

## 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.

Ce secteur est un secteur de projet partiellement concerné par un aléa feu de forêt très fort à exceptionnel en zone urbanisée. A ce titre une partie du secteur est affectée d'un indice f1p. Les règles figurant à l'article 6 des dispositions générales doivent être respectées.

#### 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 protection de l'environnement.

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

Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs.

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

Sont admises :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination ni création de nouveaux logements sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200m<sup>2</sup> 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 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.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large d'emprise totale (y compris cheminements doux). Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Tout lotissement ou ensemble de plus de 5 logements doit réaliser les aménagements permettant la circulation des usagers des modes doux.

#### ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE 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 ou mise en discrétion, y-compris en zone 1AUa.

#### 4.5 - Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### 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 au moins égale à 4m de l'alignement des voies et emprises 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

Le respect d'une distance minimale de 5m (10m conseillés) entre toute installation/construction d'une piscine ou d'un bassin d'agrément et tout bâtiment devra être respectée, à moins qu'une étude de sol adaptée prouve l'absence de sols argileux conformément au Plan de Prévention des Risques Retrait et Gonflement des Argiles.

#### 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 des constructions à usage d'habitation hors annexes et véranda doivent être en tuiles rondes ou canal. La pose de tuiles chatière est recommandée pour la préservation des chiroptères.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.

Pour permettre l'évolution des constructions (extension), les toitures 4 pans sont à éviter. Les toitures trois pans sont proscrites.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Toutefois les toitures terrasses accessibles depuis l'intérieur de la construction, au même niveau de plancher 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).

Les toitures terrasses accessibles devront être équipées de rambardes maçonnées.

Les garde-corps des toitures terrasses non-accessibles devront être discrets et qualitatifs.

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 et seront non réfléchissants et non éblouissants.

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, y compris les annexes doivent présenter un aspect fini, et être 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.

Les éléments d'enseigne et d'exposition ne doivent pas excéder la hauteur des constructions riveraines.

### Coloration

Pour les constructions traditionnelles, les tons des façades, la nature des revêtements et menuiseries doivent être choisis en cohérence avec la palette des couleurs annexée au PLU. Le noir et l'antracite en façade sont interdits. Le blanc est également interdit à l'exception des constructions d'architecture de type contemporaine.

Les vérandas devront être monochromes.

### Clôtures

La transparence hydraulique des clôtures devra être garantie (ex : trou d'évacuation, barbacane). La transparence faunistique est fortement recommandée. En ce sens les haies végétales sont à privilégier.

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.

Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5mx4m).

Les murs et brises vues devront présenter une finition travaillée, au minimum enduits des deux faces pour les murs maçonnés. Les brises vues devront être qualitatifs.

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 en limite de voie ou domaine public :**

**Cas n°1.** Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la hauteur de la clôture est limitée à 1 mètre **et ne doit comporter aucune partie maçonnée.**

**Cas n°2.** Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres par rapport au niveau de la rue alors la somme de la hauteur du mur de soutènement et du mur de clôture ne dépassera pas 2m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) pourra être ajouté sans dépasser 2m au-dessus du mur de soutènement.

**Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement en limite séparative :**

**Cas n°1.** Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse 2 mètres, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre.

**Cas n°2.** Lorsque la clôture est édiflée sur un mur de soutènement dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres de haut, la hauteur de celle-ci est limitée à 2 mètres.

#### Climatiseur - Antennes- Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne pourront, en aucun cas, être posés en saillie des façades visibles depuis l'espace public mais devront être encastrés et/ou masqués. Sur les autres façades ils devront de préférence être encastrés et/ou masqués.

#### Autres éléments de façade



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

### Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exception des souches de cheminées.

### Prescriptions particulières

Tout élément d'architecture ancienne doit être conservé.

## 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  
+ pour toute opération de plus de 5 logements : une place de stationnement supplémentaire par logement destinée au stationnement visiteur
  
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat:  
1 place de stationnement pour les premiers 100m<sup>2</sup> de surface de plancher  
+ 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> supplémentaire.
  
- pour les constructions à usage de bureaux et services :  
1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
  
- pour les hôtels :  
1 place de stationnement / chambre,
  
- pour les restaurants :

- 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> 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  
+ 15m<sup>2</sup> 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.