

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

Chapitre 5

ZONE 1AU

Cette zone comprend trois secteurs : zone du Grand Moulin, zone des Trompettes et zone des Chevilles de Madame le long de la RD 10. Elle concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés destinés à accueillir des constructions à usage d'habitation.

Ces zones disposent en périphérie de réseaux de capacité suffisante pour desservir les futures constructions mais doivent faire l'objet de renforcements des équipements sur la zone même. Les constructions sont conditionnées à la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

Elle comprend un sous-secteur 1AUa correspondant au secteur du chemin des Trompettes où toute construction est soumise à l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel et artisanal.

Les constructions à usage agricole.

Les carrières.

Les dépôts de véhicules.

Les campings et caravanings.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les entrepôts.

Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises :

- l'extension mesurée des constructions existantes sans changement de destination ni création de nouveaux logements sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200m² après travaux.
- sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'hôtellerie, de bureaux et les équipements publics.
 - les installations classées liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité.
 - les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient strictement limités à l'assise même de la construction.
- Dans le sous-secteur 1AUa toute construction à usage d'habitation, de commerces, de services, d'hôtellerie, de bureaux et les équipements publics conformément à l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le demi-tour des véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé pourra être admise uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eau potable. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Pour les parcelles situées au sud de la RD 10 les captages en eau souterraine sont interdits. Lorsque l'alimentation en eau par captage privé est autorisée, elle devra se faire à partir d'une autre ressource que l'eau de la nappe de la plaine de Berre. En zone 1AUa, toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. - Assainissement

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis uniquement pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Un dossier relatif au dispositif d'assainissement doit être adressé au service urbanisme préalablement au dépôt de toute demande d'urbanisme. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les eaux usées en provenance d'activités sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En zone 1AUa, toute construction ou utilisation du sol requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

4.3. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial qu'après neutralisation.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Il est strictement interdit de raccorder les eaux pluviales, notamment les descentes d'eau de toiture, au réseau d'eaux usées.

En zone 1AUa, toute construction ou utilisation du sol devra respecter les marges de recul du thalweg telles que définies dans l'orientation d'aménagement jointe au PLU.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si sont réalisés, d'une part, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et, d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Il est strictement interdit de raccorder les eaux pluviales, notamment les descentes d'eau de toiture, au réseau d'eaux usées.

Se conformer à l'article 15 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales.

4.4. - Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain et par des câbles isolés incorporés aux façades, y compris en zone 1AUa.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan (marges de recul imposées le long de la RD113), les constructions doivent s'implanter à une distance de 4m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En zone 1AUa, les constructions devront être intégrées dans les gabarits constructibles prévus dans l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

En zone 1AUa, les constructions devront être intégrées dans les gabarits constructibles prévus dans l'orientation d'aménagement annexée au PLU.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée, en tout point des façades, du sol naturel existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est limitée à 7 m.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. En particulier, le permis de construire pourra être refusé si la construction ne respecte pas les conditions suivantes.

Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures des être comprise entre 25 et 30%

Toutefois les terrasses accessibles de plain-pied depuis la construction et dont la surface n'excède pas 20% de l'emprise au sol totale de la construction sont admises.

Le recours à la toiture terrasse pour tout ou partie de la couverture peut être autorisée sous couvert que le projet présente une qualité architecturale, urbaine et/ou paysagère (notamment toiture plantée).

Des toitures d'un autre type peuvent être admises pour les équipements publics et constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat, etc...) si elles sont motivées par un intérêt technique ou architectural.

Tout élément technique doit être intégré à la toiture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils s'intègrent à l'architecture des bâtiments sur lesquels ils s'appuient.

Ils devront suivre la pente de la toiture et s'inscrire dans le plan de toiture, toute saillie est proscrite.

Les façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées de la même façon (construction principale et annexes) et en harmonie avec les constructions environnantes.

Aucune ouverture en rez de chaussée n'est autorisée en limite d'emplacement réservé sur le chemin des trompettes.

Coloration

Les tons des façades doivent être choisis sur les nuanciers déposés en Mairie
En zone 1AUa, les matériaux naturels sont à privilégier.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2m et doivent obligatoirement présenter un aspect fini. Elles

peuvent comprendre un mur bahut. Les portails doivent être implantés en retrait de la voie.

Les murs pleins ne sont tolérés que s'ils sont soit en pierre, soit en maçonnerie. Les éléments en maçonnerie doivent présenter une finition travaillée : au minimum enduits deux faces.

A l'intersection des voies les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus indispensables pour maintenir le terrain naturel.

Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2m le niveau de la rue, la hauteur de celle-ci est limitée à 1m et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie du nu de la façade. Ils devront être encastrés et masqués.

Revêtement - Menuiseries

La nature des revêtements et menuiseries doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Autres éléments de façade

Les loggias, balcons, saillies, garde-corps devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet .

Il est exigé :

- pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :
1 place par logement

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 3 places par logement
 - + 1 place par logement réservé aux visiteurs et aménagée dans les parties communes pour les immeubles de plus de 5 logements et 1 place par lot dans les parties communes des lotissements

- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat:
 - 1 place de stationnement pour les premiers 100m² de surface de plancher
 - + 1 place par tranche de 50m² supplémentaire.

- pour les constructions à usage de bureaux et services :
 - 1 place pour 30m² de surface de plancher

- pour les hôtels :
 - 1 place de stationnement / chambre,

- pour les restaurants :
 - 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant ;

- pour les établissements recevant du public, salle de spectacle, salle de réunion...
 - :
 - 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

- pour les établissements hospitaliers et cliniques :
 - 1 place de stationnement pour 4 lits ;

- pour les établissements d'enseignement :
 - 1 place par classe pour les établissements du premier degré
 - 2 places par classe pour les établissements du second degré
 - + 15m² de surface de stationnement pour les deux roues, par classe.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Une surface minimale du terrain égale à 30% devra être traitée en espace vert paysager en pleine terre (surfaces non imperméabilisées afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d' 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Non réglementé en zone 1AUa. Les constructions devront obligatoirement respecter l'orientation d'aménagement annexée au PLU.