimum.

2-Un arbre de haute tige est planté à raison d'un sujet au minimum par terrain d'assiette de projet.

3-L'espace libre laissé entre la façade et l'espace public fait l'objet d'un traitement de surface qualitatif (plantations, dallage, revêtements, ...).

### Article UZD-6 — Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation publique

1 – 70 % au minimum des façades sur rue d'une même construction sont alignés sur l'espace public.

Des décrochés de façade par rapport à l'espace public sont néanmoins souhaités.

L'espace libre laissé entre la façade et l'espace public fait l'objet d'un traitement de surface qualitatif (plantations, dallage, revêtements, ...).

Pour les façades des constructions implantées en alignement de l'espace public, le dernier niveau est obligatoirement implanté en retrait de 1,80 mètre au minimum des niveaux inférieurs.

Dans l'hypothèse prévue par l'article UZD-10 alinéa 2-3, pour les constructions implantées en alignement\* de l'espace public, le 4<sup>ème</sup> niveau doit être aligné au niveau inférieur, et le 5<sup>ème</sup> niveau doit être en retrait de 1,80 mètre au minimum par rapport au 4<sup>ème</sup> niveau.

A l'intérieur de cette marge de recul, des éléments tels que pergolas, tonnelles sont autorisés pour le dernier niveau.

2 - Les balcons sont autorisés, à partir du deuxième niveau, comme éléments isolés, de facture simple et linéaire, avec un débord sur l'espace public de 1,20 mètre au maximum.

Les saillies en façade sur l'espace public sont autorisées s'il s'agit d'éléments de modénature architecturale tels que balcons, bandeaux, corniches, casquettes, etc et lorsqu'elles sont compatibles avec les aménagements publics.

### Article UZD-7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1-Les constructions sont implantées :

- soit à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative
- soit en limite séparative

Lorsqu'un bâtiment est implanté en limite séparative, la construction mitoyenne doit être implantée, elle aussi, en limite séparative et s'intégrer avec la composition architecturale du bâtiment existant.

Lorsqu'un bâtiment est implanté à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative, la construction mitoyenne doit être implantée, elle aussi, à une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative, et les pignons de ces constructions doivent se configurer comme des véritables retours de façade.

### Article UZD-8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement entre tout point des constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 8 mètres.

Les pignons de ces constructions doivent se configurer comme des véritables retours de façade.

### Article UZD-9 — Emprise au sol

Non réglementé

### Article UZD-10 — Hauteur

#### 1 - Conditions de mesure

Le niveau de référence est la cote du terrain public aménagé à l'aplomb de la façade. Les hauteurs maximales sont mesurées à partir de ce niveau de référence.

L'émergence des niveaux en sous-sol tels que parkings, etc..., ne compte pas dans la détermination de la hauteur du bâti, à condition que sa hauteur visible soit inférieure à 2 mètres, non compris les garde-corps éventuels.

Pour les façades Ouest des constructions soumises à une prescription graphique de hauteur spécifique indiquée sur la planche A des documents graphiques du règlement, la hauteur du plancher le plus bas est limitée à 1 mètre au-dessus du niveau fini de l'espace public.

#### 2- Hauteur maximale

##### 2.1- Règle générale

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout du toit.



La hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres, hors prescription graphique de hauteur spécifique indiquée sur la planche A des documents graphiques du règlement.

Toutefois, afin de créer des émergences qui assurent un épannelage articulé, une hauteur maximale de 19 mètres peut être admise pour 25% de la surface de chaque îlot, hors prescription graphique de hauteur spécifique indiquée sur la planche A des documents graphiques du règlement.

#### Article UZD-11 — Aspect extérieur

##### 1 - Dispositions générales

Toute construction doit présenter un projet architectural dans une composition urbaine et paysagère participant à la mise en valeur des qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

Lorsqu'une construction vient s'implanter en continuité d'un bâtiment existant, elle doit s'intégrer avec la composition architecturale de ce dernier.

##### 2 - Adaptation au contexte

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation, aux lignes de force du paysage.

Pour être adaptés à la topographie du terrain, les projets doivent épouser au plus près le relief existant en limitant leur impact sur le terrain naturel et la différence d'altitude entre le terrain naturel et le terrain aménagé.

##### 3 - Façades

Les tonalités d'enduit claires dans la palette traditionnelle du Pays d'Aix sont privilégiées. Les soubassements doivent recevoir un traitement particulier et soigné : l'usage de plaques épaisses de pierre, toujours dans les tons de la pierre locale, est à privilégier.

Les pignons des constructions doivent se configurer comme des véritables retours de façade.

##### 4 - Couvertures

Les toitures composent la cinquième façade du bâtiment ; elles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les couvertures des bâtiments sont en tuiles canal de terre cuite. Les tuiles mécaniques sont interdites. La pente des toitures est comprise entre 25% et 33 %.

Les tropéziennes sont autorisées à hauteur d'un tiers maximum de la toiture.

Les châssis de toiture, verrières et dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures, etc.)

##### 5 – Locaux et équipements techniques

L'ensemble des dispositifs techniques, y compris toutes les fonctions de ventilation, de climatisation, les machineries d'ascenseur, etc., sont installés à l'intérieur de la construction dans le volume autorisé.

Seules les gouttières et les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade, à condition qu'elles soient en cuivre ou zinc. Sur une hauteur de 2 mètres depuis l'espace public, les descentes d'eau pluviale sont en fonte.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, sont conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet.

Une seule antenne de télévision collective est autorisée par unité foncière. Elle est installée de façon à ne pas être perçue depuis l'espace public.

Les antennes relais d'ondes radiophoniques sont intégrées dans la composition architecturale des constructions, et sont installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public limitrophe.

##### 6 – Devantures commerciales et enseignes

Les devantures commerciales doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment et s'inscrire dans la composition architecturale des façades.

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

Les enseignes drapeaux sont autorisées uniquement si elles sont en plaque métallique.

Les coffres de volet roulant en saillie sont interdits. Ils doivent être, soit à l'intérieur de la construction, soit intégrés dans la devanture.

##### 7 – Clôtures

Les murs de soutènement et les clôtures participent de l'identité paysagère aixoise. Ils doivent être habillés en pierre de pays. Ils doivent mettre en valeur les qualités paysagères de la séquence de voirie ainsi que celles de l'interface avec l'espace public.

La clôture est constituée soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2,10 mètres traitée en accord avec l'architecture du bâtiment, soit d'une haie végétale composée d'essences variées, éventuellement doublée d'une véritable grille en éléments de serrurerie qui font l'objet d'une recherche architecturale et de dessin spécifiques. Dans ce cas, le soubassement maçonné ne peut dépasser 0,50 mètre de hauteur.

Sont interdits les éléments en tôle perforée et les grilles et grillage en fils métalliques torsadés ou soudés, plastifiés ou non.

Le portail est réalisé en bois, fer ou acier, il est de facture simple et unitaire. Les portails sont alignés à la hauteur d'arase de la clôture. Ils sont d'une teinte unique en accord avec l'ensemble du bâtiment.

Les boîtiers de branchement et de comptage doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et participer de la composition générale de la façade. Ils font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec l'ouvrage réalisé et sont habillés par un panneau dont la nature et la teinte doit être en accord avec les matériaux utilisés dans l'ensemble du projet.

##### 8 - Local abri conteneurs ordures ménagères et déchets banals

L'abri conteneur est intégré obligatoirement au bâtiment sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce dernier cas, son intégration doit participer à la composition architecturale de la clôture. Il devra être accessible directement depuis l'espace public.