

ZONES U

ZONES U

DOCUMENT DE TRAVAIL
30 JANVIER 2012

UAa UAb .. UAe	Tissu central	UAp UAR UAe UA	Tissu central à protéger Tissu central à renouveler Tissu central d'évolution Tissu central - gestion	Cf tableau détaillé 1bis
UAv	Noyaux Villageois	UBp UBt1 UBt2	NV-centralité : formes à protéger (une partie ou en totalité) Centralité et NV à conforter – transition Centralité et NV à développer - transition	
UC	1ère couronne - Périphérie dominante logements collectifs - Discontinu- recul/voie – COS : 0,7 - Hauteur de base : 16m (qq secteurs à 25-30m) - 30 % d'espaces libres dont pleine terre	UT1 UT2 UT3	= tissus discontinus de type collectifs, denses et/ou à densifier - Interdiction des commerces de gde taille Sous zonages selon hauteur (16, 22 et 25m) - Suppression des COS, pas d'emprise au sol - Potentiel de densification mais exigence sur la qualité urbaine : 30% espaces végétalisés dont 2/3 pleine terre	
UD UDb UDh UDv	Périphérie de transition – Tissu très hétérogène - Discontinu – recul/voie - Hauteur moy 12 m – COS : 0.5 - 30% d'espaces libres dont pleine terre - Pt parcellaire très dense (ex : les Goudes) - Gd ensemble – COS : 0.7 – H : 16/20 m - Noyau Villageois – H : 10.5m – COS : 1.50	UR1 UR2 UR3	= tissus discontinus de types petits collectifs ou individuels 3 formes : → UR1 : maisons individuelles, volonté d'aération, limitation du dvt (1/3 emprise au sol, 50% espaces libres, COS 0,25, h=6m...) → UR2 : individuels et petits collectifs : développement et lutte contre l'étalement urbain (COS de 0,5, 40% espaces libres, h=12m max...) → UR3 : individuels sur petites parcelles : densification tout en maintenant une morphologie particulière (pas de COS mais 30% espaces libres, h=9m...)	
UI	Zone périphérique d'extension urbaine/ dominante maisons individuelles - Discontinu - Emprise au sol limitée à 1/3 - Hauteur 6-9m, COS : 0,25 - 40 à 60 % d'espaces libres dont pleine terre			
UE UEP	U Economie : non spécialisée - Pas de COS - Hauteur en tissu central 22-31m - Hauteur en tissu périphérique : 14m - Emprise au sol de 60% d'espaces verts U Port de commerce	UEce UEt UEa UP1 UP2	UE centralité économique dédié au commerce, bureau + hôtel petit artisanat (pas de COS, emprise max 50%, hauteur max 22m, 20 % min d'espaces de pleine terre) UE de transition : commerces, industrie et entrepôt limités, densification / intensification en emplois (pas de COS, pas d'emprise max, hauteur, prospect adaptés, tt les espaces libres sont plantés en pleine terre dont au moins 15% de la parcelle, sous-zonage faubourg...) UE spécialisé activités : pas de commerces sauf exceptions, et bureaux limités formes adaptées à de l'activité (pas de COS, hauteur max 22m, emprise au sol max 60%) = Port (GPMM) = Ports de plaisance : Pointe rouge, Vieux Port...	
		UGE UGEh	U Grands équipements (= Rayonnement - Attractivité) = avec constructions associées mais habitat très limité sauf UGEh, hmax=27m en UGE et UGEh → ex : Hôpitaux, Campus U + technopôles, cimetièrre, grands pôles de loisirs...	
		UV1 UV2	U Vert (trame verte, corridors, coulées vertes, parcs ...) Travaux et extension limitée sur existant / équipements de loisirs de plein air / petit équipement de superstructure UV2 : équipements plus importants, notamment en souterrain	
		UM	U maîtrise forte de l'urbanisation (franges ville-nature, secteurs de risques forts) (COS faible + COS résiduel, hauteur 6m, 60% d'espaces végétalisés, superficie min de 2 000m ² , emprise au sol max de 20%)	

MIXITE

MIXITE

MIXITE

1bis

ZONES UA

ZONES UA-UB

En fonction des objectifs principaux mais pas uniques

Euromed : UAeE spécifique +
OA (plan guide)

<p>UAa UAb .. UAe</p>	<p>Tissu central</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mixte - Alignement sur certaines voies ms exceptions - Continuité sur certaines voies ms exceptions <p>- Hauteur</p> <ul style="list-style-type: none"> • H+h+f de 14m à 28m Standard : 16m+ 2 derniers étages en recul (6m) • Hauteur particulière sur certaines voies et axe historique • UAe : pas de limite de hauteur car proche gd espaces <p>- Profondeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • constructibilité pleine dans une profondeur de 17m - 4m de marge arrière = bande constructible (BC) • Au-delà, dans cœur d'îlot, constructibilité faible L > H-3 + pas de vue sur fond voisin <p>- Règles de stationnement très exigeantes y compris pour les travaux sur existant (réhabilitation...)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>Cœurs d'îlot partiellement bâtis et pas qualitatifs 40% des parcelles < à 17m Bcp de tissu obsolète</p> </div>	<p>UAp</p> <p>Hypercentre : protection des formes « classiques » de ce tissu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retour aux pcps structurants de ce tissu, sans exception : alignement bâti, continuité, bande constructible de 17m, cœur d'îlot (mais non bâti et en pleine terre), hauteurs (16m) et si atteinte, 1 étage en retrait - RdC avec hauteur min de 4,5m pour inciter à la mixité - Article 11 étoffé - Règles de stationnement adaptées (notamment réhab) et dans BC <p>UAe</p> <p>Evolution du tissu central :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Principes classiques du UA ms avec des exceptions comme dans POS actuel : alignement, continuité, hauteur 16m en UAe1, 19m en UAe2 et 22m en UAe3 + 6m (si 16m ou 19m ou 22m atteint) - BC variable entre 17 et 25m + cœurs d'îlots inconstructibles, plantés en pleine terre - RdC avec hauteur min de 4,5m pour inciter à la mixité - règles de stationnement adaptées (notamment réhab.), et dans la BC - Secteurs de grande hauteurs en UAeh (alignement ou retrait, limite de hauteur à la côte altimétrique de 150m NGF) <p>UAR</p> <p>Objectifs principaux : renouvellement urbain, intensification, modernisation du bâti, apaisement et qualité de vie perceptible depuis l'espace public Petites parcelles : règlement alternatif entre les règles du UAp (sauf art 11) ou les règles de changement de formes / Grandes parcelles : règles de changement de forme imposées, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - alignement végétal et non bâti donc plus qualitatif depuis la rue, recul min de 6m/voie, planté en pleine terre - plus de BC : tt la profondeur constructible – 6m min devant et 4m arrière - hauteur calculée / à l'alignement opposé H=L+4,5m : le retrait par rapport à la voie permet plus de hauteur acceptable, avec plafond à 27m - règles de stationnement adaptées notamment pour réhabilitation <p>UA</p> <p>Tissu central - gestion courante Règles classiques du UA actuel (alignement et continuité avec exceptions, hauteur 16m+6m, BC de 17m) mais avec cœurs d'îlot inconstructibles, plantés en pleine terre et règles de stationnement adaptées</p>	<p>UAr</p> <p>UAe et UA</p> <p>UAp</p> <p>UAR</p> <p>+ Outils ponctuels pour UA et UB</p> <p>-Maintenance de la mixité + Linéaires de commerce en RDC protégés</p> <p>-Hauteurs particulières et/ou alignement obligatoires sur certains axes</p>
<p>UAv</p>	<p>Noyaux Villageois</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mixte - Alignement sauf exceptions - Continuité sauf exceptions - Hauteur : 10.5 m - Profondeur : • constructibilité pleine dans une profondeur de 17m - 4m de marge arrière = bande constructible (BC) • Au-delà, dans cœur d'îlot, constructibilité faible L > H-3 + pas de vue sur fond voisin <p>- Règles de stationnement très exigeantes y compris pour les travaux sur existant (réhabilitation...)</p>	<p>UBp</p> <p>Tt ou partie de NV et tissus de type faubourg dont les formes « classiques » sont à protéger : <u>objectif patrimonial</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Retour aux principes structurants du UAv ms sans exceptions alignement, continuité, H= 10,5m, BC de 17m, cœur d'îlot (mais non bâti- pleine terre) - Article 11 étoffé - Règles de stationnement adaptées (notamment réhab) et dans BC <p>UBt1 UBt2</p> <p>Transition entre les formes à protéger et d'autres tissus + formes qui permettent le développement de centralités et l'évolution des tissus d'origine- <u>objectifs : intensification, attractivité, transition</u> Formes intermédiaires : plus de BC mais un % d'espace de pleine terre, alignement et continuité sauf exceptions, hauteur max12m (UBt1) ou 16m (UBt2)</p>	<p>NV sans fonction de centralité</p> <p>Centralité fondée sur un NV</p> <p>Tissus de type faubourg</p> <p>Formes urbaines à protéger</p> <p>UBt</p> <p>Formes de transition pour permettre :</p> <p>UBp</p> <p>UBt</p> <ul style="list-style-type: none"> - une couture urbaine - le confortement et le développement de centralités et l'évolution de certains tissus

ZONES NA-NB

ZONE AU

DOCUMENT DE TRAVAIL
30 JANVIER 2012

NA NA+	- Urbanisation mixte à long terme : modif du POS ou ZAC - Urbanisation à long terme- dominante éco	AU	Long terme (conditionné à modification ou révision ultérieure du PLU) AU strict, zone de projet, pas de ventilation par destination Objectif : arrêter le mitage
NAd NB	Urbanisation à court terme par opérations d'ensemble et qq maisons individuelles (NB - zone de campagne)		Disparaît → N, UM, UR ou UT, selon le niveau de bâti, VRD, densité ... Disparaît → N ou AU ou UM ou UR

ZONES ND

ZONES N

NDn	→ protection intégrale	N	= Protection intégrale + pour le PNC, renvoi à la Charte
NDp	→ littoral (aménagement lié à la mer)	NL	= espaces remarquables de la loi Littoral : bande 100m + espaces remarquables de la DTA (L 146-6)
NDI NDIh	→ Cimetières + Loisirs + constructions limitées...	NM	= espaces côtiers hors Ports et plages
		NT	= N loisirs / parcs péri-urbains /plages ... uniquement constructions liées aux loisirs et limitées ; éventuellement des sites patrimoniaux où les aménagements seraient autorisés
NDg	→ Terrains militaires	NH	= N habité : gérer l'existant + permettre petites extensions attention, ce n'est pas du NB : pas de construction nouvelle
		NG	- zone naturelle d'installation militaire (Carpiagne)

ZONES NC

ZONE A

NCa	- Zones agricoles coupe-feux, non cultivées	A1	coupe-feux
NCc	- Carrières en activité → NC	A2	Agricole « classique » : seules sont autorisées les constructions sous-zonage faubourg...) → maintien/restauration activité agricole
NCr	- Carrières à réhabiliter en fonction des projets → en AU si attente projet ou en N pour réhabilitation		activités en lien avec l'activité agricole/ ouverture au public