

CHAPITRE 7

ZONE 1AUE

Il s'agit de zones en parties urbanisées destinées à accueillir des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles et de services.

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 trois sous-secteurs 1AUEa, 1AUEb, 1AUEc.

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

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les campings et caravanings.

Le stationnement des caravanes isolées.

L'habitat léger de loisir.

Les carrières.

Les dépôts de matériaux.

Les dépôts de véhicules (les démolitions et les aires de stockage d'automobiles accidentés ou hors d'usage).

Les constructions à usage d'habitat à l'exception du cas mentionné à l'article 2.

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

Sont admises :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU,
- sous réserve d'être compatible avec le niveau d'équipement de la zone, de ne pas créer de nouvel accès sur la RD113 et sur la RD10, et de ne pas entraîner de risques ou des nuisances pour l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

* les constructions à usage industriel, artisanal, entrepôts, les services et commerces, l'hôtellerie.

* les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement justifiée pour assurer le fonctionnement des installations et services de la zone, sous réserve que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité. Leur superficie ne saurait être supérieure à 30% de la surface affectée à l'activité.

- les installations classées à condition qu'elles soient liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics.

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale de plus de 50m², dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement et sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 150m² après travaux.

- Les terrassements seront limités au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

La zone comprend les 3 sous-secteurs des « Barrales et le Cade » :

- 1 AUEa, au nord de la zone, où existent déjà des activités et où peuvent être réalisées des activités à usage industriel ou artisanal, les entrepôts, les services et commerces, ainsi que des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement justifiée pour assurer le fonctionnement des installations et services de la zone.

- 1 AUEb, au centre de la zone, où peuvent être réalisées des constructions à usage artisanal, entrepôts, bureaux, services, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les commerces et l'hôtellerie ainsi que des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement justifiée pour assurer le fonctionnement des installations et services de la zone.

- 1 AUEc, au sud et au sud-est de la zone, où existent déjà des activités et où par son classement en « vitrine rurale » au S.C.O.T. approuvé ce secteur doit conserver un aspect très naturel, ouvert sur le grand paysage avec la plus faible minéralisation possible de l'espace. Les clôtures végétales dominent, les aires de stationnement et de dépôt sont reculées au maximum des alignements. Les constructions sont accompagnées de plan de végétalisation garantissant leur inscription

dans le grand paysage. Toute nouvelle construction à usage d'activités ne sera autorisée que dans le cadre du respect des prescriptions « entrée de ville » du S.C.O.T.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout nouvel accès sur la RD113 ou sur la RD10 est interdit.

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte.

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des installations et satisfaire aux exigences d'accès des services publics et de défense contre l'incendie.

Les entrées doivent être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et permettre aux véhicules d'évoluer, en dehors de la voie publique

ARTICLE 1AUE 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.

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.

L'évacuation des eaux usées non traitées ou des eaux de refroidissement dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3. - Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

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

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

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 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé

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

Sauf indications contraires portées au plan (marges de recul imposées le long de la RD113, de la RD10 et de l'Autoroute), les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

ARTICLE 1AUE 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 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée, en tout point des façades, du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 10m.

ARTICLE 1AUE 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 :**

Toitures

Si le projet présente un toit traditionnel, les toitures doivent être en tuiles rondes ou canal. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35%.

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.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

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.

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.

Les façades

Les diverses façades des constructions et des annexes doivent être traitées en harmonie et ne présenter aucune brillance.

Les matériaux doivent être utilisés dans leur technologie.

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

Les zones de dépôts et d'entrepôts doivent être situées à l'arrière des constructions en retrait de la façade et des voies. Elles seront masquées par des clôtures pleines ou haies vives, n'excédant pas 2m de hauteur.

Les 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 auront une hauteur visible maximum de 2m. Sur la limite avec le domaine public, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un muret de 0,60m surmonté d'un grillage. Elle pourra être doublée d'une haie.

En limite séparative, tout type de clôture est autorisé.

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 2 mètres par rapport au niveau de la rue ou du terrain voisin, la hauteur de celle-ci est limitée à 1 mètre et ne doit comporter aucune partie maçonnée.

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

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.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement
- pour les établissements industriels et artisanaux :
1 place de stationnement / 80 m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage de bureaux et commerces :
aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher
- pour les hôtels :
1 place de stationnement / chambre
- pour les restaurants :
1 place de stationnement / 10 m² de salle de restaurant

A ces espaces à aménager s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

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

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts dans les conditions suivantes :

- au moins 10% de la surface du terrain doit être consacrée aux espaces verts.
- cette surface sera plantée à raison d'1 arbre / 100m².
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 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 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé
